



PSG Herdern-Dettighofen

---

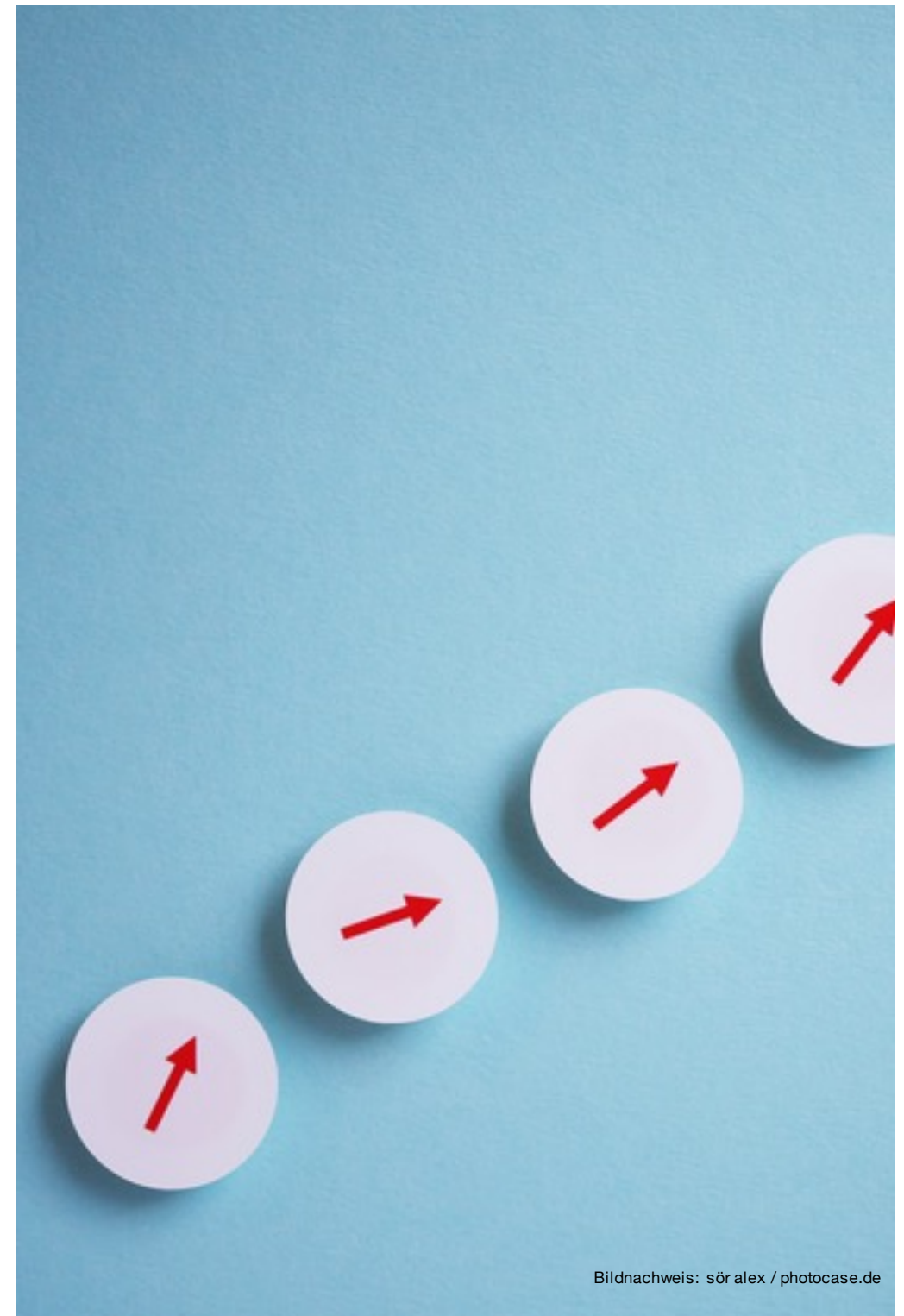
Informationsveranstaltung zur Standortevaluation

Lanzenneunforn, 26. August 2015

# Themenübersicht

---

- Ziele der Veranstaltung
- Ausgangslage und Motivation
- Rückblick
- Rückmeldungen / Blog
- Abklärungen und Informationen
- Weiteres Vorgehen
- Fragerunde / Diskussion



# Ziele der Veranstaltung

---

- **Ausgangslage**, Motivation und **Handlungsbedarf** bzgl. Standorte aufzeigen
- **Rückblick** auf Ergebnis der Standortevaluation
- Weiteres Vorgehen aufzeigen

## Zentrale Fragestellung:

- Wie stellt sich die PSG Herdern – Dettighofen für die **Zukunft** auf.
- **Klarheit** über die Schulstandorte schaffen, bevor hohe Investitionen im Rahmen einer **Gesamtsanierung** oder etappierten **Teil-Sanierungen** getätigt werden.



