



PSG Herdern-Dettighofen

Ausserordentliche Gemeindeversammlung

Herdern, 25. Januar 2017





Traktandenliste

1. Konstituierung
2. Genehmigung Protokoll der Budgetgemeindeversammlung 2017
3. Abstimmung Projektierungskredit
4. Ausblick Gesamterneuerungswahlen 2017
5. Verschiedenes



Traktandenliste

1. Konstituierung
2. Genehmigung Protokoll der Budgetgemeindeversammlung 2017
3. Abstimmung Projektierungskredit
4. Ausblick Gesamterneuerungswahlen 2017
5. Verschiedenes



1. Konstituierung

- Heute Abend keine Eintragung in die Präsenzliste - Abgabe Stimmrechtsausweis.
- Wahl der Stimmenzähler.
- Hat jemand Einwände gegen die Einladung zur Versammlung?
- Hat jemand Einwände gegen die Stimmberechtigung von Teilnehmenden?
- Möchte jemand eine Änderung der Traktandenliste beantragen?



Traktandenliste

1. Konstituierung
2. Genehmigung Protokoll der Budgetgemeindeversammlung 2017
3. Abstimmung Projektierungskredit
4. Ausblick Gesamterneuerungswahlen 2017
5. Verschiedenes



2. Genehmigung Protokoll

- Hat jemand Ergänzungen/Anmerkungen zum Protokoll?
- Abstimmung.

Protokoll der Budgetgemeindeversammlung 2017

Protokoll der Budgetgemeindeversammlung vom 24. November 2016, 20.00 Uhr,
Mehrzweckhalle Lanzenneunforn

Traktanden:

1. Konstituierung
2. Genehmigung Protokoll der Rechnungsgemeindeversammlung 20. April 2016
3. Budget 2017
4. Projektstatus Standortevaluation
5. Verschiedenes



