

Arealentwicklungsvertrag Wil West

Gemeinsamer Entwurf der Kantone St.Gallen und Thurgau (Stand Juni 2021) als ergänzende Information im Mitwirkungsverfahren zur kantonalen Nutzungszone (KNZ) Wil West

Gelb markierte Passagen sind als Platzhalter zu verstehen und noch Gegenstand technischer Abklärungen.

Die **Regierung des Kantons St. Gallen**

nachfolgend **Kanton St. Gallen**

und

der **Regierungsrat des Kantons Thurgau**

nachfolgend **Kanton Thurgau**

vereinbaren

- ausgehend von den gemeinsamen Willensbekundungen und Zielen gemäss "Charta Standortentwicklung Wil West" vom 19 September 2018,
- im Bemühen, ergänzend zu den Bestimmungen der für das Areal Wil West geltenden kantonalen Nutzungszone die raumplanerischen und wirtschaftlichen Interessen der beiden Kantone durch klare und transparente Strukturen sicherzustellen,
- in der Absicht, durch bilaterale Abmachungen einvernehmlich auf wesentliche Veränderungen im Laufe der nächsten Jahrzehnte reagieren zu können,
- in Anerkennung des für die bauliche Entwicklung des Areals wegweisenden Richtprojektes vom xx.xx.2021,

als «Arealentwicklungsvertrag» betreffend

die Umsetzung und Sicherung der im Rahmen des Projektes "Standortentwicklung Wil West" gemeinsam entwickelten Ziele für die Planung, Entwicklung, Bebauung, Vermarktung und den Betrieb des Areals sowie Organisation, Finanzierung und Qualitätssicherung für das Areal Wil West.

was folgt:

1. Vertragsgegenstand

1.1. Inhalt des Vertrages

Der vorliegende Vertrag regelt die Zusammenarbeit sowie die Rechte und Pflichten der Parteien in Bezug auf Planung, Entwicklung, Bebauung, Vermarktung, Betrieb, Organisation, Finanzierung und Qualitätssicherung des Areals Wil West. Er gilt nur für den Teil Münchwilen der Kantonalen Nutzungszone Wil West.

1.2. Vertragsgrundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Dokumente, wobei die Aufzählung keine Rangfolge darstellt, bilden die Grundlagen des vorliegenden Vertrages in abschliessender Aufzählung:

- Charta: Standortentwicklung WIL WEST vom 19. September 2018
- Agglomerationsprogramm Wil West 3. Generation, Bericht und Massnahmenband finale Version Eingabe Bund 18. November 2016
- Festsetzung 1.6 A Richtplan des Kantons Thurgau Entwicklungsschwerpunkt-Arbeiten (ESP-A Wil West), vom Grossen Rat am 6. Dezember 2017 beschlossen, vom Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt
- Kantonale Nutzungszone ESP Wil West, Teil Münchwilen vom mit deren Bestandteilen (nachfolgend «KNZ Münchwilen»)
- Die Vereinbarung für die Landumlegung zwischen mit Lastenausgleich vom (nachfolgend «Lastenausgleich»)
- Arealentwicklungsstrategie Wil West des Kantons St.Gallen vom
- Dokumente zur Parkierung (Platzhalter)
- Dokumente zur Energieversorgung (Platzhalter)
- Ev. Weitere

1.3. Vertragsanhänge

Integrierende Bestandteile des Vertrages bilden die nachfolgend aufgeführten Anhänge:

- Anhang 1.1: Prozesse und Zuständigkeiten Beirat «Absatz und Projekte»
- Anhang 1.2: Anforderungsprofile Beirat «Absatz und Projekte»
- Anhang 2.1: Prozesse und Zuständigkeiten Sounding Board «Entwicklung»
- Anhang 2.2: Anforderungsprofile Sounding Board «Entwicklung»
- Anhang 3.1: Prozesse und Zuständigkeiten Fachbeirat «Gestaltung»
- Anhang 3.2: Anforderungsprofile Fachbeirat «Gestaltung»
- Anhang 4: Verfahren Einigungskommission

Die Anhänge werden jährlich überprüft und von der jeweils zuständigen Partei nach Anhörung der anderen Partei angepasst.

