

## Einladung zur Gemeindeversammlung der Gemeinde Münsterlingen



Foto: Manfred Hertzog

Dienstag, 14. November 2017, 19.30 Uhr  
Bächlihalle Scherzingen

### Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 15. November 2016
2. Voranschlag 2018 und Finanzplan
3. Steuerfuss 2018
4. Baurecht für das Projekt Generationenwohnen
5. Information Tarife Wasser, Abwasser, Strom und Gas 2018
6. Kreditabrechnungen
7. Konsultativabstimmung Sanierung und Erweiterung Trainingsplatz Hafenfeld, Scherzingen
8. Mitteilungen und Umfrage

### **1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 15. November 2016**

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 15. November 2016 wurde vom 23. November bis 7. Dezember 2016 in den Anschlagkästen veröffentlicht. Es kann auf der Homepage unserer Gemeinde heruntergeladen oder telefonisch angefordert werden.

**Antrag: Der Gemeinderat beantragt, das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 15. November 2016 zu genehmigen.**

### **2. Voranschlag 2018 und Finanzplan**

Der Voranschlag 2018 und der Finanzplan mit dem dazugehörigen Kommentar sind dieser Einladung separat beigelegt.

**Antrag: Der Gemeinderat beantragt, die Voranschläge 2018 der Laufenden Rechnung und der Investitionsrechnung zu genehmigen.**

### **3. Steuerfuss 2018**

Der Voranschlag basiert auf einem Steuerfuss von 39% (neu).

**Antrag: Der Gemeinderat beantragt, den vorgeschlagenen Steuerfuss von 39% für das Jahr 2018 zu genehmigen.**

### **4. Baurecht und Beteiligung für das Projekt Generationenwohnen**

#### **Ausgangslage/Projektentstehung**

Im Rahmen des Alterskonzeptes wurden in Zusammenarbeit mit interessierten Bürgern verschiedene Handlungsfelder definiert. Das Alterskonzept, welches später zum Generationenkonzept wurde, wurde im Jahr 2014 abgeschlossen. Der Gemeinderat stiess in der Folge verschiedene Projekte an. Eines davon beschäftigt sich mit dem Thema Generationenwohnen. Im Frühjahr 2016 startete eine Arbeitsgruppe mit der Ausarbeitung eines strategischen Konzeptes (strategische Planung). Verschiedentlich wurde bereits darüber informiert.

#### **Projektstand/Ablauf**

Das Ziel der ersten Projektphase bestand darin, den Bedarf und die groben Rahmenbedingungen für das Generationenwohnen zu verifizieren. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern des Gemeinderates, der Generationenkommission, der Wohnbaugenossenschaft Manau und Vertretern von Nachbargemeinden zusammen. In zwei Arbeitssitzungen wurde ein strategisches Konzept für ein mögliches Bauprojekt erarbeitet. Das Konzept beinhaltet ein Raumprogramm, eine Funktionsbeschreibung, ein grobes Betriebskonzept sowie ein Grobkonzept für eine mögliche Trägerschaft (Gesellschaft). Der Gemeinderat hat das strategische Konzept Anfang 2017 verabschiedet und die nächste Phase eingeleitet.

Nach dem SIA-Leistungsmodell folgt die Phase „Vorstudien“. Der Gemeinderat hat diese Phase im Frühjahr 2017 in Angriff genommen. In dieser Phase werden die finanztechnischen und gesellschaftsrechtlichen Machbarkeiten geklärt und eine architektonische Studie durchgeführt. In dieser Etappe haben eine Juristin der Schweizer Wohnbaugenossenschaft und ein Architekt mitgearbeitet und dabei ihr Fachwissen eingebracht. Es hat sich gezeigt, dass die im strategischen Konzept definierten Rahmenbedingungen realistisch und umsetzbar sind.

### **Problemstellung**

Für die Vorbereitung eines Bauprojektes muss ein architektonisches Planungsprojekt durchgeführt werden. Die Experten der Schweizer Wohnbaugenossenschaft empfehlen dieses durch die künftige Trägerschaft durchführen zu lassen. So untersteht das Projekt nicht dem öffentlichen Vergaberecht, was das Planungsprojekt wesentlich vereinfacht. Der für das Projekt vorgesehene Baugrund ist im Besitz der Politischen Gemeinde Münsterlingen. Dieser nächste Schritt der Anbahnung eines unselbständigen Baurechtes sowie die Beteiligung an einer Trägerschaft benötigt die Zustimmung der Stimmbürger.

