Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Hefenhofen

Datum: **Donnerstag, 08. Juni 2022**
Zeit: **20.00 – 21.10 Uhr**
Ort: **Mehrzweckhalle Sonnenberg, Hefenhofen**

Vorsitz:	Thomas Schnyder, Gemeindepräsident	
Gemeinderat:	Ueli Büchler Lorenz Diethelm Daniela Heitz Urs Rohner	
Protokoll:	Matthias Tödtli, Gemeindeschreiber	
Anzahl Stimmberechtigte:	34 von 895 (3.8%)	
Anzahl Einwohner:	1‘315 per 31.05.2022	
Anwesend ohne Stimmrecht:	Bettina Ferreiro Manuel Nagel Matthias Tödtli	Leiterin Einwohnerkontrolle Thurgauer Zeitung Gemeindeschreiber

Traktandenliste

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 02.12.2021
3. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2021
4. Kredit für die Durchführung Gestaltungsplan- und Landumlegungsverfahren Striitholz
5. Verschiedenes und Umfrage

Der Gemeindepräsident Thomas Schnyder begrüsst die Anwesenden zur heutigen ordentlichen Gemeindeversammlung.

Er stellt die Traktandenliste zur Diskussion. Es erfolgen keine Wortmeldungen und die Versammlung wird in der Reihenfolge gemäss Traktandenliste durchgeführt.

1. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden Verena Smolek und Ralf Knauer vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

2. Protokoll der letzten Gemeindeversammlung

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 02. Dezember 2021 wurde vom Gemeinderat am 13. Dezember 2021 genehmigt und mit der Einladung zur heutigen Versammlung rechtzeitig zugestellt. Ein herzliches Dankeschön gilt der Gemeindeschreiberin Gaby Graber für das Verfassen des Protokolls.

Beschluss:
Das heutige Protokoll wird mit einstimmigem Beschluss der Versammlung dem Gemeinderat wieder zur Genehmigung übergeben. Es liegt während 10 Tagen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf und wird auf der Homepage publiziert.

3. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2021

Gemeindepräsident Thomas Schnyder erläutert die vom Gemeinderat genehmigte und von der Rechnungsprüfungskommission geprüfte Jahresrechnung 2021. Diese weist einen Ertragsüberschuss von CHF 113'496.24 aus und liegt somit CHF 224'194.24 unter dem budgetierten Aufwandüberschuss von CHF 110'698.00. Grössere Abweichungen wurden im Bereich der Abschreibungen, Beiträge an Spitex, Sozialhilfekosten (netto) und beim Steuerertrag verzeichnet. Im Jahr 2021 wurden Nettoinvestitionen von CHF 986'786.04 ausgewiesen.

Die Rechnung 2021 wurde von der Rechnungsprüfungskommission am 18. März 2022 geprüft und am 22. März 2022 vom Gemeinderat genehmigt.

Antrag des Gemeinderates:
1. Der Jahresbericht 2021 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnung 2021, bestehend aus der Bilanz und der Verwaltungsrechnung (Erfolgs- und Investitionsrechnung), sei zu genehmigen.
3. Der Ertragsüberschuss aus der Erfolgsrechnung 2021 von CHF 113'496.24 sei dem Eigenkapital zuzuführen.

Die Diskussion wird freigegeben.

Max Geiger möchte wissen, was die Kosten für das Projekt Sanierung Bachdurchlass Schuelbach beinhalten. Gemeindepräsident Thomas Schnyder erläutert, dass dies mehrheitlich die Kosten für die Projektierung durch das beauftragte Ingenieurbüro seien.

Beatrice Saxer möchte wissen, was die Mehrkosten beim Konto Forstwirtschaft (Konto 8200) von rund CHF 14'500.00 mehr beinhalten? Gemeindepräsident Thomas Schnyder teilt mit, dass diese Ausgaben die Sanierung der Flurstrassen im Leimatwald betreffen, welche durch die Gemeinde Hefenhofen finanziert werden. Die Stadt Amriswil beteiligt sich anteilsmässig an den Ausgaben.

Philipp Schenk fragt, was genau Case Management bedeutet? Gemeindepräsident Thomas Schnyder erklärt den Mechanismus.

Beschluss:
1. Der Jahresbericht 2021 wird einstimmig genehmigt.