2. Arealentwicklung

2.1. Zuständigkeit und Grundsätze

Die Arealentwicklung ist Sache des Kantons St.Gallen. Er erarbeitet eine Arealentwicklungsstrategie mit folgenden Inhalten:

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

Die Arealentwicklungsstrategie orientiert sich an folgenden Grundsätzen:

- Nachhaltige Stärkung des gesamten Wirtschafts-, Arbeits- und Wohnstandortes der Regio Wil.
- Sicherung einer hohen städtebaulichen, gestalterischen und freiräumlichen Qualität.
- Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende regional ansässige Unternehmen und Raum für Neuansiedlungen mit einem Nutzungsmix von Gewerbe, Industrie, Büro/Labor sowie öffentlich orientierten Nutzungen.
- Erfüllung der Anforderungen an die Arbeitsplätze gemäss Charta Wil West. Es werden prioritär Nutzungen von regionaler, kantonaler und strategischer Bedeutung mit hoher Arbeitsplatzdichte angestrebt (Service- und Dienstleistungsbereich sowie Forschung, Entwicklung und Produktion)
- Erzielung eines angemessenen marktwirtschaftlichen Preises.

Der Kanton St.Gallen kann die Entwicklung Dritten übertragen, wenn sichergestellt ist, dass dieser Vertrag eingehalten wird.

Die Strategie wird jährlich überprüft und wenn notwendig angepasst. Der Kanton Thurgau wird vor der Verabschiedung angehört.

2.2 Etappierung

2.21 Grundsatz

Die Parteien sind sich einig, dass die Erschliessung des gesamten Areals in Etappen erfolgen soll, um zum einen die Kosten entsprechend zu staffeln und zum anderen ein ansprechendes Erscheinungsbild zu erreichen.

2.22 Vorgehen

In Abstimmung mit dem Erstellungsplan für die notwendigen Infrastrukturanlagen wird die Angemessenheit der Etappierung regelmässig überprüft und fliesst in die Arealentwicklungsstrategie ein. Die Erstellung von notwendigen Infrastrukturanlagen wie Parkierungsanlagen und Haltestellen für den öffentlichen Verkehr werden mitberücksichtigt.

Vor der ersten Baufreigabe einigen sich die Parteien auf eine Fläche von 30 – 50 % des Gesamtareals, welche sinnvollerweise in der ersten Etappe erschlossen wird, nach

fünf bis sieben Jahren bzw. wenn die erste Etappe zu 2/3 überbaut ist, legen die Parteien die nächsten Etappierungsschritte fest.

Ausnahmen ausserhalb der vorgesehenen Etappen sind möglich. Die Parteien sprechen sich darüber ab

2.23 Detailregelungen

- Das Gebiet wird ausgehend von den Verkehrsknoten von Südost nach Nordwest entwickelt.
- Dieser Abschnitt ist im Kontext der weiteren Planungsschritte und der Landumlegung zu bereinigen.

2.3. Anforderungen an Unternehmen/Institutionen

2.31 Grundsätze

Unternehmen oder Institutionen, die sich im Areal Wil West ansiedeln wollen, sollen in Anlehnung an den Richtplan ESP-A Wil West des Kantons Thurgau folgende Eigenschaften aufweisen:

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

2.32 Umsetzung in der Arealstrategie

Die Parteien sind sich einig, dass die anzusiedelnden Unternehmen und Institutionen im Sinne der in Ziffer 2.31 definierten Grundsätze folgende Anforderungen erfüllen müssen (gemäss Arealentwicklungsstrategie; siehe Ziffer 2.1 dieses Vertrages):

- Zulässige Nutzung (Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Bildung) gemäss KNZ Münchwilen
- Exzellenz bezüglich Innovation und Nachhaltigkeit

2.4 Ansiedlungsprozess

Der Kanton St.Gallen sorgt dafür, dass anzusiedelnde Unternehmen und Institutionen den Anforderungen gemäss Ziffer 2.3 vorstehend entsprechen.

Der Kanton St. Gallen setzt einen Beirat «Absatz und Projekte» (siehe Ziffer 6.3 nachstehend) ein. Dieser beurteilt, ob die Anforderungen im Einzelfall erfüllt werden. Er gibt vor einem Verkauf eine Empfehlung ab.