# Ausgangslage und Motivation

---

- Die Arbeitsgruppe **Volksschule** Seebachtal hat ihre Arbeit eingestellt und eine Wiederaufnahme ist in den nächsten Jahren nicht vorgesehen
- **Finanzieller Handlungsbedarf:** Die PSG Herdern-Dettighofen erreicht jedes Jahr knapp einen ausgeglichenen Haushalt oder schreibt einen Verlust
- Der **Investitionsbedarf** für Renovationen (Zustandsanalyse Schulbauten durch exent AG im Januar 2013, plausibilisiert durch Wüest & Partner) an den drei Liegenschaften ist **nicht finanzierbar** über die laufende Rechnung
  - Lanzenneunforn inkl. MZH: 2.4 Mio. Fr. (+/- 20%)
  - Dettighofen: 0.7 Mio. Fr. (+/- 20%)
  - Herdern: 2.0 Mio. Fr. (+/- 20%)
- Gestiegene **Anforderungen** von Eltern an Art und Weise des Schülertransports/Schulweges
- **Aufwändige Verschiebung** einzelner Schüler oder gesamter Klassen
  - Kinder verlieren Bezug zu Kolleginnen/Kollegen und zust. Lehrpersonen ändern häufig
  - Kurze Mittagszeiten
  - Pädagogische Nachteile durch suboptimale Klassengrößen, Unterrichtsqualität
- **Attraktivität als Arbeitgeber:** kleine Pensen, erschwerte Zusammenarbeit, Standortwechsel
- Hohes **Optimierungspotential:** Infrastruktur modernisieren; bspw. Werkräume oder Turnhalle



# Rückblick

---

- 2013 **Zustandsanalyse Schulbauten**
- 1. Halbjahr 2014 Vorarbeiten Schulbehörde, **erste Variantenprüfung**  
Auswahlverfahren Unternehmung für Standortevaluation
- 1. Juli 2014 **Informations- und Diskussionsveranstaltung** mit Präsentation
- 25. November 2014 **Kreditbewilligung** und Vergabe der **Standortevaluation** an  
das spezialisierte Unternehmen Wüest & Partner
- 17. Juni 2015 **Vorpräsentation Ergebnis** der Standortevaluation bei den  
Politischen Gemeinden Pfyn und Herdern
- 1. Juli 2015 Präsentation der **Ergebnisse der Standortevaluation**
- 20. August 2015 Veranstaltung „**Schulische Zukunft**“ **Dettighofen**



# Ergebnis der Standortevaluation

Kriterien	Status Quo	Herdern	Lanzenneunf.	Herdern & Lanz.
Bilanz Erträge – Kosten, langfristige Betrachtung	- CHF 1.6 Mio.	+ CHF 1.4 Mio.	+ CHF 1.7 Mio.	+ CHF 0.1 Mio.
Differenz zum Status Quo	---	CHF 3.0 Mio.	CHF 3.3 Mio.	CHF 1.7 Mio.
Kosten der nächsten 10 Jahre:				
-Kosten 2015-2024	CHF 20.0 Mio.	CHF 23.3 Mio.	CHF 23.4 Mio.	CHF 19.9 Mio.
- Einmalig	CHF 4.2 Mio.	CHF 8.3 Mio.	CHF 8.2 Mio.	CHF 4.2 Mio.
- Betrieb/Unterhalt (pro Jahr)	CHF 1.6 Mio.	CHF 1.5 Mio.	CHF 1.5 Mio.	CHF 1.6 Mio.
+Verkaufserträge	CHF 0.0 Mio.	CHF 4.5 Mio.	CHF 5.4 Mio.	CHF 1.7 Mio.
Kosten netto 2015-2014	CHF 20.0 Mio.	CHF 18.8 Mio.	CHF 18.0 Mio.	CHF 18.2 Mio.
Verkäuflichkeit	kein Verkauf	-	+	++
Raumangebot	+	++	++	++
Schulwege	++ (98 km)	- (194 km)	-- (221 km)	+ (107 km)
Schüler	-	++	++	+
Eltern	-	+	+	-
Lehrpersonen	-	+	+	-
Standortqualität	Gleichbehandlung	Schwächung L&D	Schwächung H&D	Schwächung D