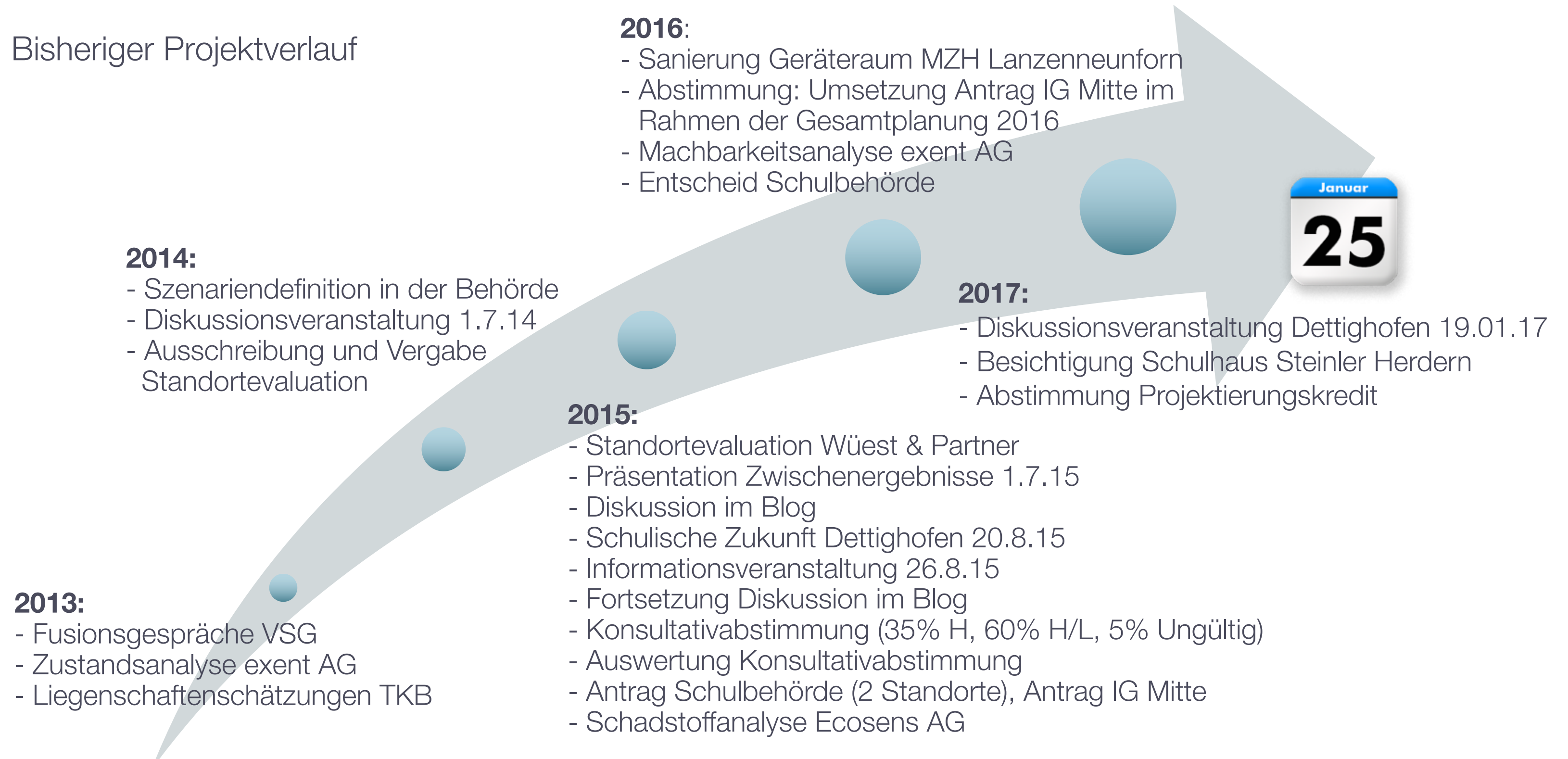
Traktandenliste

1. Konstituierung
2. Genehmigung Protokoll der Budgetgemeindeversammlung 2017
3. Abstimmung Projektierungskredit
4. Ausblick Gesamterneuerungswahlen 2017
5. Verschiedenes



3. Abstimmung Projektierungskredit

Bisheriger Projektverlauf





3. Abstimmung Projektierungskredit

Begründung der Variantenentscheidung (Rückblick 24. November 2016) 1/2

- Nach **vier Jahren Projektlaufzeit** stellen wir fest, dass es die eine perfekte, mehrheitsfähige, umsetzbare, risikoarme und finanzierbare Variante nicht gibt
- Das ist ein Entscheid: Für die **Kinder**, für die **Vereine**, für die **Dörfer**, für die **Schule** und gemäss unserer Einschätzung auch im Sinne der **politischen Gemeinden** (Gesellschaftliche Aspekte, Raumplanerisch, Wirtschaftlichkeit)
- Zwei Dörfer behalten mit diesem **Kompromiss** eine Schulinfrastruktur
- Die Umsetzung ist **zeitnah** möglich, ohne Kapital zu vernichten und mit akzeptablen **Risiken** (keine Zonentransfers, wenig Umzonungen, keine Objekte in der Lw-Zone, Neubauten im öffentlichen Raum, ...) verbunden





3. Abstimmung Projektierungskredit

Begründung der Variantenentscheidung (Rückblick 24. November 2016) 2/2

- Die **Erlöse** sind verhältnismässig **hoch** und **realistisch** zu erreichen; wir veräussern jene Objekte, die auf dem Markt am besten verkäuflich sind
- Wir verwenden die **bestehenden Ressourcen** und nutzen das Beste – die grössten Vorteile – der beiden Standorte für den Schulbetrieb:
 - Lanzenneunforn: Grosse MZH und Sportwiese/Aussensportplatz
 - Herdern: Grosses Schulhaus und neuer Aussensportplatz
- Verkaufserträge ermöglichen so den besten **Steuerfuss** bei zwei Standorten
- Schulische **Vorteile** für Kinder, Eltern, Behörde, Schulleitung und die Mitarbeitenden der PSG **überwiegen** die **Nachteile**





