

## Politische Gemeinde Hüttwilen

Einladung zur **ausserordentlichen Gemeindeversammlung** am  
**Mittwoch, 13. März 2024, 19.30 Uhr** im Singsaal der  
Primarschule Hüttwilen

---

- Traktanden:**
1. Präsenz ermitteln und Wahl der Stimmenzähler
  2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2023
  3. Antrag für den Kauf der Liegenschaft Nr. 119 (ehemaliges Pfarrhaus) an der Hauptstrasse 24 in Hüttwilen für Fr. 1.25 Mio.
  4. Antrag für den Verkauf des Grundstücks Nr. 2053 an der Hofwiesstrasse in Nussbaumen an die Orchilla AG aus Rapperswil-Jona für Fr. 2.294 Mio.
  5. Verschiedenes und Umfrage

*Der Gemeinderat*

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite	3
Traktandum 2 - Protokoll der GV vom 13.12.2023	Seiten	4 – 12
Traktandum 3 – Antrag für den Kauf der Liegenschaft Nr. 119 an der Hauptstrasse 24 in Hüttwilen	Seiten	13 – 16
Traktandum 4 – Antrag für den Verkauf des Grundstücks Nr. 2053 an der Hofwiesstrasse in Nussbaumen	Seiten	17 – 24

## Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gerne laden wir Sie am 13. März 2024 zu einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung ein. Als Stimmbürgerin und Stimmbürger erhalten Sie die Möglichkeit, über den Kauf der Liegenschaft «Altes Pfarrhaus» an der Hauptstrasse 24 in Hüttwilen sowie den Landverkauf «Hofwies» in Nussbaumen zu entscheiden.

Beide Geschäfte hätten die bereits reich befrachtete Traktandenliste der Budgetversammlung vom vergangenen Dezember überstrapaziert, weshalb sich der Gemeinderat für eine zusätzliche Gemeindeversammlung inklusive vorgelagerter Informationsveranstaltung entschlossen hat. Der Kauf einer Liegenschaft und der Verkauf eines gemeindeeigenen Grundstücks wollen gut überlegt sein und sollten nicht nur nebenbei beim Traktandum 'unter ferner liefen' behandelt werden.

Ist es wirklich Aufgabe der Gemeinde, ortsbildprägende Gebäude zu kaufen und planen zu lassen, um damit Einfluss auf das Ortsbild und die Dorfentwicklung zu nehmen? Wer soll überhaupt das Ortsbild beeinflussen oder zur Dorfentwicklung beitragen?

Der Gemeinderat hat sich in den letzten Monaten intensiv mit diesen Fragen und den beiden Liegenschaftsprojekten auseinandergesetzt. Dabei ist er zum Schluss gelangt, dass dies eine strategische Aufgabe der Gemeinde ist. Selten besteht so wie jetzt die Möglichkeit, eine ortsbildprägende Liegenschaft zu kaufen und eine gemeindeeigene Parzelle zu verkaufen, um damit direkt Einfluss auf das Ortsbild und die Dorfentwicklung zu nehmen. Eine Chance, die sich kaum je wieder bietet.

Letztlich können über diese Fragen Sie, werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, entscheiden, ob und wie die Gemeinde in Liegenschaftsgeschäfte involviert sein soll. Es lohnt sich daher, sich mit beiden Themen intensiv auseinanderzusetzen. Der Gemeinderat freut sich auf eine rege Beteiligung.

Sabina Peter Köstli  
Gemeindepräsidentin

## Politische Gemeinde Hüttwilen

### Protokoll über die 56. Versammlung der Politischen Gemeinde Hüttwilen vom Mittwoch, 13. Dezember 2023 um 19.30 Uhr in der Mehrzweckhalle der Primarschule Nussbaumen.

**Vorsitz:** Sabina Peter Köstli, Gemeindepräsidentin

#### Traktanden:

1. Begrüssung und Informationen aus den Ressorts
2. Präsenz ermitteln und Wahl der Stimmzähler
3. Protokoll der 55. Gemeindeversammlung vom 15.06.2023
4. Kreditantrag von brutto Fr. 488'000.00 inkl. MwSt. für das Infrastrukturprojekt Industrieareal Hüttwilen West
5. Kreditantrag von netto Fr. 310'000.00 exkl. MwSt. für den Neubau Trafostation Geeren Hüttwilen
6. Kreditantrag von netto Fr. 160'000.00 exkl. MwSt. für die Netzverstärkung Hauptstrasse Hüttwilen
7. Budget 2024 und Genehmigung Steuerfuss
  - a) Erfolgsrechnung
  - b) Investitionsrechnung
  - c) Festlegen des Steuerfusses, 48% (wie bisher)
8. Antrag auf Genehmigung des neuen Feuerschutzreglements des Feuerwehrzweckverbandes Thur-Seebach
9. Verschiedenes und Umfrage

---

#### 1. Begrüssung und Informationen aus den Ressorts

##### Eröffnung

Sabina Peter Köstli begrüsst im Namen des Gemeinderates die Anwesenden zur 56. Gemeindeversammlung und bedankt sich für das grosse Interesse an der Gemeinde.

Einleitend berichtet sie über die globalen Herausforderungen, welche das Jahr 2023 geprägt haben. Der Gemeinderat hat sich im 2023 in diversen Bereichen engagiert. Die Eröffnung der Kita Biberbau, die Herausforderungen im Asylwesen wie auch im Bereich

der Energieversorgung galt es zu meistern, des Weiteren wurde die Legislaturplanung 2023-2027 erarbeitet. Zudem hat sich der Gemeinderat mit der geplanten Ortsdurchfahrt Hüttwilen beschäftigt und den Schutzplan «Naturobjekte» überarbeitet. Über diese und viele weitere Themen wurde die Bevölkerung jeweils ausführlich in den Seebachtaler News aktuell und transparent informiert. Einen vertieften Einblick in die Arbeit des Gemeinderates erhalten die Anwesenden am heutigen Abend.

Entschuldigt haben sich: Martin Bussinger, Michael Ingold, Mario und Gabriela Poletti sowie Hanspeter und Marianne Zehnder aus Hüttwilen sowie Bernhard Aeberli aus Nussbaumen.

Als Gäste werden begrüsst; Herr Christoph Heer, Redaktor der Thurgauer Zeitung sowie René Stadelmann, Tiefbauingenieur der Planimpuls AG aus Stein am Rhein. Von der Gemeindeverwaltung und ohne Stimmrecht anwesend sind Catherine Walser, Einwohnerkontrolle, Maya Iten, Steueramt und Stefan Peterer, Bauverwaltung. Ebenfalls von der Gemeindeverwaltung und mit Stimmrecht anwesend ist Silvio Lütolf aus Hüttwilen.

#### Informationen aus den Ressorts

##### Sabina Peter Köstli; Gemeindepräsidentin Ersatzwahl Gemeinderat

Evelyne Hagen ist per 31. Mai 2024 von ihrem Amt als Mitglied des Gemeinderates zurückgetreten. Die Ersatzwahl findet am 3. März 2024 statt. Das Datum für einen allfälligen zweiten Wahlgang wurde auf den 9. Juni 2024 festgelegt. Detaillierte Angaben sowie das Wahlvorschlagsformular sind ab Freitag, 15. Dezember 2023 auf der Homepage der Politischen Gemeinde Hüttwilen zu finden. Bei Fragen zum freigewordenen Sitz, steht der Gemeinderat gerne zur Verfügung.