# Gewichtung / Bewertung

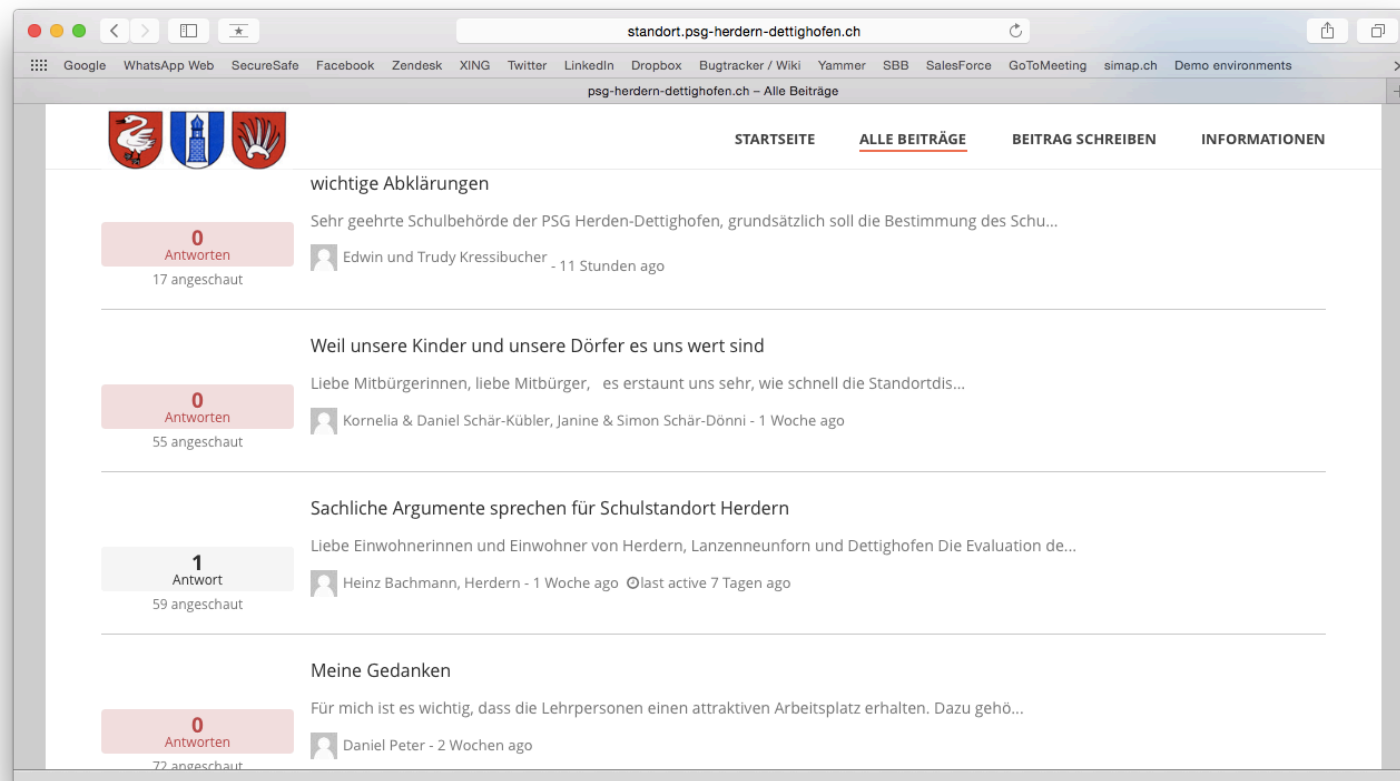
- Sämtliche Kriterien wurden gleich stark gewichtet
- Beurteilung der Kriterien mit Schulnoten (1-6) durch Behörde, Schulleitung und Wüest & Partner

	Status Quo	Herdern	Lanzenneunforn	Herdern & Lanzenneunforn
<b>Wirtschaftlichkeit</b>	10	32	32	18
<b>Schüler</b>	18	26	25	22
<b>Eltern</b>	24	23	23	22
<b>Mitarbeitende</b>	10	35	35	19
<b>Gemeinde</b>	25	23	23	26
<b>Behörde</b>	12	30	28	21
	<b>99</b>	<b>169</b>	<b>166</b>	<b>128</b>



# Rückmeldungen / Blog

- Besten Dank an die Autoren!
- Wenige Meinungen zum künftigen Schulstandort wurden platziert
- Weiterführende Ideen wurden noch nicht publik





# Fazit

---

Die Behörde strebt aus **pädagogischen, schulischen** und **planerischen Vorteilen** weiterhin eine **Ein-Standort-Strategie** an.

