Politische Gemeinde
Münchwilen TG

Abstimmung vom 9. Juni 2024

Botschaft Landkauf

Ausgangslage

In der laufenden Zonenplanrevision ist der flächengleiche Zonentausch der Gebiete Büel (Oberhofen) und Bruggwise vorgesehen. Der Gemeinderat Münchwilen hat den Entschluss gefasst, das Land Bruggwise (22'200 m^2 Arbeitszone Gewerbe) zu erwerben. Zudem soll die neu ausgezonte flächengleiche Landwirtschaftsfläche Büel als Realersatzmöglichkeit erworben werden. Die Investitionen für die 44'400 m^2 Land belaufen sich insgesamt auf rund 4.7 Mio. Franken.

Gewerbeland Büel

Aus der Gesamtbetrachtung und aus den Zukunftsszenarien für das Gebiet Oberhofen ist die Erkenntnis gereift, dass eine Auszonung an diesem Ort zweckmässig und anzustreben ist. Die Parzelle eignet sich losgelöst von der Firma Diversey Schweiz nicht für eine eigenständig Gewerbenutzung. Die seinerzeitige Einzonung hatte die Erweiterung der Produktionsfläche vorgesehen. Mit dem Verkauf des Grundstückes an die Firma Lark Hill AG wurde diese Option hinfällig.

Ein Verbleib der Gewerbezonenfläche an diesem Ort ist aus mehreren Gründen nicht optimal, sondern auch aus planerischen Gründen nicht mehr sinnvoll. Die Erschliessung für Dritte wäre sehr aufwändig und müsste via den Dorfkern und Wohngebiet zum Rande des Baugebiets erfolgen. Der Gestaltungsplan Oberhofen sieht angrenzend im Osten eine Wohnentwicklung vor, deren Standortqualität durch zusätzliches Gewerbegebiet beeinträchtigt wäre. Das zwischenzeitlich stark expandierende regionale Alterszentrum Tannzapfenland liegt in unmittelbarer Nähe. Eine Nutzung als Gewerbeland würde zu verstärkter und unerwünschter Lärmimmission führen. Der Zugang ins Naherholungsgebiet wäre stark eingeschränkt.

Zentraler Standort Bruggwise

Das Gebiet liegt heute in der Landwirtschaftszone und wird in die Arbeitszone Gewerbe eingezont und zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Darin wird unter anderem die Überbauung mit Kleingewerbe geregelt. Im Erschliessungskonzept ist vorgesehen, das Gebiet effizient ab der Weinfelderstrasse – Mörikonerstrasse zu erschliessen.

Die ÖV-Anbindung ist bereits gut. Um die Erschliessungsqualität zu optimieren wird eine neue, direkte Fuss- und Veloverkehrsanbindung nach Süden zum Bahnhof der Frauenfeld-Wil-Bahn realisiert.

Flächengleiche Verlegung Gewerbeland

Da der Bedarf für Gewerbeland für Münchwiler Gewerbe aktuell aus Sicht der Entwicklungsmöglichkeit grosse Bedeutung hat, wird eine flächengleiche Verlegung an einen optimalen Standort angestrebt. Dafür wurden mehrere Varianten geprüft; als geeignetster Standort stellte sich dabei das Gebiet Bruggwise heraus, weil es mit Abstand am besten erschlossen ist und direkt angrenzend an bereits im letzten Richtplan vorgesehenem Siedlungserweiterungsgebiet liegt.

Situation Büel - bisheriges Gewerbeland **Situation Bruggwise - zukünftiges Gewerbeland**

Verkaufsbedingungen

Aufgrund des Rückzugs der Sutter-Stiftung ist die Gemeinde an deren Stelle getreten. Das ermöglicht es, insbesondere die Kontrolle gegenüber fremden Investoren zu behalten und dies nicht nur über den Gestaltungsplan.

Mehrere Münchwiler Firmen suchen noch immer nach Entwicklungsmöglichkeiten und Bauland im Dorf. Dieses ist momentan nicht verfügbar. Der Gemeinderat will die Chance nutzen und das Grundstück Bruggwise im Zuge einer aktiven Boden- und Wirtschaftspolitik erwerben. Damit kann er den Gestaltungsplan für das Gewerbeland eigenständig erarbeiten, die Bedingungen für den Verkauf regeln und damit das Münchwiler Gewerbe bevorzugt behandeln.

Schlussbemerkung

Am Sonntag, 24. November 2024, folgt die Urnenabstimmung betreffend den Zonenplan und das Baureglement. Der Landkauf erfolgt nur, wenn auch die Zonenplanrevision angenommen wird.

Abstimmungsfrage:

Wollen Sie dem Landkauf Bruggwise und Büel mit Investitionskosten von 4'754'600.— Franken zustimmen?

Informationen

Diverse Beilagen wie Finanzierung / Verkaufsbedingungen / Schätzung liegen im Gemeindehaus auf und sind auf der Webseite www.muenchwilen-tg.ch aufgeschaltet. Projektbezogene Informationen finden man zusätzlich auf der Projektwebseite: www.projekte-muenchwilen-tg.ch.

Auf Wunsch können die Beilagen auch gedruckt auf der Gemeindekanzlei bestellt werden (071 969 11 70).