2. Die Jahresrechnung 2021 wird einstimmig genehmigt.
3. Die Erhöhung des Eigenkapitals mit dem Ertragsüberschuss von CHF 113'496.24 wird einstimmig genehmigt.

4. Kredit für die Durchführung Gestaltungsplan- und Landumlegungsverfahren Striitholz

Das Striitholz umfasst mehrere Parzellen im Weiler Moos nördlich der Garage Metropol oder dem Bettenzentrum Wepfer. Das Gebiet Striitholz gehört schon seit über 25 Jahren zum Baugebiet von Hefenhofen. Es gab in der Vergangenheit verschiedene Planungen.

Der Kantonale Richtplan teilt die Räume im Kanton in verschiedene Raumtypen ein. Der grösste Teil von Hefenhofen liegt in der sogenannten Kulturlandschaft. Gemäss dem Kantonalen Richtplan soll in diesen Räumen nur sehr geringes Wachstum stattfinden. Anders sieht es aber im Bereich Striitholz aus. Dieses Gebiet gehört sogar zum urbanen Raumtyp. Also zu einem Gebiet, in dem das Wachstum stattfinden soll und Verdichtung angestrebt wird. Mit der Revision der Ortsplanung und dem neuen Baureglement welches im letzten August durch die Gemeindeversammlung genehmigt wurde, wird eine höhere bauliche Dichte ermöglicht.

<u>Rahmenbedingungen</u>
Das Gebiet in der Bauzone für Wohn- und Arbeiten umfasst 2200m2. Gemäss ersten groben Berechnungen könnten 150-250 Wohnungen sowie Gewerberäumlichkeiten entstehen. Die Bauparzellen gehören unterschiedlichen Grundeigentümern. Diese haben nun die bauliche Entwicklung des Gebiets angestossen.
Das Problem sei aber, dass das Gebiet erst teilweise erschlossen ist. Es fehlt eine Strassenerschliessung. Diese muss von der Neustudenstrasse her erfolgen. Die Erschliessung ist Sache der Gemeinde. Die Entwicklung des Gebiets muss koordiniert werden. Ein einzelner Eigentümer kann von sich aus nichts planen, weil die Parzellen aufgrund der fehlenden Erschliessung voneinander abhängig sind. Auch macht es Sinn, die Grenzziehung allenfalls der baulichen Planung anzupassen.

Der Gemeinderat hat deshalb Anfang Jahr zwei Einleitungsbeschlüsse gefasst und öffentlich aufgelegt. Dagegen sind keine Einsprachen eingegangen. Mit diesen beiden Einleitungsbeschlüssen ist nun definiert, welche Parzellen Teil einer baulichen Entwicklung sein werden.

<u>Ausarbeitung Gestaltungsplan</u>
Das Gebiet unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Das ist nun auch der nächste logische Schritt.

Mit einem Gestaltungsplan sollen folgende Fragen geklärt werden: Wie wird das Gebiet erschlossen? Gibt es eine Tiefgarage oder eine Stichstrasse? Welche Rahmenbedingungen sollen gelten? Wie kann eine hohe Dichte erreicht, aber die besondere Lage am Siedlungsrand berücksichtigt werden? Wie können die Lärmemissionen im Wohngebiet möglichst gering gehalten werden?
Wie sieht die Umgebungsgestaltung aus? Das Ziel sollte die Schaffung von hochwertigem Wohnraum sein.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sollen verschiedene Bebauungskonzepte erstellt und gegeneinander geprüft werden. Aus den Konzepten soll eine Bestvariante zu einem Richtprojekt verfeinert werden

<u>Vorgehensvorschlag</u>
Mit den beteiligten Eigentümern haben bereits verschiedene Gespräche stattgefunden.

Die Kosten für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans belaufen sich auf rund CHF 450'000.00.
Diese Kosten konnten mittlerweile auch durch konkrete Offerten verifiziert werden.

Die Entwicklung des Gestaltungsplans führt zu einem sogenannten Sondervorteil für die Grundeigentümer. Aufgrund des Gestaltungsplans ist es ihnen dann möglich, ihr Land zu bebauen, was heute nicht möglich ist. Die Kosten für die Gestaltungsplanung sind deshalb durch die Grundeigentümer zu tragen.