##### Verkauf Baulandparzelle Hofwies Nussbaumen

An der 54. Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2022 wurde der Antrag auf Parzellierung des Grundstücks Nr. 2053 abgelehnt. An der Versammlung wurde klar gefordert, dass sich die Entwicklung der Parzelle «Hofwies» zu Gunsten von Familien ausrichten hat. Im Zuge dessen wurde die Ausschreibung angepasst und die bisherigen Anbieter zu einer zweiten Vergaberunde eingeladen, wovon noch drei überarbeitete Projekte nachgereicht wurden. Die Bevölkerung wird an einer Informationsveranstaltung zu diesem Thema informiert.

##### Mike Fritschi; Ressort öffentliche Sicherheit, Liegenschaften und Wärmeverbund

##### Kaufangebot Altes Pfarrhaus Hüttwilen

Das Alte Pfarrhaus an der Hauptstrasse 24 in Hüttwilen wurde der Gemeinde zum Kauf angeboten. Der Kauf von Liegenschaften ist für die Politische Gemeinde jedoch generell schwierig und unterliegt einem politischen Prozess. Im vorliegenden Fall wurde vom Verkäufer die nötige Zeit gewährt, um der Gemeindeversammlung einen Kaufantrag zu stellen. Aus zeitlichen Gründen ist ein Antrag auf die Budgetversammlung nicht mehr möglich gewesen. Stattdessen hat der Gemeinderat beschlossen, den Kauf der Liegenschaft an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im März 2024, zusammen mit dem Verkauf des Grundstücks «Hofwies» zu beantragen. Vorab soll der Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung ein Bild über die Situation vermittelt werden.

Die genauen Termine für die Informationsveranstaltung und die Gemeindeversammlung werden noch bekannt gegeben.

#### **Defibrillatoren**

Initiiert durch die Feuerwehr Thur-Seebach wurden inzwischen beim Roten Haus in Hüttwilen, bei der Trafostation in Nussbaumen sowie beim Mehrfamilienhaus von Edwin Eberli in Uerschhausen öffentlich zugängliche Defibrillatoren angebracht. M. Fritschi dankt E. Eberli, welcher seine private Liegenschaft dafür zur Verfügung gestellt hat. Da sich die meisten Personen nicht an den Umgang mit Defibrillatoren gewohnt sind, wird der Samariterverein Seebachtal Hüttwilen an einer Informationsveranstaltung deren Anwendung erklären. Information über das genaue Datum und den Austragungsort werden in den nächsten Seebachtaler News kommuniziert. Für den Anlass besteht eine Anmeldepflicht.

#### **Daniel Bauer; Ressort Finanzen, Generationenfragen und Kultur**

##### **Kita Biberbau**

Die Eröffnung der Kita Biberbau war ein sehr erfreuliches Ereignis. D. Bauer ist froh und glücklich darüber, dass die Politische Gemeinde Hüttwilen wieder über ein solches Angebot verfügt und betont die Wichtigkeit eines eigenen Kita Standorts für die Gemeinde und die Gesellschaft.

##### **Seniorenrat**

Dem Seniorenrat wurde im 2023 neues Leben eingehaucht. Nach dem Rücktritt der Vorstandsmitglieder hat die Leitung Bruno Fink aus Hüttwilen übernommen. Zudem wurden Martin Köstli und Hanspeter Zehnder, beide aus Hüttwilen, neu in den Vorstand des Seniorenrates gewählt.

##### **Gemeindeanlässe**

Die Gemeinde führt jährlich, im Zwei- oder Vierjahresrhythmus, Anlässe durch wie zum Beispiel der Legislaturabend, der Neuzuzügerapéro, die Bundesfeier oder, zusammen mit den Gemeinden Herden und Warth-Weiningen, die Jungbürgerfeier. Als nächstes steht die Durchführung des Neujahrsempfangs an. Die Bevölkerung ist herzlich eingeladen am 2. Januar 2024 in die Mehrzweckhalle Nussbaumen, um an einem umfangreichen Programm mit Nicolas Senn und Christoph Sutter unter dem Namen «Ghackets mit Wörtli» teilzunehmen. Im Frühjahr wird neu ein «Unternehmerkaffee» ins Leben gerufen. Am Zukunftsworkshop wurde bemängelt, dass der Gemeinderat nur wenig Kontakte zum Gewerbe pflegt, weshalb dieser Anlass im Rahmen eines institutionellen Austauschs und Kontaktpflege ins Leben gerufen wird.

#### **Evelyne Hagen; Ressort Gesundheit, Sozialwesen, Mahlzeitendienst, und Asylwesen**

##### **Soziale Dienste**

E. Hagen informiert über tendenziell rückläufige Fallzahlen im Bereich der Sozialen Dienste. Da die Fälle jedoch wesentlich komplexer werden führt dies bislang zu keiner personellen Entlastung. Die Sozialen Dienste werden zudem verstärkt im Bereich Asyl gefordert. Aufgrund der vollen Durchgangsheime werden den Gemeinden zusätzliche Asylsuchende zugewiesen.

#### **Aktion gelbe Bänkli**

Beim Spritzenhaus in Nussbaumen, im Hagschnurer Hüttwilen und am Nussbaumer See wurden gelbe Bänkli mit der Aufschrift «Wie geht's Dir?» aufgestellt. Initiiert wurde das Projekt von der Perspektive Thurgau. E. Hagen lädt die Bevölkerung ein, die Bänkli zu benutzen und sich mit dem Thema physische und psychische Gesundheit auseinanderzusetzen.

#### **Mütter- und Väterberatung**

Ab 1. Januar wird die Mütter- und Väterberatung nicht mehr im Roten Haus in Hüttwilen angeboten. Stattdessen führt die Beratungsstelle der Perspektive Thurgau die Gespräche bei den Familien zu Hause. Damit entfällt für die Leistungsnehmer die Anreise zum Beratungsort. Zudem sind auch Gespräche an Abendzeiten möglich. Details sind auf der Homepage der Politischen Gemeinde Hüttwilen zu finden.

#### **Abschluss Badiprojekt**

Der Neubau «Badihaus» Hüttwilen schliesst mit einem Aufwand von 1'016'000.00 ab. E. Hagen dankt den Sponsoren und Handwerkern für deren grosse Unterstützung, welche mit teilweise 5-stelligen Beiträgen das Projekt möglich gemacht haben.

#### **Ueli Hagen; Umwelt, Volkswirtschaft, Badestellen**

##### **Rückblick Badesaison**

U. Hagen bedankt sich bei allen Leuten, welche das Gespräch mit ihm gesucht und Hinweise für die Entwicklung der Badi gegeben haben. Der Saisonstart des Badebetriebs war wetterbedingt nicht optimal. Zuletzt hat sich das Badewetter jedoch gut entwickelt und es konnte bis Mitte Oktober gebadet werden. Erfreulicherweise konnte die Badi ohne grössere Unfälle betrieben werden. Die Kioskbetreiber mussten sich zu Beginn in den neuen Gebäulichkeiten zurechtfinden, was ihnen jedoch ziemlich rasch gelang. Es kann somit auf ein gutes Badijahr zurückgeblickt werden. Im Zuge einer Sicherheitsüberprüfung, wurden an sämtlichen Badestellen Rettungsringe angebracht.