- Die beiden **Standorte Herdern** und **Lanzenneunforn** wurden **nochmals vertieft untersucht**
- Der **Fokus** lag dabei **auf weiteren Faktoren** - nebst der Wirtschaftlichkeit
- **Zentral** für die weitere **Entwicklung in der Standortfrage** sind Informationen vom Amt für Raumplanung des Kt. Thurgau



# Abklärungen

---

An der letzten Versammlung wurde der Wunsch bezüglich Urnenabstimmung zur Standortwahl geäußert.

**Abklärungen beim Rechtsdienst des Kantons Thurgau haben ergeben:**

- Bindend kann an der Urne über eine Standortkonzentration nicht abgestimmt werden
- Der Entscheid obliegt der Schulbehörde
- Die Schulbehörde sollte eine Entscheidung treffen, welche tragbar und umsetzbar ist und die zukünftigen Geschäfte nicht blockiert



# Informationen zur schulischen Zukunft von Dettighofen

---

- Am 20. August 2015 führte **die Politische Gemeinde Pfy** zusammen mit der Bevölkerung von Dettighofen eine Diskussionsveranstaltung zur schulischen Zukunft von Dettighofen durch.
- Frau Gemeindeammann Jaqueline Müller informiert Sie über das Ergebnis der Veranstaltung.



# FAZIT: Diskussionsveranstaltung

## 20. August 2015, Dettighofen



- Zugehörigkeit von Dettighofen ist vor allem bei ausserschulischen Angeboten, gesellschaftlichen Anlässen und Vereinsaktivitäten gespalten. Die Beziehungen richten sich jedoch klar nach Lanzenneunforn und nicht nach Herdern.
- Grundsätzlich ist man mit dem Status quo zufrieden.
- Die Schule wird als starke Verbindung wahr genommen und will nicht leichtfertig aufgegeben werden.
- Dettighofer fühlen sich aber von beiden Schulbehörden (Primar- und Sekundarschule) zu wenig vertreten und ernst genommen.
- Schlechte Konstanz in den Klassen – die Schüler werden hin und her geschoben.
- Schulwiese und Spielplatz in Dettighofen sollen erhalten bleiben!
- Schulwege sollen kurz und geographisch zentral bleiben.

# **FAZIT: Diskussionsveranstaltung 20. August 2015, Dettighofen**



- ➔ Die Bewertung aus den fünf Arbeitsgruppen zur schulischen Zugehörigkeit fiel mit 4:1 klar für den Status quo aus.**
- ➔ Die Konsultativabstimmung zu einer allfälligen Ein-Standort-Lösung in Herdern zeigte mit 26:5 jedoch klar, dass man sich mit Herdern wenig identifizieren könnte und die Schulzugehörigkeit nach Pfynd konkret prüfen will.**

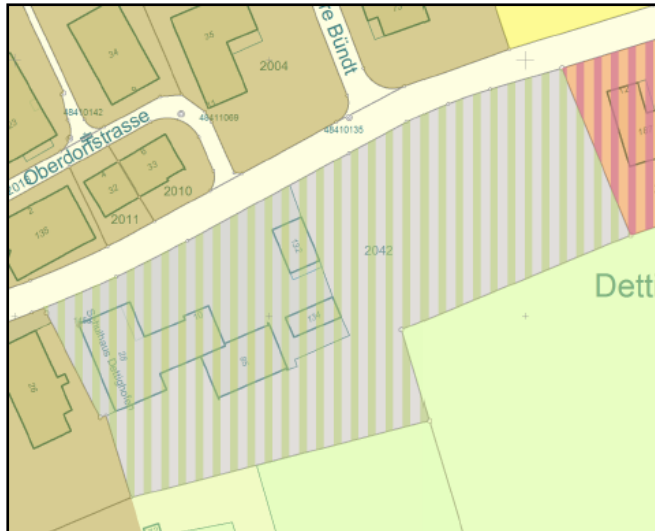
# Informationen der Politischen Gemeinden Herdern und Pfyn

---

- Informationen von Ueli Marti / Gemeindepräsident Herdern und Jaqueline Müller / Frau Gemeindeammann Pfyn zur Anwendung des Raumplanungsgesetz des Kt. Thurgau