Die Parteien verpflichten sich, ihr Einverständnis zu einem Verkauf zu erteilen, wenn der Beirat «Absatz und Projekte» bestätigt, dass die Anforderungen erfüllt sind. Vorbehalten bleibt die Einigung über die weiteren Modalitäten der Veräusserung.

Stimmt eine Partei nicht zu, versuchen die Parteien, sich innert 30 Tagen gütlich zu einigen. Können sie sich nicht einigen, wird die Einigungskommission (siehe Ziffer 11 dieses Vertrages) einberufen.

Die Prozesse und die Zuständigkeiten sind in Anhang 1.1 dargestellt.

3. Arealbebauung

3.1 Gestaltung

Die Bebauung richtet sich nach der KNZ Münchwilen inkl. Richtprojekt samt Bericht und Plänen.

Eine Detaillierung der Grundsätze der KNZ Münchwilen und des Richtprojekts erfolgt in der weiteren Bearbeitung der Arealentwicklungsstrategie. Die Parteien streben eine stimmige, die Ansiedlung und den Verbleib förderliche Arealidentität an, in der sich eine Community mit gemeinsamer Corporate Identity entwickeln und bestehen kann

Ein Konkurrenz- oder Studienverfahren ist für die Baufelder C und F sowie für Bauten und Anlagen entlang der Dreibrunnenallee nötig. Das Verfahren ist im Anhang 3.1 für den Fachbeirat «Gestaltung» geregelt.

3.2. Nachhaltigkeit

Die Parteien verpflichten sich zu einer nachhaltigen Entwicklung des Areals, die sich an folgenden Zielen ausrichtet:

- CO₂-Neutralität des Areals und energieautarke Gebäude
- Mobilität: Es ist ein möglichst hoher Anteil an öffentlichem Verkehr (öV) anzustreben, der über die Minimalvorgaben der KNZ Münchwilen hinausgeht.

Die Parteien verpflichten sich, auf die Erreichung der in der KNZ Münchwilen festgelegten Ziele hinsichtlich des Anteils des öffentlichen Verkehrs hinzuwirken und sich gegenseitig darin zu unterstützen. Werden die Ziele nicht erreicht, erarbeiten sie gemeinsam geeignete Massnahmen und setzen diese um.

3.3. Parkierung

Grundsätze Parkierung

Monitoring Modalsplit

3.4. Infrastruktur

- Die Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Strassen und Wegen, soweit in der Hoheit und Kompetenz der Kantone St.Gallen und Thurgau ist im Richtprojekt definiert. Die Parteien verpflichten sich, diese als Umsetzungsleitlinie zu beachten.
- Der Kanton Thurgau sorgt für die Erschliessung gemäss den geltenden kantonalen gesetzlichen Vorgaben und gemäss Richtprojekt.
- Bezüglich Kostenteilung wird auf den separaten zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag Lastenausgleich verwiesen.

3.5. Baubewilligungsverfahren

Die Parteien sind sich einig, dass die speditive und möglichst verzugslose Abwicklung der Baubewilligungsverfahren auf Ebene Gemeinde und Kanton entscheidend ist, um dem Standort Wil West zum Erfolg zu verhelfen.

Der Fachbeirat «Gestaltung» nimmt in Ergänzung zu den Aufgaben gemäss KNZ Münchwilen folgende Aufgaben wahr (siehe auch Anhang 3.1):

- Begleitung und Organisation von Konkurrenz- und Studienverfahren;
- Vorprüfung von Bauvorhaben in der KNZ Münchwilen.

3.6 Zwischennutzungen

Zwischennutzungen nicht überbauter Baufelder sind im Rahmen der Vorgaben der KNZ Münchwilen zulässig. Sofern für eine solche Zwischennutzung ein Baubewilligungsverfahren nötig ist, gilt Ziffer 3.5 sinngemäss.

Über die Zulassung einer Zwischennutzung entscheidet der Kanton St. Gallen auf Antrag des Beirats «Absatz und Projekte» und nach Anhörung des Kantons Thurgau.

4. Vermarktung

Die Vermarktung ist Sache des Kantons St.Gallen.