### **Konzept/Ergebnis Vorstudien**

Das Konzept sieht die Erstellung von etwa 21 Wohneinheiten vor. Dies entspricht rund zwei Baukörpern. Diese sollen nicht alle ausschliesslich dem geförderten Wohnen dienen. Das Projekt sieht vor, dass einzelne Wohneinheiten bei Bedarf für folgende Nutzungen umfunktioniert bzw. genutzt werden können:

- Raum für ärztliche Grundversorgung
- Einzelne Wohnräume für die Sozialen Dienste
- Begegnungsraum für temporäre, niederschwellige Betreuung
- Disponibelräume (z.B. für Zusatzraum bei temporärer Betreuung)
- Allzweckräume für gemeinschaftliche Nutzungen (Kinderbetreuung, Begegnungsräume, etc.)

Eine Verbilligung des Wohnens soll in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen und -vermögen erfolgen und sich nach dem konkreten Bedarf sowie der aktuellen Marktsituation richten. Bereits in der Gemeinde ansässige Interessenten sollen nach Möglichkeit Vorrang erhalten. Entsprechende Regelungen sollen bereits im Baurecht und den Statuten einer neuen Gesellschaft geregelt werden.

Synergien zur bestehenden Wohnbaugenossenschaft Manau sollen genutzt werden. Deshalb soll das Projekt wenn möglich gemeinsam geplant und koordiniert werden. Der bestehenden Wohnbaugenossenschaft Manau soll auf Wunsch eine Beteiligung ermöglicht werden.

Als Standort wurden nach sorgfältiger Prüfung die Parzellen 1436/1135 in Landschlacht vorgesehen.

Der Bau und der Betrieb werden durch die neu zu gründende Gesellschaft übernommen (Genossenschaft). Daher entstehen für die Gemeinde keine Aufwendungen oder finanziellen Risiken. Das angestrebte Baurecht führt zu einer langfristigen zusätzlichen Einnahme im Steuerhaushalt der Gemeinde (Baurechtzins). Die genauen Zinssätze werden bei der Ausarbeitung des Baurechtsvertrages ermittelt.

Die Schweizer Wohnbaugenossenschaft beurteilt das vorliegende Konzept als realistisch und umsetzbar. Der Erhalt von staatlichen Förderbeiträgen ist unter Einhaltung gewisser Rahmenbedingungen möglich.

**Antrag: Der Gemeinderat beantragt, das grundsätzliche Vorgehen im Projekt Generationenwohnen gutzuheissen. Der Gemeinderat wird beauftragt einen Baurechtsvertrag auszuarbeiten und die Gründung einer Trägerschaft anzubahnen.**

## 5. Information Tarife Wasser, Abwasser, Strom und Gas 2018

### Wasser

Der Gemeinderat legte die Tarife Wasser für das Jahr 2018 wie folgt fest:

Frischwasser (Netzebene III)	Fr.	1.60	pro m <sup>3</sup>
Netznutzung Netzebene I + II	Fr.	0.30	pro m <sup>3</sup>
Grundgebühr	Fr.	30.00	pro Jahr und Wasserzähler

### Abwasser

Der Gemeinderat legte die Tarife Abwasser für das Jahr 2018 wie folgt fest:

System		Beschrieb	Veranlagung		
			Wohnbauten		Gewerbe- und Industriebauten
			Pro Anschluss inkl. 1 Haushalt [Fr./Stück]	Pro zusätzliche Wohnung [Fr./Stück]	Angeschlossene Parzellenfläche m <sup>2</sup> xAnsatz [Fr.]
Mischwasser-system	Gebühr Mischwasser	Oberflächenentwässerung zusammen mit häuslichem Abwasser in die Mischwasserkanalisation.	120.00	30.00	0.30
Trenn-system	Gebühr Meteorwasser	Das Oberflächenwasser fliesst über die Meteorwasserkanalisation der Gemeinde dem Vorfluter zu.	120.00	30.00	0.30
		Das Oberflächenwasser wird ohne Nutzung des öffentlichen Kanalnetzes in den Vorfluter geführt.	keine Gebühr		
Reduziertes Misch-system	Gebühr Mischwasser	Ein Anteil des Oberflächenwassers wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.	60.00	15.00	0.15
	Gebühr Meteorwasser	Das restliche Oberflächenwasser fliesst über die Meteorwasserkanalisation dem Vorfluter zu.	60.00	15.00	0.15
		Das restliche Oberflächenwasser wird ohne Nutzung des öffentlichen Kanalnetzes in den Vorfluter geleitet.	keine Gebühr		

Bei Wohn- und Gewerbebauten erfolgt die Verrechnung gemäss dem Ansatz der "Gewerbe- und Industriebauten". Die Mengengebühr liegt bei Fr. 1.70 pro m<sup>3</sup> Frischwasser.