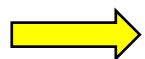
# Öffentliche Zone in Dettighofen



Gesamtfläche:  
4'650 m<sup>2</sup>

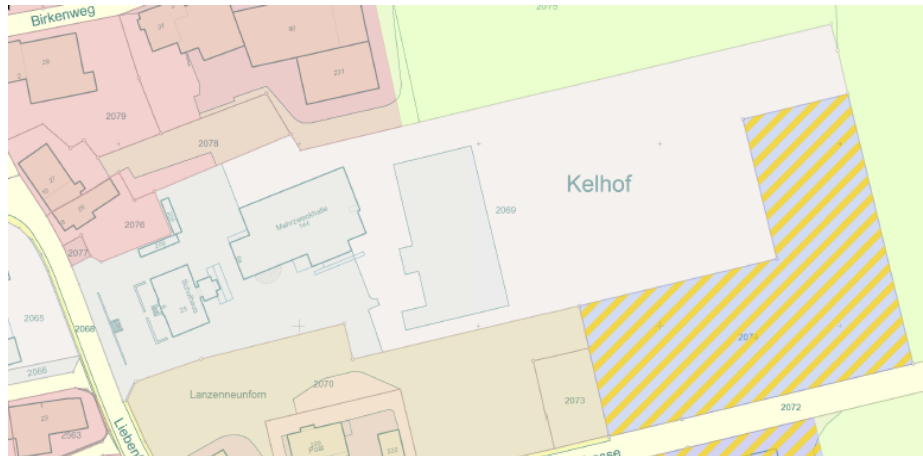
Davon Spielwiese:  
ca. 2'000 m<sup>2</sup>

- Die Parzelle ist zentral gelegen und verfügt über einen guten ÖV-Anschluss
- Aus raumplanerischer Sicht ist eine Umzonung in Dorf- oder gemischte Zone möglich: bebauter Teil unbedenklich / unbebauter Teil erfordert einen Bedarfsnachweis bzw. eine Raumnutzerauslastung von 100 %
- Aktuelle Auslastung liegt bei 90 %
- Bis 2040 werden 97 % prognostiziert



In den nächsten Jahren kann nicht die ganze Fläche umgezont und zu Baulandpreisen (Dorf- oder Mischzone) kapitalisiert werden.

# Öffentliche Zone in Lanzenneunform



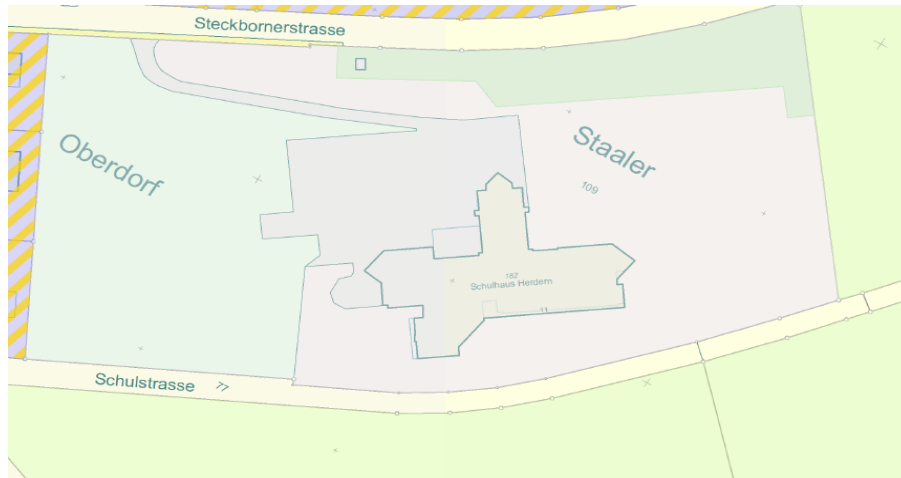
Gesamtfläche:  
10'810 m<sup>2</sup>

Restparzelle: ca.  
9'200 m<sup>2</sup>

- Die Parzelle ist mit dem bestehenden Schulhaus zentral gelegen; ÖV vorhanden
  - Aus raumplanerischer Sicht ist eine Umzonung in die WMZ-Zonen für das Schulhaus möglich; MZH fraglich: Die Restparzelle inkl. MZH erfordert einen Bedarfsnachweis bzw. eine Raumnutzerauslastung von min. 100 %
  - Aktuelle Auslastung liegt in der politischen Gemeinde Herdern bei 83 %
  - Bis 2040 werden 90 % prognostiziert
- ➔ In den nächsten Jahren kann nicht die ganze Fläche umgezont und zu Baulandpreisen (Dorf- oder Mischzone) kapitalisiert werden.