3. Abstimmung Projektierungskredit



3. Abstimmung Projektierungskredit

Fragen nach der Kommunikation des Entscheides



Bilaterale Gespräche/Anfragen

Diskussionsveranstaltung
Pol. Gemeinde Pfyn
und Bevölkerung Dettighofen

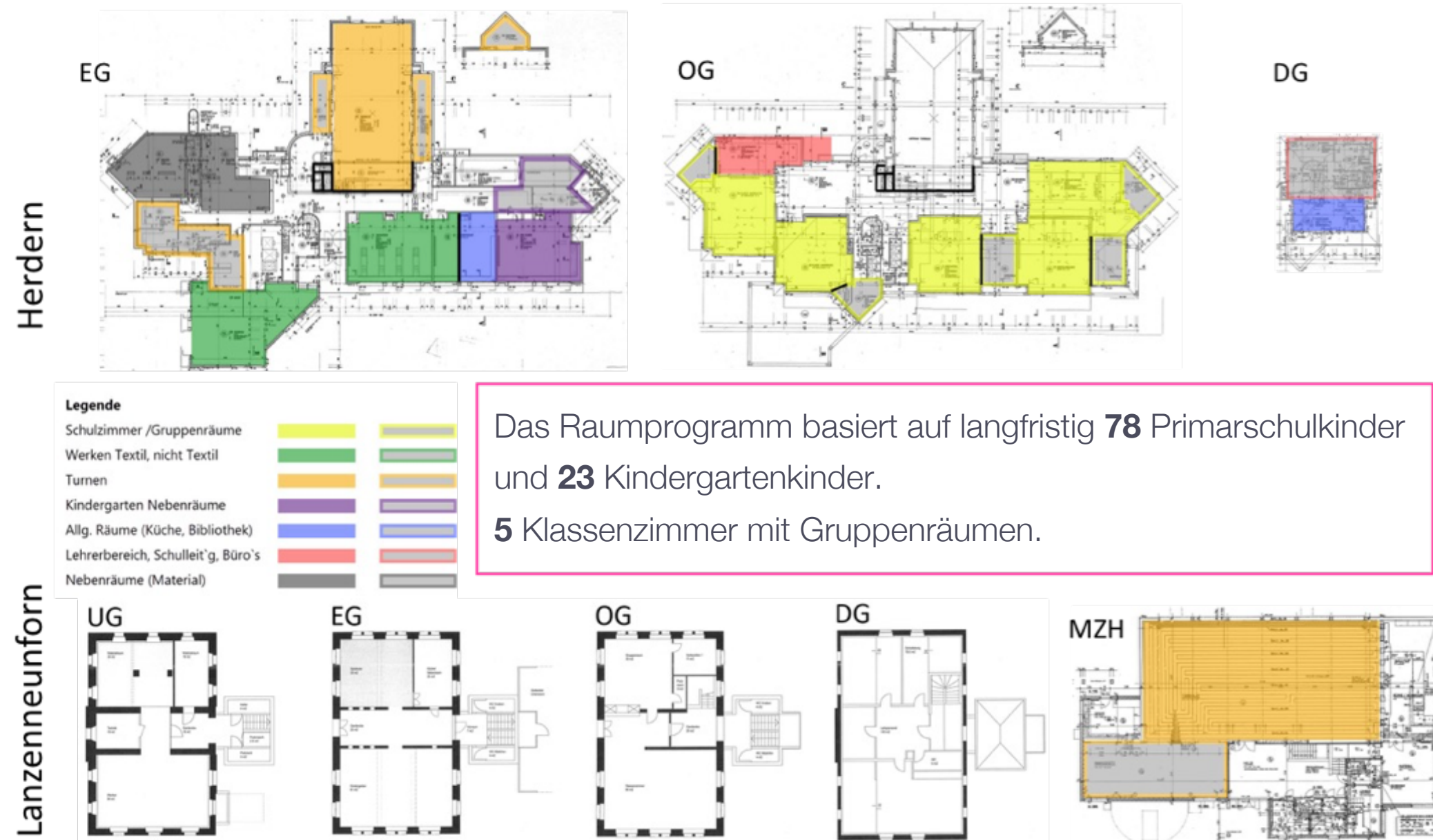
Besprechung mit den Pol. Gemeinden
Herdern und Pfyn