Alle Eigentümer wollen das Gebiet entwickeln und sind bereit auch die nötigen Kosten zu tragen.

Vereinbarung
Die Planungsarbeiten sollen in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern geschehen.

Es wurde deshalb eine Vereinbarung vorbereitet, welche den Grundeigentümern bereits kommuniziert wurde und der alle zustimmten.

Darin sind auch diese Kosten aufgeführt. Die Eigentümer werden darin verpflichtet, Bankgarantien in der Höhe ihres Betrages bei der Bank zu hinterlegen. Ebenfalls ist vorgesehen, fortlaufend Akontobeiträge für die geleisteten Arbeiten zu verrechnen.

Aufgrund der komplizierten Eigentümerverhältnisse wurde beschlossen, dass die Gemeinde für die Planungsarbeiten und auch die Finanzierung die Koordination übernimmt. Die Finanzierung wird durch eine Vereinbarung und der Sicherstellung durch Bankgarantien und Akontozahlungen gesichert.

Trotzdem ist ein Beschluss durch die Gemeindeversammlung für einen entsprechenden Kredit notwendig.

Die Diskussion wird freigegeben.

Rolf Allenspach fragt, warum bei Gewerbeland keine Perimeterbeiträge bezahlt werden müssen? Gemeindepräsident Thomas Schnyder erklärt, dass eine Baulandumlegung nur innerhalb der gleichen Zone erfolgen wird. Es wird ein Projekt für eine Wohnbauüberbauung (Wohnzone) geben. Dieser Bereich mit Gewerbeland gehört dem Kanton TG und wurden im Hinblick auf die geplante BTS gekauft. Ob die Erschliessung durch die Neustudenstrasse erfolgen wird, ist noch offen. Alle Grundeigentümer wurden informiert.

Tobias Häberli fragt, wie attraktiv dieses Gebiet denn als Wohngebiet im Hinblick auf die mögliche BTS sei? Gemeindepräsident Thomas Schnyder erläutert, dass die Bauherrschaft bzw. die Investoren natürlich ein gewisses Risiko tragen.

Beatrice Saxer fragt, warum das die Grundeigentümer nicht selber an die Hand nehmen bzw. ob das nicht die Stadt Amriswil übernehmen könnte? Ebenso verstehe sie nicht ganz, warum so ein grosses Gebiet überbaut werde? Gemeindepräsident Thomas Schnyder erwidert, dass dieses Gebiet schon über 25 Jahre eingezont sei. Das Gebiet gehöre zur Gemeinde Hefenhofen. Wegen der Komplexität sowie weil die Erschliessung für Verkehr, Werkleitungen für Wasser, Elektrizität und Abwasser Sache der Gemeinde ist, sei es sinnvoll, hier die Federführung zu haben.

Antrag des Gemeinderats:
Der Gemeinderat Hefenhofen beantragt einen Kreditrahmen für die Planungsarbeiten für das Gebiet "Striitholz" in der Höhe von CHF 450'000.00.

Beschluss:
Dem Kredit für die Planungsarbeiten für das Gebiet "Striitholz" in der Höhe von CHF 450'000.00. wird mit 30 Ja-Stimmen (1 x Nein, 3 x Enthaltungen) mehrheitlich zugestimmt.

5. Verschiedenes und Umfrage

Thomas Schnyder informiert kurz über folgende Punkte:

Projekt Neubau Gemeindehaus

Der Gemeinderat hat an verschiedenen Stellen informiert, dass sich der Gemeinderat aus verschiedenen Gründen über ein zukünftiges Gemeindehaus Gedanken macht:

- Platzbedarf
- Behindertengerechtigkeit
- Ermöglichung eines Dorf- und Begegnungszentrums
- Kosten
- Bedarf der Schule aufgrund steigender Schülerzahlen