##### **Ausblick Badi Hüttwilen**

Während der Badesaison 2023 hat U. Hagen eine digitale Umfrage zur Badi Hüttwilen durchgeführt. Dabei sollte in Erfahrung gebracht werden, wo sich der Betrieb verbessern kann oder wo es bereits gut läuft. Die Rückmeldungen waren durchwegs gut. Im 2024 soll am Kioskgebäude eine Dachrinne angebracht und der Weg zu den Umziehkabinen mit Platten ausgeführt werden. Es handelt sich beim Badebetrieb um eine geschlossene Rechnung, welche mit den Eintritten und Parkgebühren finanziert wird, weshalb die Ausgaben vorsichtig geplant werden müssen.

#### **Stand Grüngutsammelstelle Tobelbrunnen und Altlastenstandort**

Beim Altlastenstandort Tobelbrunnen wurde beim letzten Starkregenereignis Bauschutt ausgeschwemmt. Das Material wurde zum Teil abgeführt. Der Bach wurde umgeleitet und der Hang beim Tobel gesichert. Ob die Hangsicherung ausreichend ist wird noch geprüft. Für die obliegende Grüngutsammelstelle besteht keine gültige Betriebsbewilligung. Es wird nun geprüft, welche baulichen Massnahmen nötig sind, damit die Sammelstelle offiziell betrieben werden kann. Die Sammelstelle befindet sich in der Landwirtschaftszone auf privatem Gelände. Es wird daher zusätzlich geprüft, wieviel eine Grüngutsammeltour kosten würde und ob die Einführung einer Sammeltour für die

ganze Gemeinde in Frage kommt. An der nächsten ordentlichen Gemeindeversammlung folgen weitere Informationen.

#### **Christoph Isenring; Ressort Tiefbau und Verkehr, Werke (Wasser und Gas)**

Ch. Isenring informiert über teils mangelhaft oder gar nicht ausgeführten Rückschnitte von Bepflanzungen entlang von Gemeindestrassen. Bepflanzungen müssten jeweils im Herbst soweit zurückgeschnitten werden, dass die Sträucher auch bei Schneelast nicht in die Strassen ragen. Ansonsten führt dies zu Schwierigkeiten für den Winterdienst.

#### **Strategische Wasserversorgung**

Das Dargebot an Trinkwasser im Grossraum Steckborn, an dem auch die Versorgung in Hüttwilen angeschlossen ist, weist für die Zukunft eine Unterdeckung auf. Diese kann mittels eigener Quellen nicht mehr gedeckt werden. Alternativen sind gefragt, dies könnte ein Ausbau des Seewasserwerk Steckborn bedeuten, oder Zukauf von Trinkwasser aus anderen Versorgungen wie Kreuzlingen aus den Grossraum Diessenhofen Schlatt. Es wird angestrebt die Versorgungen untereinander besser zu Vernetzen.

#### **Konzept Ortsdurchfahrt Hüttwilen**

Ein Zuständigkeitswechsel beim Tiefbauamt hat zu zwischenzeitlichen Verzögerungen beim Projekt Ortsdurchfahrt geführt. Inzwischen schreitet die Planung voran. Es wurden erste Gespräche mit den direkt betroffenen Gewerbetreibenden geführt. Der Ausbau der Bushaltestellen auf den Behindertengerechten Standard wird die Verwendung der bestehenden Buchten verunmöglichen.

#### **Tempo-30-Zone**

Das Tempo-30-Konzept musste noch angepasst werden. Im März 2024 findet eine letzte Sitzung statt und an der nächsten Gemeindeversammlung werden die Kosten für die Umsetzung der baulichen Massnahmen bekannt sein. Es wird versucht, das Projekt mit möglichst wenig baulichen Massnahmen auszuführen.

#### **Bruno Kaufmann; Ressort Elektrizitätswerk, EDV und Kommunikation**

##### **Neue Webseite**

Die Gemeindef Webseite sollte eigentlich im 2023 überarbeitet werden. Aus zeitlichen Gründen werden die Arbeiten jedoch auf Mitte des nächsten Jahres (2024) verschoben.

##### **Trafostation Lussi**

Die Trafostation (TS) und das bestehende Mittelspannungskabel wurden ersetzt. Zudem wurde neu eine Ringleitung erstellt, welche die Netzqualität verbessern soll. Die Inbetriebnahme der neuen «TS» hat einwandfrei funktioniert. Wie sich herausgestellt hat, führt der Hang viel Wasser, weshalb die Hangsicherung noch fertiggestellt werden muss.

##### **Trafo Aeschi**

Alle kantonalen Bewilligungen für den Ersatz der Trafostation Aeschi liegen vor. Das Projekt wurde definitiv beim Bund zur Genehmigung eingereicht. Nach dessen Stellungnahme werden die Arbeiten ausgeschrieben und ausgeführt.

#### **Smart Meter**

Das Smart Meter Projekt befindet sich auf Kurs. Mit dem Einbau der Datenkonzentratoren konnte die erste Etappe abgeschlossen werden. Ende Januar bis Mitte Februar werden einige Zähler Smart Meter-fähig ausgebaut und ein Testlauf gestartet. Wenn die Daten abgelesen werden können und alles reibungslos funktioniert, wird mit dem flächendeckenden Ersatz der Zähler gestartet.

#### **2. Präsenz ermitteln und Wahl der Stimmzähler**

Es sind 90 Stimmberechtigte und 5 Gäste anwesend. Das absolute Mehr beträgt 46 Stimmen. Als Stimmzähler werden Stefan Vetterli, Nussbaumen und Andreas Wieland, Hüttwilen, mit grossem Mehr gewählt.

Gegen die Einladung zur Versammlung, gegen die Traktandenliste und gegen die Stimmberechtigung Anwesender wird kein Einspruch erhoben. Die vorliegende Traktandenliste wird genehmigt.

#### **3. Protokoll der 55. Gemeindeversammlung vom 15.06.2023**

Das Protokoll wurde mit der Botschaft versendet und wird nicht verlesen. Es folgen keine Wortmeldungen.

Das Protokoll wird mit grossem Mehr genehmigt.

#### **4. Kreditantrag von brutto Fr. 488'000.00 inkl. MwSt. für das Infrastrukturprojekt Industrieareal Hüttwilen West**

In der Vergangenheit ist es wegen Entwässerungsproblemen immer wieder zu Schwemmungen auf dem benachbarten Industrieareal gekommen. Die heutige Entwässerungsleitung führt von der obliegenden Gemeindestrasse quer über das Nüssliareal und soll nun neu über die ausgebaute Gemeindestrasse geführt werden. Zudem soll das Industrieareal mit einem Wasserringchluss erschlossen und die Strasse normgerecht ausgebaut werden. Die Projektgrundlagen basieren auf dem «Generellen Wasserversorgungsplan» und dem «Generellen Entwässerungsplan». Mit der Wasser-Ringleitung und zusätzlichen Hydranten wird der bislang ungenügende Löschschutz sichergestellt. Die Beiträge für die privaten Anstösser wurden gemäss Beitrags- und Gebührenordnung berechnet. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass sich die Gemeinde mit einem Anteil von 40% an den Gesamtkosten beteiligt. Dies berücksichtigt die Situation der einseitigen Kostenlast (Landwirtschaftsflächen sind nicht kostenpflichtig) und richtet sich nach dem Beispiel des Projekts «Lussistrasse Hüttwilen». Somit ergibt sich ein gesamter Kostenanteil der Gemeinde von Fr 169'000.00. Der Kostenanteil der Privaten beträgt Fr. 253'920.00. Die Diskussion wird eröffnet.