Der E-Mail-Briefkasten wurde
nicht genutzt

3. Abstimmung Projektierungskredit

Fragen nach der Kommunikation des Entscheides 1/6

- 1. Enge Platzverhältnisse im Schulhaus Herdern

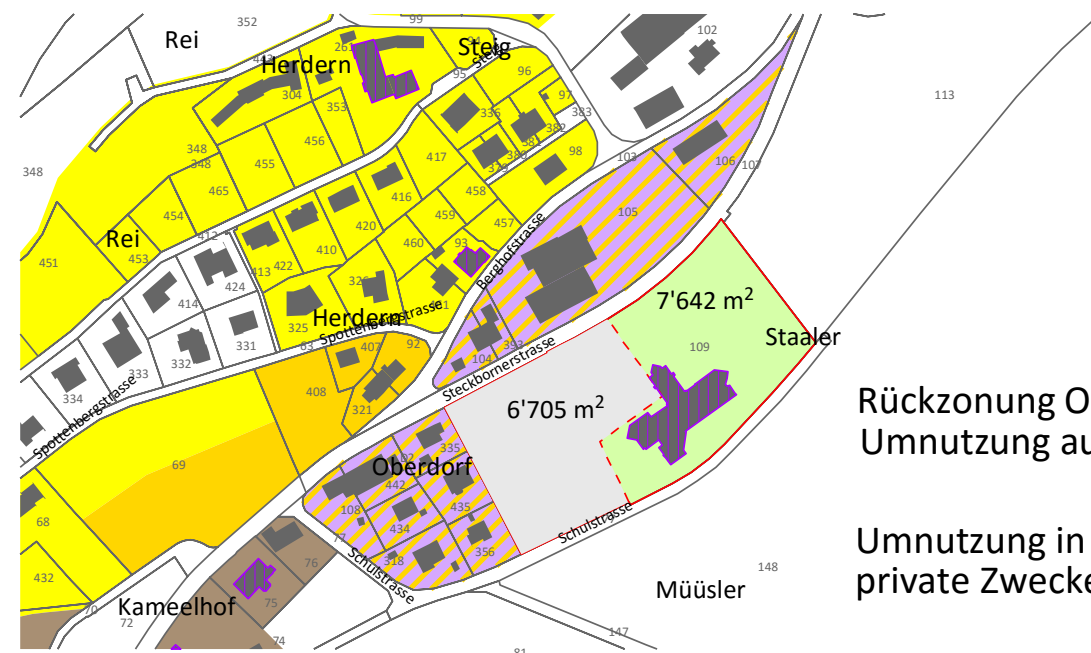


3. Abstimmung Projektierungskredit

Fragen nach der Kommunikation des Entscheides 2/6

- **2. Wert Herdern von Wüest & Partner nicht nachvollziehbar**

Herdern, Schulstandort Lanzenneunforn



Rückzonung Oe in Lw, 7'642 m²
Umnutzung aufgrund Schutzstatus möglich

Umnutzung in Oe für private Zwecke nicht möglich

Herdern: Schulhaus (Land)	40'000.-
Herdern: Landreserven	600'000.-



Standort Herdern

- Studie: Alles Oe
- Bericht Raumplaner: Schulhaus = Lw, 6'705 m² Oe
- Fazit: Schulhaus = CHF 30'000.- bis 40'000 (Lw-Land; Schulhaus CHF 0.-, bzw. Abgabe zu symbolischen Preis, z.B. an Gemeinde), 6'705 m² Oe = CHF 0.6 Mio. (Begründung: Landwert AZ-Reserven hat sich 2015 auf rund 9'620 m² bezogen; gem. Raumplaner sollen neu nur 6'705 m² in der Zone Oe als AZ-Reserven verbleiben)