Der Gemeinderat hat mit der Schulbehörde Kontakt aufgenommen. Die Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri spürt die Bevölkerungsentwicklung ebenfalls stark und ist bereit den Schulstandort Sonnenberg weiter zu entwickeln und den Bedürfnissen anzupassen. Es ist anzunehmen, dass in einem gemeinsamen Vorgehen Synergien sowohl in der Planung aber eben auch in den Räumen genutzt werden können. Als nächster Schritt ist eine Machbarkeitsstudie geplant. Diese soll prüfen, ob ein gemeinsames Vorgehen überhaupt möglich und zielführend ist und welche Varianten dazu denkbar sind. Falls die Machbarkeitsstudie ein gemeinsames Projekt bestätigen sollte, ist man dann bereit, um für das Budget 2023 einen entsprechenden Betrag für weitere Planungsarbeiten zu budgetieren. Parallel dazu hat der Gemeinderat beschlossen im Vorlauf an die Machbarkeitsstudie eine Ideensammlung durchzuführen, um Ideen und Gedanken der Bevölkerung im Hinblick auf ein zukünftiges Gemeindehaus bzw. Gemeindezentrum zu hören und mit auf den Weg nehmen. Jetzt in dieser frühen Phase können gute Ideen mit aufgenommen werden. Je weiter die Planungsarbeiten fortschreiten, desto weniger Einfluss kann genommen werden.

Peter Schefer fragt, wie hoch die Jahresmiete für das Gemeindehaus sei? Gemeindepräsident Thomas Schnyder teilt mit, dass die Jahresmiete CHF 33'600.00 (exkl. Nebenkosten) beträgt.

Verkauf Parzelle 207 im Hamisfeld

Der Gemeinderat hat beschlossen, den bebaubaren Teil der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 207 im Weiler Hamisfeld zu verkaufen. Der Gemeinderat schlägt die Bildung eines Fachgremiums vor, dass den Verkaufsprozess begleiten soll. Nach der Bewertung durch dieses Fachgremium würde der definitive Verkaufsbeschluss fallen (mit einem Rückkaufrecht). Damit hätte die Gemeinde die Sicherheit, dass (a) die Parzelle tatsächlich bebaut wird und (b), dass sie gemäss den Abmachungen bebaut wird. Der Verkauf des landwirtschaftlichen Teils dieser Parzelle steht aktuell nicht zur Diskussion. Gemäss der Gemeindeordnung von Hefenhofen wird für den Verkauf einer Liegenschaft in dieser Höhe die Zustimmung der Bevölkerung durch eine Urnenabstimmung benötigt. Die Urnenabstimmung ist für den 25. September 2022 geplant.

Peter Schefer fragt, ob auch abgeklärt wurde, ob dort allenfalls ein Alterszentrum erstellt werden könnte? Gemeindepräsident Thomas Schnyder erläutert, dass man dies ebenfalls überlegt habe. Alterswohnungen sollten idealerweise in einem Zentrum in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsversorgung erstellt werden. Es sei nicht sinnvoll spezifische Alterswohnungen auf dem Land zu erstellen.

Martin Heiniger stellt sich grundsätzlich die Frage, ob man so viel regulieren möchte? Eine Privatperson habe ja keine Chance, ein Einfamilienhaus dort zu erstellen? Gemeindepräsident Thomas Schnyder erwidert, dass bebaubares Land immer rarer sei und deshalb sinnvoll genutzt werden müsse. Der Kantonale Richtplan sieht deshalb verdichtetes Bauen vor. Die Gemeinde soll mit gutem Beispiel voran gehen. Deshalb macht es durchaus Sinn, an diesem Standort Mehrfamilienhäuser zu erstellen.

Ideensammlung Kreisel Moos
Für die Gestaltung des Kreiselinnenbereichs ist die Bevölkerung eingeladen, dem Gemeinderat Ideen und Vorschläge mitzuteilen.

Pensionierung Strassenmeister Markus Büchler
Am 31. Mai 2022 wurde der langjährige Strassenmeister Markus Büchler in einer kleinen Feier gewürdigt und verdankt. In Zukunft organisiert Happle Bauleistungen GmbH (Jonathan Happle) die Strassenarbeiten. Martin Meier wird die Turnusarbeiten von Markus Büchler ausführen.

Gemeindepräsident Thomas Schnyder eröffnet die allgemeine Umfrage. Diese wird von den anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nicht genutzt.

Der Gemeindepräsident Thomas Schnyder schliesst die Versammlung, dankt für die Aufmerksamkeit und wünscht allen eine gute Heimkehr, einen schönen Sommer und eine gute Zeit.

Der Gemeindepräsident: **Der Gemeindeschreiber:**

GEMEINDERAT · 8580 HEFENHOFEN ·

Thomas Schnyder **Matthias Tödtli**

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 05. Juli 2022