Es folgen keine Wortmeldungen.

##### **Abstimmung**

Das grosse Mehr stimmt dem Kreditantrag von brutto Fr. 488'000.00 inkl. MwSt. zu.

## **5. Kreditantrag von netto Fr. 310'000.00 exkl. MwSt. für den Neubau Trafostation Geeren Hüttwilen**

Die Netzüberprüfung hat gezeigt, dass im Bereich Geeren die Mittelspannung schlecht ausgebaut und das Netz zu schwach ist. Die steigenden Energierückspeisungen von PV-Anlagen können in absehbarer Zeit nicht ins Netz aufgenommen werden oder sorgt für Netzinstabilität. Im Rahmen der gesetzlichen Pflicht als Energienetzbetreiber ist ein Ausbau der Netzstruktur mit einer zusätzlichen Trafostation dringend nötig. Die Diskussion wird eröffnet.

Es folgen keine Wortmeldungen.

Abstimmung

Das grosse Mehr stimmt dem Kreditantrag von netto Fr. 310'000.00 exkl. MwSt. für den Neubau Trafostation Geeren Hüttwilen zu.

## **6. Kreditantrag von netto Fr. 160'000.00 exkl. MwSt. für die Netzverstärkung Hauptstrasse Hüttwilen**

Das Projekt sieht vor, grössere Leitungsquerschnitte im Bereich der Hauptstrasse zu verlegen und damit das Leitungsnetz auszubauen. Die Liegenschaften werden neu erschlossen. Mit dem Ausbau können bereits bestehende PV-Anlagen ihre elektrische Energie vollständig ins Netz einspeisen, was derzeit nicht der Fall ist. Die derzeitige Situation führt zu grossen Spannungsschwankungen im Netz, weshalb die Netzbetreiberin verpflichtet ist, den Zustand zu beheben. Vorgesehen war der Ausbau zusammen mit dem Projekt „Ortsdurchfahrt Hüttwilen“. Bis zur Umsetzung dieses Projekt werden voraussichtlich jedoch noch einige Jahre vergehen und der EW-Netzausbau ist bereits heute dringend. Dank einer optimierten Leitungsführung kann das Projekt verhältnismässig kostengünstig ausgeführt werden. Die Diskussion wird eröffnet.

Rolf Isenring, Nussbaumen, möchte wissen, ob solche Projekte über die Netznutzungsgebühren wieder verrechnet werden. B. Kaufmann bestätigt, dass Investitionen im Netz über die Netznutzung finanziert werden. Heinz Geisser, Nussbaumen, stellt fest, dass immer mehr Netzverstärkungen nötig werden. Er möchte wissen, ob die Netzplanung koordiniert wird und einer zeitlichen Planung folgt. B. Kaufmann erklärt, dass ein Netzausbauplan in Arbeit ist. Als nächstes Projekt wird die Mittelspannung in der Trafostation Rossweid ausgebaut und danach ist der Bau einer zusätzlichen Trafostation in der «Kawazen» geplant, wo derzeit ebenfalls bereits ein ähnliches Problem wie an der Hauptstrasse besteht. Übergeordnet wird versucht, einen zweiten Mittelspannungsring zu bauen mit dem Ziel, die Mittelspannung engmaschiger aufzubauen und die Netzstabilität zu verbessern. B. Kaufmann rechnet daher noch mit vielen Investitionen ins EW-Netz, welche jedoch etappiert ausgeführt werden müssen. Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmung

Das grosse Mehr stimmt dem Kreditantrag von netto Fr. 160'000.00 exkl. MwSt. für die Netzverstärkung Hauptstrasse Hüttwilen zu.

## **7. Budget 2024**

### **a) Erfolgsrechnung**

### **b) Investitionsrechnung**

### **c) Festlegung des Steuerfusse 48% (wie bisher)**

Die Erfolgsrechnung 2024 schliesst mit einem budgetierten Aufwandüberschuss von Fr. 138'472.00 ab. Es handelt sich um ein «normales» Budget ohne wesentliche Abweichungen zu den Vorjahren. Der budgetierte Fehlbetrag ist aufgrund der stabilen Finanzsituation der Gemeinde unproblematisch. Ende 2022 resultierte ein kumulierter Bilanzüberschuss von zirka Fr. 3 Mio. Zuletzt kommt es wie gewohnt auf zwei Positionen an, welche den Rechnungsabschluss am stärksten beeinflussen. Dies sind die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe sowie die Steuereinnahmen, die teilweise sehr schwanken können. D. Bauer erwähnt einige Abweichungen, auf welche bereits in der Botschaft hingewiesen wurde. Danach wird die Diskussion eröffnet. Es folgen keine Wortmeldungen.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Genehmigung des Budgets 2024.

### **a) Erfolgsrechnung 2024**

Das grosse Mehr stimmt der Erfolgsrechnung 2024 zu.

### **b) Investitionsrechnung 2024**

Das grosse Mehr stimmt der Investitionsrechnung 2024 zu.

### **c) Festlegen des Steuerfusses, 48% (wie bisher)**

Das grosse Mehr stimmt dem Steuerfuss von 48% (wie bisher) zu.

## **8. Antrag auf Genehmigung des neuen Feuerschutzreglements des Feuerwehrzweckverbandes Thur-Seebach**

Das bisherige Organisationsreglement hat seit der Gründung des Zweckverbandes im Jahr 2005 seine Gültigkeit und musste überarbeitet werden. Im Jahr 2021 hat der Verband Thurgauer Gemeinden (VTG) eine Vorlage für Feuerwehren erarbeitet. Dieses Musterreglement bezieht sich auf Ortsfeuerwehren und nicht auf einen Zweckverband. Deshalb waren etliche Anpassungen und Ergänzungen nötig. M. Fritschi erklärt die wichtigsten Änderungen gegenüber dem bisherigen Reglement. Die vorliegende Version wurde beim Departement für Justiz und Sicherheit geprüft und abgenommen. Nun braucht es noch die Zustimmung der drei Verbandsgemeinden, wobei die Bevölkerung der Gemeinde Warth-Weiningen dem neuen Reglement bereits zugestimmt hat. Zuletzt wird das von den drei Gemeindeversammlungen verabschiedete Reglement zur Genehmigung an das entsprechende Departement überwiesen. Die Diskussion wird eröffnet. Es folgen keine Wortmeldungen.

Abstimmung

Das grosse Mehr stimmt dem neuen Feuerschutzreglement des Feuerwehr-Zweckverbandes Thur-Seebach zu.