3. Abstimmung Projektierungskredit

Fragen nach der Kommunikation des Entscheides 3/6

- **3. Einfluss auf das Projekt, wenn Dettighofen zu Pfyen wechselt?**
 - Die PSG Herdern-Dettighofen wünscht, dass Dettighofen in der PSG verbleibt
 - Gefahrloser und weniger anstrengender Veloweg (bewährter Weg über Kugelshofen) - auch in der Freizeit
 - Etablierter Schulbusbetrieb
 - Jetzige Kinder kennen sich seit dem KiGa (gemeinsame Schulzeit, Veranstaltungen, Anlässe)
 - Genügend Schulräume an einem Ort – renovierte/optimierte Schule für alle
 - Schulplanung und Einteilung der Kinder ist klar und gibt Sicherheit, optimale integrative Beschulung
 - Etablierte und bewährte Zusammenarbeit mit der SSG Hüttwilen
 - Steuerertrag 2015: Pol. Gemeinde Herdern → 1.27 MCHF, Pol. Gemeinde Pfyen → 0.49 MCHF
 - Einfluss auf die laufende Rechnung: Reduktion Steuerertrag um ca. -28% / Einfluss Beitragsleistungen
 - Der mögliche Einfluss wird in der Projektierung - Optimierung ist auch ohne Dettighofen nötig - adressiert:
 - Sparen (MZH nicht sanieren/erhalten, Reduktion Umbaumaßnahmen Herdern prüfen, ...)
 - Etappierung in der Umsetzung prüfen, die sich mit dem Schulbetrieb in Einklang bringen lassen

3. Abstimmung Projektierungskredit

Fragen nach der Kommunikation des Entscheides 4/6

- **4. Warum soll die Spielwiese nun doch umgezont werden?**
 - PSG anerkennt, dass die Spielwiese erhalten werden soll (adressiert im Standortkonzept)
 - Antrag der PSG Herdern-Dettighofen an die Pol. Gemeinde Pfyn daher 'nur':
Umzonung von mind. 2'537 m² öffentliche Zone in Dorfzone, W2-Zone oder WA2-Zone.

Dettighofen



Beibehaltung Oe, 2'112 m²

Umzonung Oe in D, W2 oder WA2, 2'537 m²



Dettighofen: Schulhaus	800'000.-
Dettighofen: Landreserven	150'000.-



Standort Dettighofen

- Studie: Schulhaus = Dorfzone, Grünfläche = Oe
- Bericht Raumplaner: Schulhaus = Dorfzone, W2 oder WA2, Grünfläche = Oe
- Fazit: Schulhaus = CHF 0.8 Mio., Land = CHF 0.14 Mio. (Begründung: Landwert AZ-Reserven hat sich 2015 auf rund 3'000 m² bezogen; gem. Raumplaner sollen neu nur 2'112 m² in der Zone Oe als AZ-Reserven verbleiben)