Er sorgt dafür, dass die Vermarktung im Einklang mit den Vorschriften der KNZ Münchwilen und dieses Vertrags erfolgt und stimmt sich mit der Wirtschaftsförderung des Kantons Thurgau und – soweit notwendig – der Regio Wil ab.

Der Kanton Thurgau unterstützt den Kanton St. Gallen in der Vermarktung des Areals Wil West, einerseits mit einer aktiven Rolle der Wirtschaftsförderung Thurgau, andererseits mit einer entsprechenden Standortpromotion und weiteren Supportleistungen (einfache Ansiedlungsprozesse, vorteilhafte Bedingungen usw.).

5. Betrieb

5.1. Grundsatz und Inhalt

Durch den Betrieb des Areals ist eine die Ansiedlung und den Verbleib förderliche Arealidentität anzustreben, in der sich eine Community mit gemeinsamer Corporate Identity entwickeln und bestehen kann.

Der Betrieb des Areals umfasst:

- das Community-Management gemäss Arealentwicklungsstrategie
- Unterhalt und Betrieb des Areals, soweit diese Aufgaben nicht per Gesetz oder Vertrag Dritten übertragen sind
- Ev. Parkierung (gemäss Ergebnis Machbarkeitsstudie) siehe dazu auch Ziffer 3.3

5.2. Zuständigkeit

Der Betrieb ist Sache des Kantons St.Gallen.

Er stellt in Zusammenarbeit mit dem Kanton Thurgau, der politischen Gemeinde Münchwilen und den Grundeigentümern sicher, dass der Betrieb so ausgestaltet wird, dass die qualitativen Anforderungen an den Standort Wil West erfüllt werden. Er kann die Aufgaben Dritten übertragen.

Die Parteien stellen nach erfolgreicher Entwicklung und Überbauung sicher, dass der Betrieb im Sinne dieses Vertrags und der weiteren Dokumente gewährleistet und fortgeführt wird.

6. Organisation

6.1. Entwicklung, Vermarktung und Betrieb

Die Ausgestaltung der Organisation der Arealentwicklung und -vermarktung sowie des Betriebs sind Sache des Kantons St.Gallen.

Er hört den Kanton Thurgau bei erstmaliger Schaffung von Gremien, Institutionen oder Gesellschaften sowie anschliessend vor wesentlichen Änderungen bzw. Entwicklungen an.

Wesentliche Änderungen bzw. Entwicklungen sind:

- Gründung, Veräusserung, Fusion und Liquidation einer Gesellschaft, die Aufgaben der Arealentwicklung und Vermarktung sowie des Betriebs ausführt bzw. ausführen oder übernehmen soll;
- Wahl des Verwaltungsratspräsidenten einer derartigen Gesellschaft.

6.2. Sounding Board «Entwicklung»

Zur Beobachtung und Beurteilung der Entwicklung wird ein Sounding Board «Entwicklung» («**Sounding Board**») eingesetzt.

Aufgaben des Sounding Boards sind:

- Beobachtung der Megatrends und Ableitung von Auswirkungen auf das Areal Wil West
- Beobachtung des Wettbewerbs und von Konkurrenzprojekten/-arealen
- Beurteilung der Entwicklung des Areals Wil West und Empfehlung von Massnahmen

Zusammensetzung:

- 1 Vertreter Kanton St.Gallen (Vorsitz)
- 1 Vertreter Kanton Thurgau
- 1 Vertreter Regio Wil
- 1 Vertreter Wirtschaftsportal Ost
- 1 (je) Vertreter der politischen Gemeinden Wil, Münchwilen und Sirnach

- 1 Vertreter Arbeitgebervereinigung Wil
- 1 Vertreter der Eigentümer des Areals Wil West
- 1 Vertreter Nachhaltigkeit (NGO oder Umweltschutzorganisation)
- Ev. weitere

Mitglieder des Sounding Boards dürfen mit Ausnahme des Vorsitzes weder der kantonalen Verwaltung des Kantons Thurgau oder des Kantons St.Gallen angehören noch Aufgaben im Zusammenhang mit Entwicklung, Vermarktung und Betrieb wahrnehmen. Dies gilt auch für die ersten zwei Jahre vor der Wahl und die gleiche Zeit nach dem Ausscheiden.