## 9. Verschiedenes und Umfrage

S. Peter eröffnet die Diskussion

Oskar Akeret, Nussbaumen, hat vernommen, dass bereits Gespräche mit Privaten zum Projekt «Ortsdurchfahrt Hüttwilen» geführt wurden. Er möchte wissen, wann die Öffentlichkeit zu einer Präsentation eingeladen wird. S. Peter bestätigt, dass die bisherige Veranstaltung noch nicht für die gesamte Bevölkerung bestimmt war, da zuerst die am stärksten betroffenen Parteien wie zum Beispiel die Schulen, der Verein Pro Velo Thurgau oder auch die Landi Hüttwilen eingeladen wurden. Wünsche und Vorstellungen werden nun wieder von der Projektleiterin aufgenommen und an einer weiteren Veranstaltung präsentiert. Im nächsten Schritt wird dann die gesamte Bevölkerung informiert. Die Umsetzung des Projekts wird geplant auf 2027-2028. Vor allem die Landgeschäfte nehmen sehr viel Zeit in Anspruch. Walter Rutz, Hüttwilen, möchte wissen, wann das Projekt «Tempo 30» umgesetzt wird. Ch. Isenring beabsichtigt die baulichen Massnahmen an der nächsten ordentlichen Gemeindeversammlung zu beantragen. Nach Kreditgenehmigung kann das Projekt umgesetzt werden. Bauliche Massnahmen sind vorwiegend in Uerschhausen geplant, ansonsten in keinem der anderen Ortsteile, vorausgesetzt, dass die geplanten Massnahmen vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt werden. Andreas Wieland, Hüttwilen, ist aufgefallen, dass wegen Energieknappheit im letzten Jahr die Beleuchtung reduziert wurde. Da sich die Situation inzwischen verbessert hat, wünscht er sich, dass die Strassenbeleuchtungen wieder während ihrer ursprünglichen Dauer betrieben werden. B. Kaufmann bestätigt, dass die Umstellung in Auftrag gegeben ist und demnächst ausgeführt wird. Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

S. Peter bedankt sich bei allen, die sich für die Gemeinde einsetzen, insbesondere bei allen Funktionären und Delegierten. Sie tragen zu einem funktionierenden Gemeinwesen bei.

Die Stimmberechtigten erheben keine Einwände gegen die Versammlungsführung. S. Peter schliesst die Versammlung um 20.45 Uhr.

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Sabina Peter Köstli

Daniel Meier

## Traktandum 3: Antrag für den Kauf der Liegenschaft Nr. 119 (ehemaliges Pfarrhaus) an der Hauptstrasse 24 in Hüttwilen für Fr. 1.25 Mio.

Der Dorfkern in Hüttwilen hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. In den Gebieten Sonnenplatz, Alte Käserei, Zehntenhaus und westlich des Unterdorfs wurden verschiedene Grundstücke verkauft und durch die neuen Eigentümer neu-/umgebaut, umgenutzt oder umfassend saniert. Dadurch sind zwar interessante und ortsbildnerisch wertvolle Bauten entstanden, doch wurde der Fokus teilweise stark auf eine optimale Ausnutzung von Grundstücken und eine nach dem Kostenprinzip getragene Bautätigkeit ausgerichtet. Diese Tendenz ist gerade hinsichtlich der steigenden Preise im Bausektor verständlich, doch stellt diese für eine nachhaltige und massvolle Entwicklung des Dorfkerns, welcher seinen ursprünglichen Charakter, wenn immer möglich erhalten sollte, eine Herausforderung dar.

Ortsbildprägende Gebäude haben für Käufer meist geringe Renditeaussichten. Erschwerend hinzu kommen nicht selten Auflagen des Denkmalschutzes, welche Investitionsinteressen entgegenwirken. Das Baureglement lässt zwar bei der Beurteilung von Baugesuchen einen Spielraum zu Gunsten des Ortsbildschutzes zu. Der Gemeinderat muss sich jedoch mit seiner Beurteilung an das geltende Baureglement halten und kann daher nur begrenzt und im Rahmen seiner Kompetenzen auf Projekte Einfluss nehmen.

Wünschenswert wären aus Sicht des Ortsbildes Käufer, welche in erster Priorität den individuellen und einmaligen Charakter solcher Liegenschaftsobjekte zu schätzen und erhalten wissen. Nur auf diese Weise kann sich ein Dorfkern nachhaltig entwickeln.

Mit der die Liegenschaft an der Hauptstrasse 24 steht nun ein solcher Entscheid an. Der bisherige Bewohner und Miteigentümer sieht sich aus gesundheitlichen Gründen gezwungen, die Liegenschaft zu verkaufen. Der andere Miteigentümer wohnt im Ausland und kann die Liegenschaft nicht übernehmen. Aufgrund des ortsbildprägenden Charakters und der historischen Bedeutung des Gebäudes wollen die Eigentümer dieses in erster Priorität der Politischen Gemeinde Hüttwilen zum Kauf anbieten, weil dadurch am ehesten die Gewähr besteht, dass die Liegenschaft langfristig in ihrer Integrität bestehen bleiben kann. Der Gemeinderat sieht das ebenso und insbesondere eine einmalige Chance, dass die Liegenschaft für die Bedürfnisse der Gemeinde sowie deren Bewohnerinnen und Bewohner verwendet werden könnte. Die für den politischen Prozess benötigte Zeit wird gewährt. Für den Fall, dass die Gemeinde von einem Kauf absehen sollte, haben die Eigentümer angekündigt, dass sie diesfalls gezwungen wären, die Liegenschaft meistbietend auf dem Markt zu verkaufen.

Die Liegenschaft umfasst 539 m<sup>2</sup>, bestehend aus Gebäudegrundflächen, Garten und befestigte Flächen. Obwohl das Gebäude von aussen unscheinbar zurückhaltend wirkt, bietet es im Inneren eine bemerkenswerte Grosszügigkeit mit besonderen und erhaltenswerten architektonischen Besonderheiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Einliegerwohnungen, von welchen eine derzeit vermietet ist.



Übersichtsplan Standort Liegenschaft:

Beim Gebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges, fast vollständig unterkellertes, im Dachgeschoss als Zusatzetage bis auf einen Estrich voll ausgebautes und westseitig mit einem Schleppanbau und weiterführendes Unterstanddach zum Nachbargrundstück zusammengebautes Wohnhaus. Es handelt sich um Mischbauweise mit verputztem Mauerwerk (Massivmauerwerk aus Natursteinen, ev. örtlich Riegelmauerwerk). Im Inneren befinden sich verschiedene verkleidete Holzdecken und in den Untergeschossbereichen Sichtgebälk. Die Zwischenwände sind verputzte Riegel- oder Massivwände, die Deckenverkleidungen teils aus Gips teils aus Stuck oder Holz. Das Haus verfügt über ein Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung doppelt gedeckt; mit Unterdach. Die Fenster sind aus Holz mit Doppelverglasungen und örtlich noch originale Einfachverglasungen. Die Ausbauten und Struktur enthalten diverse erhaltenswerte Elemente. Es gibt schöne gestemmte Innentüren, ein originales Treppenhaus, gestemmte Originaltäfer und teils gotische Deckenelemente.