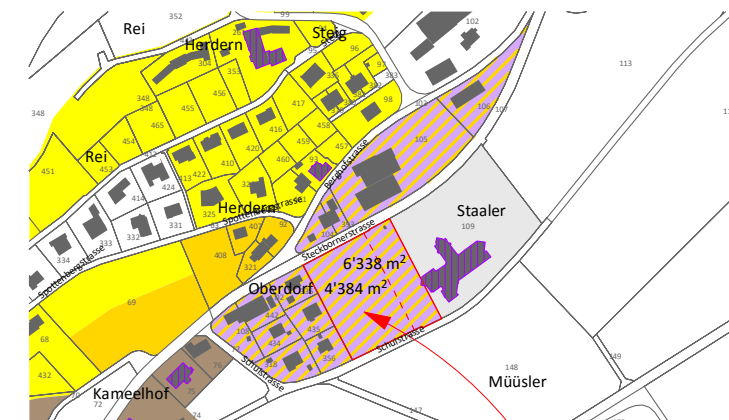


3. Abstimmung Projektierungskredit

Fragen nach der Kommunikation des Entscheides 5/6

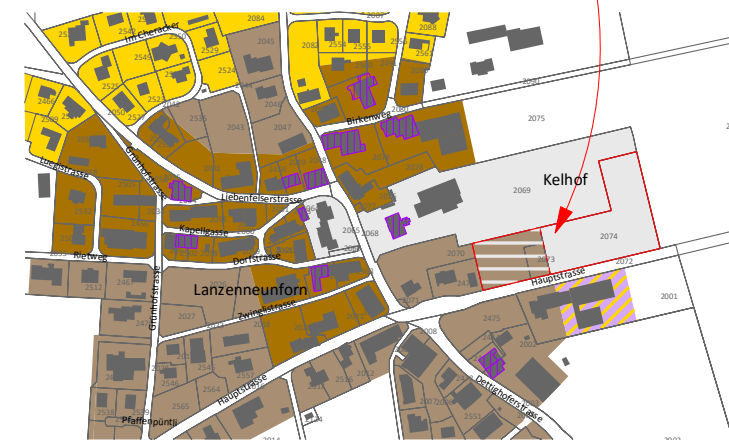
- **5. Will die Behörde den Zonentransfer einfach nicht?**
 - Voraussetzung für einen Zonentransfer ist die **Einwilligung** der **Grundeigentümer** (je mehr transferiert werden soll, desto mehr Einwilligungen sind nötig)
 - Diese Einwilligungen liegen nicht vor, resp. es soll nur das **Land** transferiert werden, **das die Schule effektiv benötigt**
 - BHA Team zeigte **Abtauschmöglichkeiten** auf, die weiter vertieft werden müssten – teilweise auch mit der unerwünschten Folge von Rückzonungen
 - Dieser Ansatz umfasst viel **mehr Risiken** als der Weg den die Behörde verfolgt: u.A. Umzonungen, längere Durchlaufzeit, langwierige Verhandlungen, Neubaurisiken, ...
 - Warum bei höheren Nettoinvestitionen ein viertes Schulhaus bauen, wenn wir schon drei haben?

Herdern

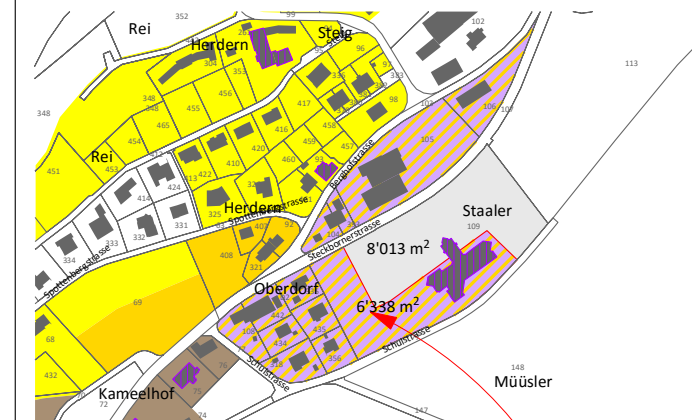


Transfer von 4'384m²; Parz. 2074 oder
Transfer von 6'338 m²; Parz. 2074,2073,2070 teilweise

Lanzenneunforn

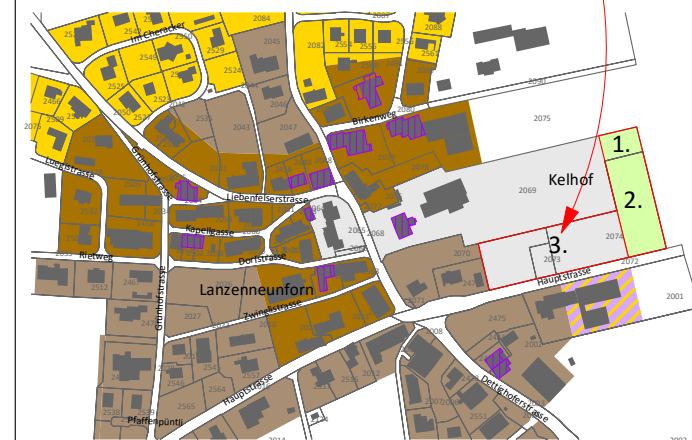


Herdern



Transfer von 6'338 m²
D, WA2
Einigung mit Grundeigentümer
Aussenplätze öffentlich nutzbar

Lanzenneunforn



Rückzonung:
1. Oe in Lw 595 m²
2. WA2 in Lw 2'292 m²
3. Umzonung D/WA2 in Oe 4'046 m²