Dem Kanton St.Gallen obliegen Ernennung und Abberufung der Mitglieder, der Geschäftsführung, Festlegung der Organisation und Administration. Er kann Geschäftsführung und Administration Dritten übertragen. Die Mitglieder werden auf 2 Jahre gewählt, Wiederwahl ist möglich. Mit Erreichen eines Alters von 70 Jahren scheidet ein Mitglied auf Ende des entsprechenden Kalenderjahres aus.

Der Kanton Thurgau kann 1 Mitglied vorschlagen, das ohne Vorliegen triftiger Gründe vom Kanton St.Gallen ernannt wird. Gleiches gilt für die Vertreter der politischen Gemeinden Münchwilen und Sirnach.

Die Anforderungsprofile sind im Anhang 2.2 aufgeführt.

6.3 Beirat Absatz und Projekte

Zur Beurteilung der Anforderungen an Unternehmen und Institutionen, die sich auf dem Areal Wil West ansiedeln wollen (siehe Ziffer 2.3 vorstehend) setzt der Kanton St.Gallen einen Beirat «Absatz und Projekte» ein.

Der Beirat setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 Vertreter Kanton St.Gallen (Vorsitz)
- 1 Vertreter Wirtschaftsförderung Kanton Thurgau
- 1 Vertreter Regio Wil
- 1 Unternehmervertreter aus der Regio Wil
- 1 Fachmann Architektur und Städtebau (beratend)
- 1 Fachmann Projektentwicklung (beratend)

Mitglieder des Beirats «Absatz und Projekte» dürfen mit Ausnahme des Vorsitzes und der Vertreter des Kantons Thurgau und der Regio Wil weder der kantonalen Verwaltung des Kantons Thurgau oder des Kantons St.Gallen angehören noch Aufgaben im Zusammenhang mit Entwicklung, Vermarktung und Betrieb wahrnehmen. Dies gilt auch für die ersten zwei Jahre vor der Wahl und die gleiche Zeit nach dem Ausscheiden.

Dem Kanton St.Gallen obliegen Geschäftsführung, Organisation und Administration. Er kann diese Aufgaben Dritten übertragen. Die Mitglieder werden auf 2 Jahre gewählt, Wiederwahl ist möglich. Mit Erreichen eines Alters von 70 Jahren scheidet ein Mitglied auf Ende des entsprechenden Kalenderjahres aus.

Die Prozesse und Zuständigkeiten sind im Anhang 1.1; die Anforderungsprofile im Anhang 1.2 aufgeführt.

6.4 Fachbeirat Gestaltung

Mitglieder des Fachbeirats Gestaltung gemäss Art. 43 KNZ Münchwilen dürfen weder der kantonalen Verwaltung des Kantons Thurgau oder des Kantons St.Gallen angehören noch Aufgaben und/oder Aufträge im Zusammenhang mit Entwicklung, Vermarktung und Betrieb des Areals Wil West wahrnehmen; dies gilt auch im Verhältnis zur für die Baubewilligungen zuständigen Gemeinde Münchwilen. Dies gilt auch für die ersten zwei Jahre vor der Wahl und die gleiche Zeit nach dem Ausscheiden.

Zusammensetzung:

- 2 Architekten bzw. Architektinnen
- 1 Fachmann Städtebau
- 1 Landschaftsarchitekt
- 1 vom Kanton St.Gallen vorgeschlagenes Mitglied mit Fachkenntnissen in den Bereichen Architektur und/oder Städtebau

Das Hochbauamt des Kantons Thurgau ernennt die Mitglieder. Der Kanton St.Gallen kann 1 Mitglied vorschlagen, das nur bei Vorliegen triftiger Gründe vom Hochbauamt des Kantons Thurgau abgelehnt werden kann.

Dem Hochbauamt des Kantons Thurgau obliegen Geschäftsführung, Organisation und Administration. Es kann Geschäftsführung und Administration Dritten übertragen. Die Mitglieder werden auf 2 Jahre gewählt, Wiederwahl ist möglich. Mit Erreichen eines Alters von 70 Jahren scheidet ein Mitglied auf Ende des entsprechenden Kalenderjahres aus.