Innenansicht Bibliothek

Neben dem südseitigen Haupteingang befindet sich ein zweiter Zugang auf der Rückseite mit Nebeneingängen südostseitig von der Dorfstrasse. Die Parzelle ist südwestseitig leicht geneigt; die Form ist L-förmig stark verwinkelt, wobei unter Umständen eine Grenzberichtigung mit der Liegenschaft Nr. 120 und unter Umständen auch mit Nr. 857 möglich ist, um eine geeignetere Parzellenform zu erhalten, damit auf der Nordseite für eine künftige Nutzung genügend Parkplätze geschaffen werden könnten.

Das Pfarrhaus wurde 1872 durch die evangelische Kirchgemeinde vom Kloster Ittingen übernommen. Damit ist das Haus seit über 150 Jahren direkt mit der Gemeinde verbunden. 1910 wurde es umgebaut. Der letzte stark eingreifende Umbau fand 1982 durch den Architekten Guyer (Zürich) statt. Damals wurden unter anderem Laubenbalkone angebaut, die Westwohnung mit dem darunterliegenden Schutzraum erstellt, das Dachgeschoss ausgebaut und ein kleiner Personenlift vom UG bis ins DG eingebaut. Die Bausubstanz befindet sich in einem guten Zustand, doch sind auch die neueren Ausbauten über 40 Jahre alt, sodass eine Gesamtenovation vorzunehmen wäre.

Aufgrund des Potenzials der Liegenschaft hat der Gemeinderat beschlossen, eine Potentialstudie für eine Umnutzung des Gebäudes in Auftrag zu geben. Daraus geht hervor, dass die Liegenschaft als öffentliches Gebäude genutzt werden könnte, auch wenn das Raumpotential für eine solche Nutzung gewisse Anpassungen und Herausforderungen mit sich bringen würde. Dennoch sieht der Gemeinderat eine einmalige Gelegenheit, die Räumlichkeiten künftig für eigene bzw. öffentliche Zwecke zu verwenden und so dafür zu sorgen, dass die Liegenschaft langfristig für die Gemeinde und deren Bewohnerinnen und Bewohner erhalten bleibt. Sollte dies sich eine eigene Nutzung als unmöglich erweisen, bestünde die Möglichkeit, das

Grundstück ohne Zeitnot an geeignete Käufer zu veräussern. Auch damit wäre das Bestmögliche für eine nachhaltige und massvolle Entwicklung des Dorfkerns getan.

Von den Eigentümern wurde im vergangenen Sommer eine Immobilienbewertung durch einen professionellen Immobilienschätzer veranlasst.

Der Gemeinderat beantragt deshalb der Gemeindeversammlung den Kauf der Liegenschaft. Bei einem zustimmenden Versammlungsentscheid hat die Gemeinde sowie Stimmbürgerinnen und Stimmbürger selbst die Möglichkeit, Einfluss auf die Entwicklung des Gebäudes und damit des Dorfkerns zu nehmen.

Da der Betrieb einer Liegenschaft auch laufende Kosten verursacht, soll das Planungsverfahren zügig gestartet werden. Das für einen Kauf benötigte Kapital müsste bei einem Finanzinstitut beschafft werden. Bei einer Kreditsumme von Fr. 1.25 Mio. fallen bei einem Zinssatz von 3% jährliche Kosten von zirka Fr. 37'500.00 an, welche durch die laufende Rechnung der Politischen Gemeinde Hüttwilen getragen werden müssten. Bei einem Kauf der Liegenschaft übernimmt die Gemeinde das Verlustrisiko für einen Teil der Verkaufssumme. Es kann zum heutigen Zeitpunkt nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass geeignete Käufer aufgrund des anstehenden Investitionsbedarfs die gesamte Kaufsumme aufbringen möchten oder können. Sollte sich die Gemeindeversammlung gegen einen Kauf der Liegenschaft entscheiden, wird das Kaufangebot negativ beantwortet, ohne Folgen für die Gemeindefinanzrechnung.

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Kauf der Liegenschaft Nr. 119 an der Hauptstrasse 24 in Hüttwilen von Fr. 1.25 Mio. zu genehmigen.

## Traktandum 4: Antrag für den Verkauf des Grundstücks Nr. 2053 an der Hofwiesstrasse in Nussbaumen an die Orchilla AG aus Rapperswil-Jona für Fr. 2.294 Mio.

#### Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 2053 mit insgesamt 6'312 m<sup>2</sup> Fläche befindet sich südlich gelegen an der Hofwiesstrasse in Nussbaumen. 5'420 m<sup>2</sup> davon liegen in der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht. Der östliche Teil der Parzelle, rund 3'000 m<sup>2</sup> Bauland, diente in der Vergangenheit als Entsorgungsstelle und ist im Kataster für belastete Standorte eingetragen. Dies hat zur Folge, dass das Grundstück nur im unbelasteten westlichen Bereich unterkellert oder mit einer Tiefgarage bebaut werden kann. Der belastete Teil kann für Wohnungen und Nebenbauten genutzt werden.

Die Politische Gemeinde Hüttwilen hat das Bauland zum Verkauf angeboten für eine Wohnüberbauung. In der Ausschreibung wurde darauf hingewiesen, dass eine Gestaltungsplanpflicht besteht und dass die Kaufangebote und Bebauungskonzepte durch ein Beurteilungsgremium nach festgelegten Kriterien bewertet werden. Der Fokus liegt auf einem ansprechenden ortsbaulichen und architektonischen Konzept mit günstigem Wohnraum, geeignet für junge Familien.



Ansicht Grundstück Nr. 2053 mit belastetem Teil (gelb) und Trennung Bauzone / Landwirtschaftszone

#### Historie

- 2013 wurde ein neues Raumplanungsgesetz angenommen. Die gesetzlichen Vorgaben sowie die planungsrechtliche Einstufung unserer Gemeinde zwingen uns faktisch, dass wir auf längere Zeit nur noch Umzonungen vornehmen können, die ein öffentliches Interesse nachweisen. Neueinzonungen bedingen somit zwingend einen Flächenausgleich.
- Im Februar 2020 wurde an einem Informationsanlass eine erste Planungsvariante präsentiert. Vorgestellt wurde ein Lösungsansatz für die Umsiedlung der Landi Hüttwilen, die Betriebserweiterung der Keller Technik AG in Nussbaumen und eine Umnutzung (Umzonung als Flächenausgleich) für die Schweinstallungen am östlichen Dorfeingang in Hüttwilen. Die dafür zur Verfügung stehende Kompensationsfläche in Nussbaumen gehört der Gemeinde. Ein grosser Teil davon ist belastet, was den Wert des Grundstücks erheblich

reduziert. An dieser Informationsveranstaltung wurde deutlich, dass in Nussbaumen eine Wohnüberbauung gewünscht wird, um die Primarschule Nussbaumen zu stärken.