## Strom

Der Gemeinderat legte die Tarife Strom für das Jahr 2018 wie folgt fest:

Spannungsebene	Niederspannung (unter 1 kV)			Mittelspannung (1 kV bis 17 kV)
Tarifgruppen	Temporär	Grundpreis	Leistungspreis	Arealnetz
Bedingungen	zeitlich befristet i.d.R. Baustrom	bis 12 kW bis 25'000 kWh	über 12 kW über 25'000 kWh	eigenes NS- Verteilnetz
<b>1.0 Netznutzung</b> <i>Einheit</i>				
Grundpreis <i>Fr. / Mt.</i>	20.00 mind. 40.00	10.00	10.00	240.00
Leistung $P_{max}$ [kW] <i>Fr. / Mt. / kW</i>			7.80	10.00
Hochtarif [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	22.20	9.40	5.15	1.20
Niedertarif [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	22.20	5.55	3.45	0.55
Blindstrom [kvarh] <i>Rp. / kvarh</i>			5.00	3.50
<b>2.0 Öffentliche Abgaben</b> <i>Einheit</i>				
Systemdienstleistungen (SDL) [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	0.32	0.32	0.32	0.32
Kostendeckende Einspeise- vergütung (KEV) [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	2.30	2.30	2.30	2.30
Abgaben an das Gemeinwe- sen [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	0.75	0.75	0.75	
<b>3.1 Energie - Standardprodukt</b> <i>Einheit</i>				
Hochtarif [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	5.80	5.80	5.80	
Niedertarif [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	5.80	5.80	5.80	
<b>3.2 Energie - Wahlprodukte</b> <i>Einheit</i> (Aufpreis bzw. Abschlag zu Stan- dard)				
TG Naturstrom: aqua eco [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	+2.00	+2.00		
TG Naturstrom: aqua bio [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	+6.50	+6.50		
TG Naturstrom: aqua sun [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	+9.90	+9.90		
Naturstrom business [kWh] <i>Rp. / kWh</i>			Auf Anfrage	
<b>3.3 Energie - Einspeisung</b>				
Physisch gelieferte Energie (Graustrom) [kWh] <i>Rp. / kWh</i>		4.80	4.80	4.80
Ökologischer Mehrwert aus Sonnenenergie [kWh] <i>Rp. / kWh</i>		10.00	10.00	10.00
<b>4.0 Total - Arbeitspreis Hochtarif und Nie- dertarif</b>				
TOTAL - Hochtarif mit Stan- dardprodukt [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	31.37	18.57	14.32	3.82
TOTAL - Niedertarif mit Standardprodukt [kWh] <i>Rp. / kWh</i>	31.37	14.72	12.62	3.17

## Gas

Der Gemeinderat legte die Tarife Gas für das Jahr 2018 wie folgt fest:

### Privatkunden

Bezugspreis	Rp.	5.30	pro kWh
Grundgebühr	Fr.	15.00	pro Monat

### Grosskunden

Bezugspreis	Rp.	4.80	pro kWh
Grundgebühr	Fr.	300.00	pro Jahr

## 6. Kreditabrechnungen

### a. Sanierung Dach Gemeindehaus

Kredit: Beschluss der Gemeindeversammlung vom 02.06.2015	Fr.	883'000.00
Total Investitionsauslagen	- Fr.	890'422.55
<b>Total Mehrkosten</b>	<b>- Fr.</b>	<b>7'422.55</b>

### b. Trafostation Weinhandlung Scherzingen

Kredit: Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17.11.2015	Fr.	280'000.00
Total Investitionsauslagen	- Fr.	217'005.95
<b>Total Minderkosten</b>	<b>- Fr.</b>	<b>62'994.05</b>