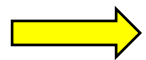
# Öffentliche Zone in Herdern



Gesamtfläche:  
14'347 m<sup>2</sup>

Restparzelle: ca.  
11'800 m<sup>2</sup>

- Die Parzelle ist peripher gelegen und verfügt über keinen ÖV Anschluss
- Aus raumplanerischer Sicht ist aktuell eine Umzonung in die WMZ-Zonen für das gesamte Areal fraglich; Kanton will keine neuen Inseln und insbesondere kein Präjudiz schaffen; Umzonung setzt Auslastung von min. 100% voraus
- Aktuelle Auslastung liegt in der politischen Gemeinde Herdern bei 83 %
- Bis 2040 werden 90 % prognostiziert



In den nächsten Jahren kann die ganze Fläche nicht umgezont und zu Baulandpreisen (Dorf- oder Mischzone) kapitalisiert werden.

# Zusätzliche Ergebnisse der Standortevaluation

---

- Aufgrund der neuen Ausgangslage hat die Schulbehörde die Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Wüest und Partner anpassen lassen.
- Präsentation angepasste Wirtschaftlichkeitsrechnung durch Wüest und Partner.

**Wüest & Partner**



# Agenda

---

- Ausgangslage
- Auswirkungen auf Marktwerte der Schulanlagen
- Auswirkungen auf Wirtschaftlichkeit der Standortstrategien (4 Varianten)
- Fazit



## Ausgangslage (1/2)

---

- Am 1. Juli 2015 wurde die Schulraumplanung und Standortstrategie mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die einzelnen Varianten präsentiert.
- Es wurden die folgenden Varianten untersucht:

### Variante 1: Fortführung Status Quo



### Variante 2: Konzentration auf Standort Herdern



### Variante 3: Konzentration auf Standort Lanz.



### Variante 4: Konzentration auf Herdern und Lanz.



- Die Wirtschaftlichkeitsrechnungen basieren auf der Voraussetzung einer Umzonung öffentlicher Bauzonen in normale Bauzonen.
- Die Umzonung öffentlicher Bauzonen in normale Bauzonen birgt diverse Risiken.



## Ausgangslage (2/2)

---

- In der Zwischenzeit hat es sich gezeigt, dass die Umzonung öffentlicher Bauzonen in normale Bauzonen im Kanton TG kurz bis mittelfristig schwierig realisierbar sein dürfte (Zustimmung durch den Kanton unwahrscheinlich).
- Aus heutiger Sicht werden die folgenden Umzonungen als eventuell möglich angesehen (vorbehältlich der Zustimmung durch den Kanton):
  - **Herdern:** Umzonung unwahrscheinlich (periphere Lage am Siedlungsrand), Verbleib in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe wahrscheinlich
  - **Lanzenneunforn:** Umzonung Schulhaus in Dorfkernzone Dk 3, Verbleib der Mehrzweckhalle und der Grünflächen in der Zone Oe (Siedlungsrand)
  - **Dettighofen:** Umzonung Schulhaus in Dorfzone D, Verbleib der Grünflächen in der Zone Oe (Siedlungsrand)



# Agenda

---

- Ausgangslage
- Auswirkungen auf Marktwerte der Schulanlagen
- Auswirkungen auf Wirtschaftlichkeit der Standortstrategien (4 Varianten)
- Fazit



## Auswirkungen auf Marktwerte der Schulanlagen

- Voraussetzung: Umzonungen der Schulhäuser in Lanzenneunforn und in Dettighofen (Dorfkernzone Dk 3, Dorfzone)

Marktwerte in Mio. CHF	Variante mit Umzonung		Variante ohne (bzw. mit teilweiser) Umzonung	
	Standort	Marktwert nach Umzonung	künftige Bauzone	Marktwert (teils nach Umzonung)
Herdern	3.7	WG 2 (Umzonung)	0.9	Oe (keine Umzonung)
Lanzenneunforn	2.8	Dk 3 / D (Umzonung)	1.6	Dk 3 / Oe (Umzonung Schulhaus)
Dettighofen	1.7	D (Umzonung)	1.0	D / OeB (Umzonung Schulhaus)