- Im Juni 2020 ging bei der Gemeinde Hüttwilen ein privates Kaufangebot mit Überbauungsvorschlag zum Grundstück «Hofwies» ein.
- Am zweiten Informationsanlass im September 2020 wurden beide Planungsvarianten vorgestellt und eine Meinungsumfrage mit Konsultativabstimmung durchgeführt. Das Ergebnis zeigte, dass im Gegensatz zur Variante «Schweineestellungen» die Variante «Wohnüberbauung Hofwies» mehrheitsfähig ist.
- Ende 2021 erfolgte daher eine Ausschreibung für ein Konzept zur Bebauung und den Verkauf der Baulandparzelle «Hofwies» mit einer Kombination aus Wohnen und Gewerbe, unter Beachtung des belasteten Standorts.
- An der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 wurde zu den eingegangenen sieben Angeboten informiert. Die Beurteilung der Bebauungsideen und Baulandpreisangebote erfolgte durch ein vom Gemeinderat eingesetztes Beurteilungsgremium zu folgenden Kriterien: Ortsbauliche und architektonische Konzeption, Einfügung ins Dorf und die Landschaft, Anzahl Einheiten und Wohnqualität, Eignung und Einfügung gewerbliche Nutzungen, Gesamtpreis über den belasteten und unbelasteten Parzellenteil. Dabei wurden alle Kriterien gleich stark bewertet. Leider hat keines der Konzepte genügend Bezug zur Ausschreibung genommen und die Problematik des belasteten Standortes geeignet berücksichtigt. Es zeigte sich, dass der weder überwachungs- noch sanierungsbedürftige Altlastenstandort «Sägi» mehr Fragen aufwarf als im Vorfeld angenommen, was zu vertieften Abklärungen führte.
- Daraufhin erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2022 ein Antrag des Gemeinderats für die Parzellierung des Grundstücks Nr. 2053 «Hofwies» in Nussbaumen. Rund 2'000 m<sup>2</sup> sind unbelastet und sollten für Familien in Form von mehrheitlich Mehrfamilienhäusern ausgeschrieben werden. Dieser Antrag wurde abgelehnt. Gewünscht war eine weiterhin gesamthafte Betrachtung des Grundstücks aufgrund von grösseren Möglichkeiten für mehr und günstige Wohneinheiten.
- Im Mai 2023 erfolgte eine erneute Ausschreibung mit angepassten Kriterien an alle sieben bisherigen Anbieter. Hinzu kamen folgende Kriterien: keine Unterkellerung bzw. Tiefgaragen im östlichen, belasteten Teil des Grundstückes, ein Energiekonzept, das den Vorgaben der Energiestrategie 2050 entspricht und eine Priorisierung von familienfreundlichem Wohnraum anstelle von Wohnen und Gewerbe. An der gleich starken Gewichtung der einzelnen Kriterien wurde festgehalten.
- Im September 2023 wurden die eingereichten Konzepte durch das eingesetzte Beurteilungsgremium erneut beurteilt, geprüft und bewertet sowie mit einer Empfehlung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

#### Auswahlverfahren

Es sind drei Bewerbungen für den Kauf der Baulandparzelle «Hofwies» inkl. Bebauungskonzepten eingegangen, und zwar von der Leemann + Bretscher AG, Winterthur, von der Orchilla AG und Bauatelier Metzler GmbH, Frauenfeld und von der Thur Massivbau AG, Wilen-Gottshaus. Die drei Konzepte wurden durch das Beurteilungsgremium nach den ausgeschriebenen Kriterien bewertet und mit einer Empfehlung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Aufgrund der Transparenz und Nachvollziehbarkeit hat der Gemeinderat beschlossen, in dieser Botschaft auf das Auswahlverfahren aller drei eingereichten Konzepte einzugehen, obwohl sich dieser Antrag nur auf das Siegerkonzept bezieht.

Die Bebauungskonzepte mit Kaufangebot wurden durch ein Beurteilungsgremium nach den folgenden Kriterien bewertet und dem Gemeinderat empfohlen.

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Sabina Peter Köstli, Gemeindepräsidentin
- Mike Fritschi, Gemeinderat Ressort Liegenschaften
- Bruno Kaufmann, Gemeinderat Ressort Medien, von Anfang an in die Raumplanung mit einbezogen
- Barbara Müller, Dipl. Architektin ETH, Zürich, neutrale Fachberatung
- Hanspeter Woodtli, Dipl. Ing. FH, Ortsplaner, neutrale Fachberatung

Bewertet wurde nach folgenden fünf Kriterien, zu je maximal 20 Punkten:

- a) Ortsbauliche und architektonische Konzeption: Überbauungsidee, Umgebung, Wohntypen, Geschosse, Material
- b) Einfügung: Dorf und Landschaft, Siedlungsrand, Volumen, Dachformen, Erschliessung
- c) Anzahl Wohneinheiten und Wohnqualität
- d) Kaufangebot: Gesamtpreis über beide Parzellenteile
- e) Energiekonzept mit Verwendung erneuerbarer Energien: Energieversorgung, Wärmeschutz, Energieeffizienz, eMobilität

#### Konzept 2: Leemann + Bretscher AG



Ansicht Konzept 2

### Beurteilung Konzept 2

Kriterium	Beurteilung	Bewertung
A	Konzeption	12
B	Einfügung	10
C	Anzahl Wohneinheiten und Wohnqualität	15
D	Kaufangebot: Fr. 2.250 Mio.	19
E	Energiekonzept	10
Total		66

Vorteile	Nachteile
Höheres Kaufangebot.	Recht schematisches Bebauungskonzept, Winkelbauten an dieser Lage unüblich. Ortsbild nicht angemessen berücksichtigt. Qualität der Wohneinheiten mangelhaft. Kein besonderes Energiekonzept.

### Konzept 3: Thur Massivbau



Ansicht Konzept 3

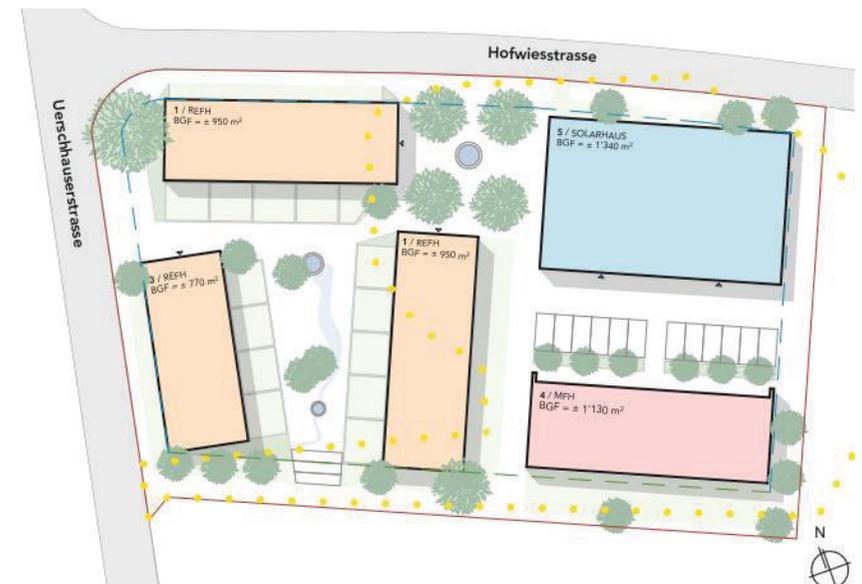
### Beurteilung Konzept 3

Kriterium	Beurteilung	Bewertung
A	Konzeption	18
B	Einfügung	15
C	Anzahl Wohneinheiten und Wohnqualität	15
D	Kaufangebot: Fr. 2.310 Mio.	20
E	Energiekonzept	15
Total		83

Vorteile	Nachteile
Höchstes Kaufangebot. Bekannte Konzeption. Ortsbaulich verträgliche Siedlungsstruktur.	Südlicher Siedlungsrand nicht optimal. Wenig flexible Konzeption. Eingeengter Spiel- und Aufenthaltsbereich. Einfahrt Tiefgarage nicht optimal. Energiekonzept lückenhaft (kein ZEV).