**Antrag: Der Gemeinderat beantragt, die oben erwähnten Kreditabrechnungen zu genehmigen.**

## 7. Konsultativabstimmung Sanierung und Erweiterung Trainingsplatz Hafelfeld, Scherzingen Ausgangslage/Projektentstehung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision machte der FC Münsterlingen 2011 auf die misslichen Verhältnisse in Bezug auf den Zustand und das Ausmass der bestehenden Rasenflächen aufmerksam. Eine Unterarbeitsgruppe analysierte zusammen mit dem Gemeinderat die Situation, ermittelte den Handlungsbedarf und erarbeitete mögliche Lösungsansätze. Dabei wurden raumplanerische, wirtschaftliche und organisatorische Aspekte miteinbezogen. Aus den zahlreichen Alternativen kristallisierten sich im Verlaufe des Jahres 2012 zwei Lösungsmöglichkeiten heraus. Die favorisierte Lösung bedingte jedoch die Beanspruchung eines zusätzlichen Landstreifens von ca. 1'015 Quadratmeter, welcher in privatem Besitz ist und in der Landwirtschaftszone liegt. Es folgten langwierige Gespräche mit den damaligen Grundeigentümern, welche jedoch zu keinem Ergebnis führten. Das Projekt konnte daher nicht weiter verfolgt werden. Im Frühjahr 2017 konnte, auf Grund eines Grundeigentümerwechsels, eine grundsätzliche Einigung für einen Landabtausch erzielt werden, so dass die favorisierte Lösung nun in Angriff genommen werden kann.

### Problemstellung

Der FC Münsterlingen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem etablierten Sportverein mit regionaler Ausstrahlung entwickelt. Insbesondere im Jugendbereich leistet der Verein wertvolle Arbeit für die Jugend in der Region. Gemäss den Richtlinien des Schweizer Fussballverbandes wären für die Sicherstellung eines geregelten Spiel- und Wettkampfbetriebes 2.7 Plätze notwendig. Dies ergibt sich auf Grund der Anzahl Mitglieder und Mannschaften. Im Hafelfeld befinden sich ein homologierter Wettkampfbetrieb und ein nicht homologierter Trainingsplatz (1.8 Plätze). Daneben werden Rasenflächen bei Schulanlagen und Plätze

in Nachbargemeinden genutzt. Mit rund 318 Belastungsstunden pro Platz und Monat liegt die Beanspruchung rund 25% über dem üblichen Höchstwert. Verschärft wird diese Situation durch die Tatsache, dass nur auf einem Spielfeld Wettkampfspiele ausgetragen werden können. Dies erhöht die Beanspruchung des homologierten Platzes zusätzlich. Zudem entspricht der Aufbau des alten Trainingsplatzes nicht den notwendigen Anforderungen bezüglich Entwässerung, Bewässerung und Lage. Er weist keinen sachgemäss ausgeführten Untergrund auf. Dadurch erhöht sich die Regenerationszeit der Rasenfläche. Die Unterhaltskosten steigen stetig und sind jetzt bereits mit rund 45'000 CHF deutlich höher als üblich. Bei Schlechtwetterperioden tritt mittlerweile sporadisch der Fall ein, dass Trainings- und Wettkampfanlässe abgesagt werden müssen. Der FC Münsterlingen hat in den vergangenen Jahren wiederholt mit gezielten Investitionen versucht, beim Wettkampfplatz die Entwässerung und den Aufbau des Platzes zu optimieren. Trotz diesen Massnahmen zeigte sich, dass die Überbeanspruchung des Platzes seine Spuren hinterlässt und mittelfristig nur ein zweites Wettkampfspielfeld eine spürbare Verbesserung bringen kann.

### **Projekt/Lösungsansatz**

Das vorliegende Projekt sieht vor, den Trainingsplatz von Grund auf neu aufzubauen. Der Platz soll in Bezug auf das Gefälle entsprechend den einschlägigen Normen angepasst werden. Die Entwässerung soll nach den heute geltenden Regeln der Bautechnik optimiert werden. Bei dem vorhandenen Baugrund erfordert dies den Einbau einer vollflächigen Drainschicht und eines Ableitungssystems des Oberflächenwassers. Ein automatisches Bewässerungssystem soll die Regenerationszeit des neuen Platzes möglichst tief halten.