Aufgaben (ergänzend zu KNZ Münchwilen):

- Gestalterische Begleitung und Unterstützung von Unternehmen/Institutionen, die sich auf dem Areal Wil West ansiedeln wollen
- Begleitung und Beratung von Studien- und Wettbewerbsverfahren für die entsprechend definierten Baufelder

Prozesse und Zuständigkeiten sind in Anhang 3.1; die Anforderungsprofile in Anhang 3.2 dargestellt.

7. Finanzielles

7.1. Steuern und Abgaben

- Grundstückgewinnsteuer/Handänderungssteuer
- Fälligkeiten festlegen, wenn geschuldet

7.2 Mehrwertabgabe (inkl. Verwendung)

Die Erhebung der Mehrwertabgabe richtet sich nach dem im Kanton Thurgau geltenden Recht. Die Fälligkeit wird wie folgt festgelegt:.....

Der Kanton Thurgau ist bereit, einen Teil der Abgaben wieder zu sinnvollen raumplanerischen Massnahmen auf dem Areal zurückfliessen zu lassen.

7.3 Weitere Steuern und Abgaben

Sofern neben den Abgaben gemäss Ziffer 7.1, 7.2 und dem Vertrag «Lastenausgleich» noch weitere Abgaben auf den Grundeigentümer St. Gallen zukommen könnten, wären diese samt Fälligkeit hier zu ergänzen.

7.4 Infrastruktur und Landumlegung

Die Parteien verpflichten sich, die Kosten gemäss Vertrag «Lastenausgleich» zu übernehmen.

Die Fälligkeit der dort bestimmten einzelnen Kosten- und Beitragsarten wird im Vertrag «Lastenausgleich festgelegt.

7.5 Abgeltung Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen

Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die vom Kanton St.Gallen angestrebte Arealentwicklung innerhalb der KNZ Wil West Fruchtfolgeflächen (FFF) im Umfang von ca. xx ha beansprucht. Im Sinne der Vorbildfunktion soll die Fläche durch geeignete Massnahmen kompensiert werden.

Die Parteien gehen auf der Grundlage erster Schätzungen davon aus, dass entsprechende Kompensationsprojekte Kosten von rund xx Mio. Franken verursachen werden.

Der Kanton Thurgau übernimmt die Verpflichtung, Kompensationsprojekte für gesamthaft ca. xx ha nach den Vorschriften des Bundes und des Kantons zu planen und umzusetzen. Die Projekte referenzieren jeweils auf die KNZ Wil West. Er kann diese Pflicht dritten übertragen. Die Verpflichtung beginnt mit dem Eingang der Zahlung nach Abs. 4.

Der Kanton St.Gallen leistet eine einmalige Zahlung an den Kanton Thurgau von xx Mio. Franken. Die Zahlung wird 60 Tage nach Rechtskraft der KNZ Wil West fällig. Die Mittel dürfen ausschliesslich für die Planung und Umsetzung von Kompensationsprojekten im Rahmen von Abs. 3 verwendet werden. Der Kanton Thurgau erstattet dem Kanton St. Gallen periodisch Bericht über die Verwendung der Mittel.

Der Betrag umfasst die Abgeltung aller heutigen und künftigen Pflichten und Leistungen, die der Kanton St.Gallen für Aufhebung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen im Zusammenhang mit dem Erlass „ESP Wil West – Kantonale Nutzungszone, Teil Münchwilen“ zu erbringen hat.

7.1. 7.6 Landerwerb

Der Kanton St. Gallen wird dem Kanton Thurgau die notwendigen Flächen (ca. xx ha) für die Erstellung der Groberschliessung für die KNZ Wil West (Dreibrunnenallee, Plätze und Langsamverkehrsverbindungen) zum Preis von Fr. xx/m² verkaufen. Der Vollzug erfolgt im Rahmen des Gesamtprojektes.

8. Weitere Bestimmungen

8.1. Einfache Gesellschaft Standortentwicklung WIL WEST

Sobald die neue Organisationsstruktur operativ ist, einigen sich die Parteien mit der Regio Wil über die Auflösung der Einfachen Gesellschaft samt Projektorganisation Wil West (Lenkungsausschuss, Projektoffice etc.).