### Siegerkonzept: «Solarpark Nussbaumen»

Bauatelier Metzler GmbH, Orchilla AG, vertreten durch die Swiss KMU Partners AG, und MW Storage





Ansichten Siegerkonzept

Beurteilung Siegerkonzept

Kriterium	Beurteilung	Bewertung
A	Konzeption	20
B	Einfügung	18
C	Anzahl Wohneinheiten und Wohnqualität	20
D	Kaufangebot: Fr. 1.810 Mio.	11*
E	Energiekonzept	20
	Total	89

Vorteile	Nachteile
<p>Gute Integration ins Dorf- und Landschaftsbild.</p> <p>Umgebungsfläche und grüner Innenhof.</p> <p>Konzept "Mieten statt kaufen".</p> <p>Grösste Anzahl Wohneinheiten (20-24 WE) mit hoher Flexibilität (max. 36 WE).</p> <p>Geschickter Umgang mit belasteter Fläche.</p> <p>Detailliertes Energiekonzept mit Speicherlösung (1'000 m2 PV-Module, Batteriespeicher, lokaler ZEV mit Steuerungssoftware, Parkplätze mit Ladestationen).</p> <p>Gute Voraussetzungen für erfolgreichen Gestaltungsplan.</p>	<p>Tiefes Kaufangebot *.</p> <p>Parkplätze teilweise ausserhalb des Bewirtschaftungsgebäudes.</p>

\*) Das ursprüngliche Kaufangebot betrug Fr. 1.810 Mio., was in der Bewertungsmatrix so bleibt. Nachträglich hat der Gemeinderat die Möglichkeit der mit dem Konzept angebotenen Landpreisverhandlungen genutzt. Dadurch wurde die Kaufsumme um Fr. 484'000 auf Fr. 2.294 Mio. erhöht.

**Investoren und Planer**

**Orchilla AG**

Die Orchilla AG wurde von Cyrill Gebert als sein eigenes Family Office gegründet, das von der Swiss KMU Partners AG (Multi Family Office) grösstenteils verwaltet wird. Cyrill Gebert ist ein direkter Erbe der Firma Geberit AG in Rapperswil-Jona. Die Familie ist sozial sehr stark engagiert und fokussiert sich bei Investitionen u.a. auf das Thema Nachhaltigkeit.

Die Orchilla AG beabsichtigt, ganz im Sinne des vorgestellten Konzepts, bezahlbare Reihenhäuser für junge Familien zu erstellen. Ergänzend sollen in einem Mehrfamilienhaus geeignete Wohnungen für Paare und Senioren erstellt werden. Die Orchilla AG finanziert den Landkauf und den Bau der Wohnsiedlung «Solarpark Nussbaumen». Die Wohnsiedlung soll nach Fertigstellung im Besitz der Investoren bleiben, Wohnungen und Reihenhäuser werden vermietet.

**Swiss KMU Partners AG**

Die Swiss KMU Partners AG betreut ganzheitlich mehrere Schweizer Family-Offices über mehrere Generationen aus der Region Rapperswil-Jona und der näheren Umgebung. So auch die Orchilla AG im Konzept «Solarpark Nussbaumen».

**Bauatelier Metzler GmbH**

Das Architekturbüro Metzler GmbH, vertreten durch die Eigentümer und Geschäftsführer Thomas Metzler und Caroline Nyffeler Metzler, plant und baut in der Region und der gesamten Ostschweiz.

Mit dem Mix aus Reihenhäusern, Mehrfamilienhaus und Solarhaus mit Parkierungsmöglichkeiten und Energiespeicher soll bezahlbarer Wohnraum für Familien ermöglicht werden.

Das Bauatelier Metzler arbeitet für das Konzept "Solarpark Nussbaumen" mit den Partnern Orchilla AG, vertreten durch die Swiss KMU Partners AG, und MW Storage zusammen.

**MW Storage**

MW Storage plant, finanziert und betreibt Grossanlagen für die Energiespeicherung. Bei der Auswahl der Lieferanten achtet das Unternehmen auf die Herkunft der Rohstoffe und versucht möglichst in Europa einzukaufen.

MW Storage hat mehrere Projekte mit der Anlagestiftung VALYOU realisiert und Erfahrung mit Energiespeichereanlagen.

**Erwägungen**

Das Konzept des Bauateliers Metzler mit der Orchilla AG als Investor, konnte am meisten überzeugen. Nebst der durchdachten, vielschichtigen Bebauungsidee haben die Faktoren Nachhaltigkeit und Innovationskraft beim Gemeinderat gepunktet. Auch der Ansatz «Mieten statt Kaufen», um langfristiges Familienwohnen zu gewährleisten das Interesse der Primarschule Nussbaumen sicherzustellen, wurde sehr positiv beurteilt.

Aufgrund der Gesamtkriterien des Beurteilungskataloges und der höchsten Punktzahl hat dieses Konzept überzeugt. Der Gemeinderat sieht darin die Entwicklung des Ortsteils Nussbaumen mit einer möglichst familienfreundlichen Umgebung berücksichtigt. Zudem ist es das Konzept, das am umfangreichsten und vollständigsten eingereicht wurde und eine flexible Struktur aufweist. Den anderen Konzepten gegenüber ist das ein nicht unwesentlicher Vorteil. Des Weiteren erfüllt es die Voraussetzungen an den vorgeschriebenen Gestaltungsplan an

dieser wichtigen Lage am besten, im südlichen Ortseingangsbereich von Nussbaumen, mit dem Übergang von der Siedlung zur Landschaft.

Nachdem ein Verkaufsentscheid an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2023 in Aussicht gestellt wurde, ist der Investor, die Orchilla AG, verständlicherweise an einem baldigen Kauf der Parzelle und der Umsetzung des Konzeptes interessiert. Trotzdem hielt es der Gemeinderat für wichtig, die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 24. Februar 2024 ausführlich über den geplanten Verkauf und die Entscheidungskriterien zu informieren. Deshalb wurde festgelegt, dass die geplante Informationsveranstaltung und die ausserordentliche Gemeindeversammlung für den Kauf des «Alten Pfarrhauses» gleichzeitig für den Verkauf der Baulandparzelle «Hofwies» genutzt wird.

Im Januar 2024 wurde das Kaufpreisangebot der Orchilla AG aufgrund der angebotenen Preisverhandlungen um Fr. 484'000 auf Fr. 2.294 Mio. erhöht. Der Gemeinderat hat sich entschlossen, den Antrag auf das nachgebesserte Angebot abzuändern. Die Punktebewertung bleibt bestehen.

Detailliertere Unterlagen können nach der Informationsveranstaltung von der Webseite der Gemeinde heruntergeladen werden.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Landverkaufszuschlag zum Betrag von Fr. 2.294 Mio. für das Konzept «Solarpark Nussbaumen» der Orchilla AG und der Bauatelier Metzler GmbH zuzustimmen.