Die Investitionen machen vor allem dann Sinn, wenn gleichzeitig der Platz zu einem homologierten Platz für Wettkampfspiele erweitert werden kann.

Dazu fehlen primär in der Breite einige wenige Meter an Rasenfläche. Die fehlende Fläche soll mittels Landabtausch mit dem Nachbargrundstück gesichert werden.

Im Zuge des Platzausbaues soll auch die Beleuchtung saniert und angepasst werden. Die Anlage wird auf den Amateurligastatus ausgerichtet; dazu ist eine Ausleuchtung von 120 Lux notwendig. Die aktuell eingesetzten Lichtquellen (Quecksilber-Dampf-Entladungslampen) sind nicht mehr zulässig und sollen daher durch LED-Elemente ersetzt werden. Diese können gedimmt und mit Hilfe von Linsen kann das Licht gebündelt werden, so dass die Platzausleuchtung optimiert und die Licht-Emissionen verringert werden. Dadurch reduziert sich der Energiebedarf um ca. 50%.

### **Naturrasen vs. Kunstrasen**

In den Vorabklärungen von 2012 wurde auch die Variante Kunstrasen geprüft. Die Investitionskosten für einen Kunstrasenplatz sind wesentlich höher als bei einem konventionellen Naturrasenplatz. Die hohen Anforderungen in Bezug auf die Entwässerung werden durch den Untergrund im Hafensfeld erschwert. Die Unterhalts- und Abschreibungskosten liegen beim Kunstrasenplatz deutlich höher. Ein Kunstrasenplatz müsste komplett eingezäunt werden. Aus landschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Gründen kommt daher ein Kunstrasenplatz am Standort Hafensfeld nicht in Betracht.



## Rahmenbedingungen

Die durch den Badeplatz und die Fussballanlagen beanspruchten Flächen sind im Besitz des Staates Thurgau. Die Politische Gemeinde Münsterlingen verfügt über ein Baurecht.

Um den bestehenden Trainingsplatz auf Wettkampfmasse erweitern zu können, muss der Kanton die entsprechende Landfläche mit dem benachbarten Grundeigentümer abtauschen und gleichzeitig das Baurecht mit der Gemeinde anpassen. Dadurch geht eine Fläche im Bereich der Trockenliegeplätze für die öffentliche Nutzung verloren. Die Trockenliegeplätze sollen durch die Verschiebung um ca. 20m nach Westen erhalten bleiben. Für die Nutzung des Schlipfs wird eine Dienstbarkeit mit dem neuen Grundeigentümer abgeschlossen.

Als Basis für das Baubewilligungsverfahren ist eine Zonenplanänderung notwendig, da die abzutauschenden Flächen in unterschiedlichen Zonen liegen. Die Zonenplanänderung könnte im vereinfachten Verfahren erfolgen.

## Kosten und Finanzierung Sanierung Platz inkl. Beleuchtung und Bewässerung

Position

Nebenkosten	Fr.	88'000.00
Baukosten	Fr.	620'000.00
Beleuchtung	Fr.	105'000.00
Bewässerung	Fr.	66'000.00
Fachplanung /Gutachten/ Bauleitung	Fr.	95'000.00
Mehrwertsteuer	Fr.	76'000.00
<b>Gesamtkosten Brutto inkl. MWSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'050'000.00</b>
Beteiligung Dritte	Fr.	200'000.00
<b>Gesamtkosten Netto inkl. MWSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>850'000.00</b>

## Zeitplan / weiteres Vorgehen

Im Sommer 2018 würden das Umzonungsverfahren und das Baubewilligungsverfahren erfolgen. In Absprache mit dem FC Münsterlingen würde der Baubeginn im Herbst 2018 stattfinden.



## Empfehlung des Gemeinderates und des FC Münsterlingen

Das Projekt wird als die wirtschaftlich, ökologisch und ökonomisch sinnvollste Variante erachtet, um die Trainings- und Wettkampfbedingungen zu verbessern. Die Investition ist bereits im Finanzplan berücksichtigt. Ein Betrag von rund 250'000 CHF wird bis 2018 über eine Vorfinanzierung zurückgestellt sein.

**Antrag:** Der Gemeinderat befragt die Stimmbürger im Rahmen einer Konsultativabstimmung, ob das um beschriebene Projekt für die Sanierung und die Erweiterung des bestehenden Trainingsplatzes im Hafefeld weiter bearbeitet werden soll.