- Deutlich geringere Marktwerte bei Verbleib eines Grossteils der Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
- Realisierbarkeit der berechneten Marktwerte ist abhängig vom konkreten Bedarf an öffentlichen Nutzungen
- Verkäuflichkeit öffentlicher Zonen auf dem freien Markt unwahrscheinlich



# Agenda

---

- Ausgangslage
- Auswirkungen auf Marktwerte der Schulanlagen
- Auswirkungen auf Wirtschaftlichkeit der Standortstrategien (4 Varianten)
- Fazit





## Auswirkungen auf Wirtschaftlichkeit der Standortstrategien (1/2)

- Aufgrund der ungewissen Realisierbarkeit der Marktwerte von Liegenschaften in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen Oe werden die Berechnungen für verschiedene Fälle durchgeführt:
  - **1 («Best Case»):** Umzonung der Schulhäuser in Lanzenneunforn und in Dettighofen (Veräusserung), Veräusserung der Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe zu den berechneten Marktwerten
  - **2 :** Umzonung der Schulhäuser in Lanzenneunforn und in Dettighofen (Veräusserung), keine Veräusserung der Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
  - **3 («Worst Case»):** keine Umzonungen, keine Veräusserung von Liegenschaften



## Auswirkungen auf Wirtschaftlichkeit der Standortstrategien (2/2)

Werte in Mio. CHF		Variantenvergleiche			
Bilanz Erträge - Kosten langfristige Betrachtung		Status quo	Herdern	Lanzenneunforn	Herdern & Lanzenneunforn
0	<b>Bilanz Erträge - Kosten (mit Umzonung)</b>	-1.6	1.4	1.7	0.1
1	<b>Bilanz Erträge - Kosten ohne, bzw. mit teilweiser Umzonung («Best Case»)</b>	-1.6	-0.2	-1.3	-0.5
2	<b>Bilanz Erträge - Kosten ohne, bzw. mit teilweiser Umzonung</b>	-1.6	-0.8	-2.3	-0.7
3	<b>Bilanz Erträge - Kosten ohne Umzonung («Worst Case»)</b>	-1.6	-2.8	-3.1	-1.5



# Agenda

---

- Ausgangslage
- Auswirkungen auf Marktwerte der Schulanlagen
- Auswirkungen auf Wirtschaftlichkeit der Standortstrategien (4 Varianten)
- Fazit



## Fazit

---

- Falls die Schulhäuser in Lanzenneunforn und in Dettighofen umgezont und veräussert werden können, stellen die **Konzentration des Schulbetriebes auf den Standort Herdern** oder **auf die beiden Standorte Herdern & Lanzenneunforn** aus wirtschaftlicher Sicht die besten Lösungen dar.



# Favorisierte Variante der Schulbehörde

---

- Die Schulbehörde favorisiert aufgrund der neuen Ausgangslage eine **Standortkonzentration in Herdern.**
- **Dafür spricht:**
  - Kumulierter Distanz pro Schulweg **194km** (Lanzenneunforn **221km**)
  - **Neuwertige Aussenanlage** (2010-2011 Erstellungskosten ca. 1 Mio. CHF)
  - **Verkäuflichkeit Schulhaus Herdern erschwert** (Zone, Denkmalschutz)
  - **Umnutzung Schulanlage** für Wohnzwecke **ungeeignet**
  - Kein Erwerb von Bauland und **Umzonung** nötig (schnellere Umsetzung)
  - Die **Voraussetzung** für **bauliche Massnahmen** sind alle allesamt **gegeben**
  - Verkaufserträge Dettighofen CHF 0.8 Mio., Lanzenneunforn CHF 1.2 Mio.  
(höhere Erträge als Herdern CHF 0.9 Mio.)
  - **Wirtschaftlich beste Ein-Standort-Lösung**



# Favorisierte Variante der Schulbehörde

---

- Es stellt sich nun die Frage, ob die **favorisierte Variante** im Sinne einer zentralen Schule mit all ihren Vorzügen **mehrheitsfähig** ist?
- Aufgrund der neuen Erkenntnisse ist eine **Zentralisierung in Lanzenneunforn wirtschaftlich nicht attraktiv**. Will Dettighofen wirklich nach Pfyn - und somit auch in die Oberstufe Müllheim - wenn der neue gemeinsame optimierte Standort in Herdern sein wird?
- Soll **zu Lasten der Schulorganisation** eine Kompromisslösung und ein **Entscheid für die Dörfer** gefällt werden, indem man sich für die 2-Standortlösung Herdern und Lanzenneunforn entscheidet?