3. Abstimmung Projektierungskredit

Fragen nach der Kommunikation des Entscheides 6/6

- **6. Warum geht die Behörde nicht auf zwei (vollwertige) Standorte?**

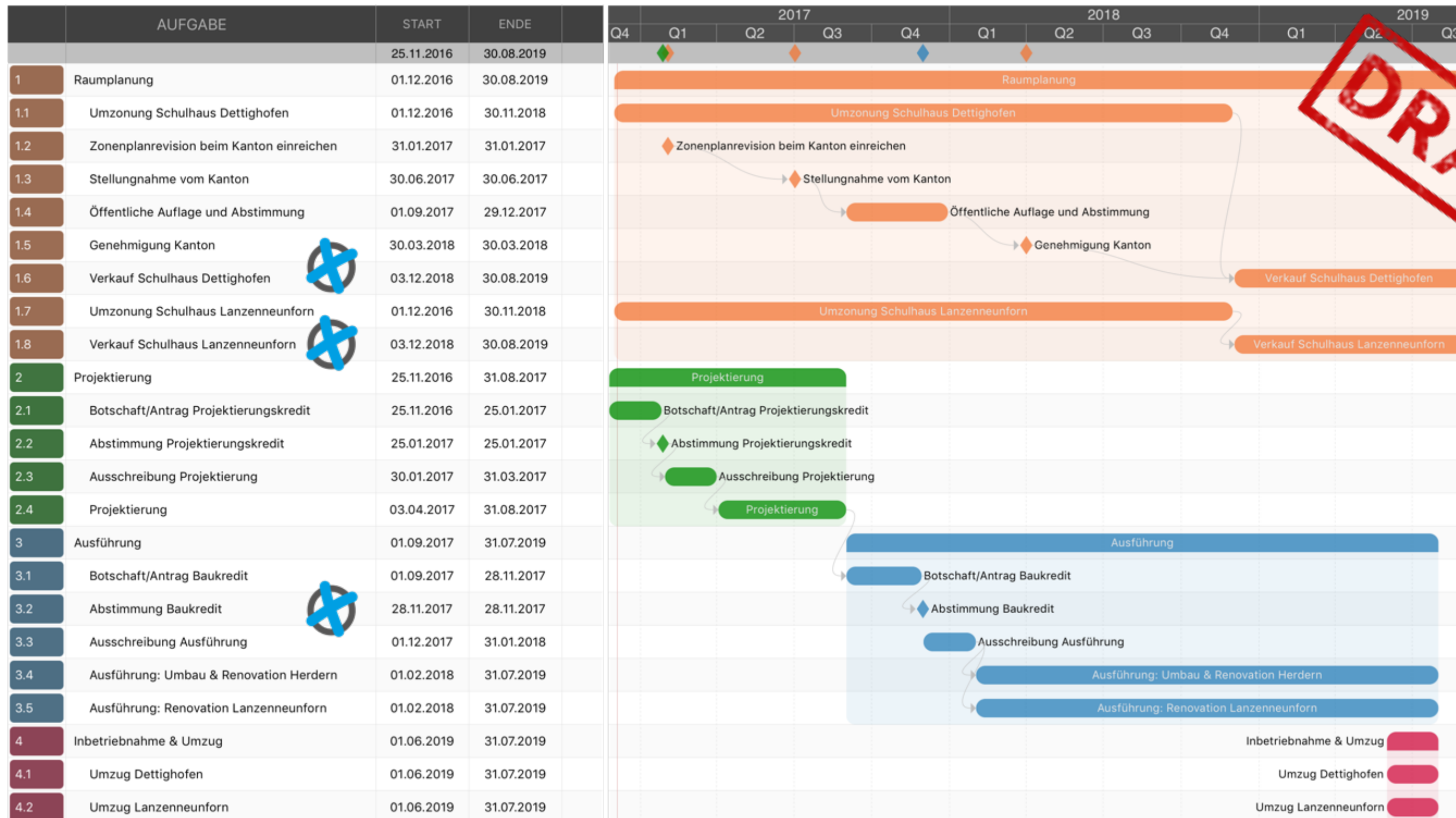
- Die **Analyse** der **Konsultativabstimmung** veranlasste die Schulbehörde zu folgender Kommunikation an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2015 (Protokollauszug)

«Marc Meile erklärt weiter, dass die Behörde nun die **Strategie der kleinen Schritte** weiterverfolgt und **vorerst die Reduktion von drei auf zwei Standorte** in Herdern und Lanzenneunforn anstrebt. Dettighofen soll erst veräussert werden. Dies bringt schon einen erheblichen Aufwand mit sich. Zusätzlich muss sich auch die Behörde neu bilden.»