9. Inkrafttreten, Dauer und Beendigung des Vertrags

9.1. Inkrafttreten und Dauer

Dieser Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Parteien in Kraft und ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

9.2. Beendigung

Die Parteien einigen sich über eine Beendigung des Vertrages, wenn:

- die KNZ Münchwilen nicht bis 31. Dezember 2026 rechtsgültig wird;
- das Ziel des Entwicklungsschwerpunktes ESP-A WIL WEST nicht mehr erreicht werden kann;
- das Areal vollständig entwickelt und überbaut ist.

Die Parteien gehen davon aus, dass im Fall einer Auflösung keine gegenseitigen Ansprüche der Parteien bestehen.

10. Überbindungspflicht

Werden Aufgaben an Dritte übertragen, stellt die übertragende Partei sicher, dass die Vorschriften dieses Vertrags eingehalten werden.

Der Kanton St.Gallen stellt bei einer Veräusserung eines Grundstücks im Areal Wil West sicher, dass griffige Bestimmungen zur Vermeidung von Spekulation in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden (Rückkaufs- und Vorkaufsrecht, Überbauungspflicht, Einhaltung der Vorgaben bezüglich Nutzung und Bebauung, Überbindungspflicht von Rechten und Pflichten bei einem Weiterverkauf oder Vermietung usw.).

11. Streitbeilegung

11.1. Grundsatz

Die Parteien verpflichten sich, bei Meinungsverschiedenheiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag eine einvernehmliche Regelung anzustreben.

11.2. Einigungskommission

Können sich die Parteien bei Meinungsverschiedenheiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag nicht einigen, wird eine Einigungskommission einberufen.

Die Einigungskommission besteht aus fünf Mitgliedern. Jede Partei ernennt zwei Mitglieder. Diese bestimmen gemeinsam den Vorsitzenden. Können sie sich nicht einigen, wird der Vorsitzende von der Regierung des Kantons St.Gallen bestimmt. Diese achtet auf dessen Unabhängigkeit.

Die Einigungskommission entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Enthaltung ist nicht zulässig. Der Entscheid der Einigungskommission ist für die Parteien grundsätzlich verbindlich.

Das Verfahren ist im Anhang 4 definiert.

11.3 Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, sofern nicht nach Ziffer 11.2 geklärt, ist einzig das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau im Klageverfahren gemäss Art. 64ff. des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (RB 170.1) zuständig.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Kommunikation

Die Parteien verpflichten sich, die Kommunikation im Zusammenhang mit diesem Vertrag und seiner Anwendung gegenseitig und vorgängig abzusprechen.

12.2. Änderung der Grundlagen

Ändern sich Grundlagen oder Rahmenbedingungen dieses Vertrags wesentlich, verpflichten sich die Parteien, Verhandlungen über eine Anpassung dieses Vertrags aufzunehmen mit dem Ziel, eine den geänderten Grundlagen entsprechende Regelung zu finden, die den Zielen dieses Vertrags am besten entspricht.

Können sich die Parteien nicht innert 6 Monaten nach schriftlicher Mitteilung der beantragenden Partei an die andere Partei einigen, steht jeder Partei das Recht zu, die Einigungskommission einzuberufen.

12.3. Schriftform

Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrags sowie dessen Bestandteilen inklusive dieses Vorbehaltes bedürfen zu deren Gültigkeit der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Parteien, soweit es nicht hoheitliche Handlungen betrifft.

12.4. Ungültigkeit oder Unwirksamkeit von Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags nichtig oder unwirksam sein, so hat dies nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die Parteien sind gehalten, anstelle der ungültigen Bestimmung(en) eine Regelung zu treffen, die Sinn und Zweck und wirtschaftlichem Ergebnis der ungültigen Bestimmung(en) am nächsten kommt.

12.5. Anwendbares Recht

Es ist das Recht am Ort der gelegenen Sache anwendbar.

12.6. Mitteilungen

Mitteilungen, welche diesen Vertrag betreffend, sind schriftlich an folgende Adressen zu richten:

Regierung des Kantons St.Gallen
Regierungsgebäude
9001 St.Gallen

Regierungsrat des Kantons Thurgau
Regierungsgebäude
8510 Frauenfeld

12.7. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in zwei Originalexemplaren (je eines für jede Partei) ausgefertigt.