**Wir sind der Überzeugung, das die Zeit für einen mutigen Schritt und für die nächste Generation gekommen ist!**



# Weiteres Vorgehen

---

- **Bis 9. September 2015**

Aufgrund der neuen Entwicklung hat sich die Schulbehörde entschieden, die Rücklaufkanäle über E-Mail und Blog bis zum 9. September offen zu lassen um weitere Meinungen zu hören.

- **Donnerstag, 17. September 2015, 20 Uhr**

Schulhaus Steinler, Herdern

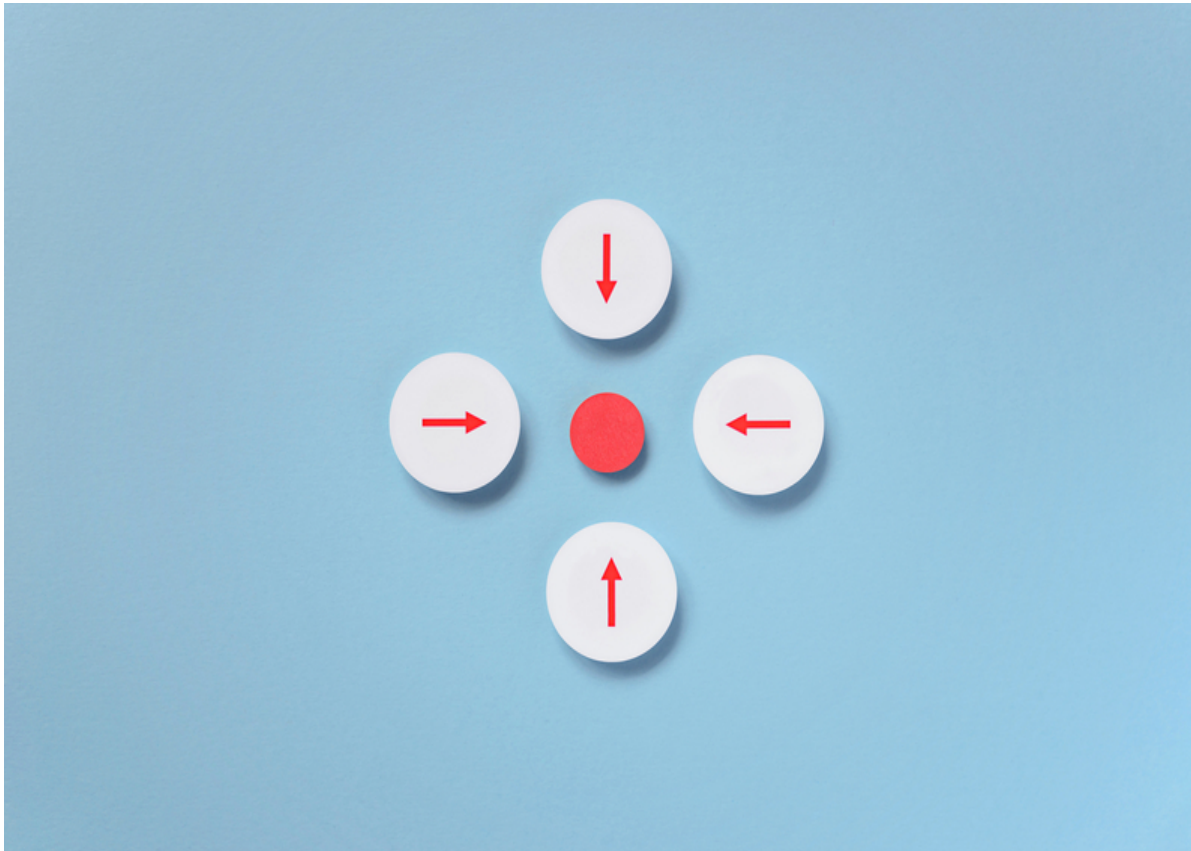
## **Präsentation Entscheid**

Zentralisierung in Herdern oder weiterhin zwei Standorte in Herdern und Lanzenneunforn mit allen entsprechenden Nachteilen und finanziellen Konsequenzen.



# Fragerunde / Diskussion

---





---

**Herzlichen Dank für Ihr Erscheinen.**

**Gerne laden wir Sie noch zu einem kleinen  
Apéro ein.**

**Wir wünschen Ihnen einen schönen Abend.**