- Abstimmung zum Antrag IG Mitte: Einstandortvariante Lanzenneunforn (138 JA, 61 NEIN)
- Der **Vorschlag** der **Behörde** zum weiteren Vorgehen wurde damit **abgelehnt**
- In den weiteren Abklärungen wurde signalisiert, dass mit dem Standort Dettighofen nichts passieren kann/soll, so lange der **langfristige Standortentscheid** nicht gefällt ist
- Der Entscheid der Behörde umfasst **Schulinfrastruktur an zwei Standorten** (Kompromiss)



3. Abstimmung Projektierungskredit





3. Abstimmung Projektierungskredit

Inhalt der Projektierungsphase

- **Grundlagen erarbeiten**
 - Vorgaben Denkmalpflege
 - Vertiefung der Zustands- und Machbarkeitsanalyse
 - Optimierung Raumprogramm u.a. mit den Mitarbeitenden der PSG
- **Projektierung**
 - Festhalten der erforderlichen baulichen Anpassungen
 - Brandschutzmassnahmen / Sicherheitsmassnahmen
 - Bauphysik der Gebäudehülle
 - Planung 1:100
 - Ausführungsdetails
- **Kostenvoranschlag +/-10%**
 - z.T. Unternehmer-Vorofferten einholen



3. Abstimmung Projektierungskredit

Herleitung Kosten Projektierungskredit

- Priorität 1-3 (ohne Innenausbau MZH – geplant in 10 Jahren): Bausumme 3.95 MCHF (inkl. Mwst.)
- Honorarberechtigte Bausumme (Bausumme – Honorare, Nebenkosten) = 3.357 MCHF (85%)
- Projektierung mit KV (+/-10%) gem. SIA 102, Teilphasen 31 + 32, d.h. Teilleistung von 30% des Gesamthonorars
- Bei Schwierigkeitsgrad 1.0 und Std. Ansatz von 120.00 CHF/Std. ergibt sich nach SIA 102 eine Honorarsumme von CHF 164'000.00 → ca. 4% der Bausumme
- + 10% Reserve für Nebenkosten, Ausschreibungsverfahren
→ **CHF 180'000.- inkl. Mwst**
- Die Ausschreibung für die Projektierung erfolgt unter Einhaltung von Gesetz und Verordnung über das **öffentliche Beschaffungswesen** (VöB)

Primarschule Herdern-Lanzenneunforn			Priorität 1
Standort-Evaluation			Priorität 2
Kostenschätzung +/- 20% (inkl. Mwst.)			Priorität 3
			Priorität 4
			Variante 5
			Herdern
			mit MZH L'neunforn
Position	Bezeichnung (Gebäude)		
Jahr 1	Innenausbau Schulhaus Herdern	2018	1'836'000
Jahr 2	Neubau CarPort und Aussenhülle Herdern	2019	1'280'000
Jahr 3	Heizung Aussenhülle MZH Lanzenneunforn	2020	840'000
Jahr 4		2021	
Jahr 5		2022	
Jahr 6		2023	
Jahr 7		2024	
Jahr 8		2025	
Jahr 9	Innenausbau MZH Lanzenneunforn	2026	730'000
Jahr 10		2027	



3. Abstimmung Projektierungskredit

Wichtigste Anmerkungen zum Flugblatt IG Mitte 1/2

- Schlechte Lösung für unsere Schule
 - **Kompromisslösung** für die **Dörfer** – auch für die **Vereine**
 - Es werden die **bestehenden Infrastrukturen** verwendet und optimiert
- Teure Lösung
 - Auch ein **Neubau birgt Risiken** – insb. im Umfeld von öffentlichen Bauten
 - **Steuersätze** von "vergleichbaren" PSGs nicht bei 56% (Mittelwert TG) sondern bei 62% (Pfyn, Hüttwilen), 66% (Nussbaumen), 64% (Homburg) oder 63% (Uesslingen-Buch)
 - Vgl. auch **Einschätzungen Amt für Volksschule** (Finanzen Schulgemeinden)
 - Aus rein finanzieller Optik ist Variante 3 (Herdern mit bestehender Halle) zu favorisieren
 - Das Niveau der notwendigen Steuerfüsse dürfte sich noch nach unten orientieren
- Möglichkeit Verlust von Dettighofen
 - Ist ein **Risiko**; vgl. Ausführungen Folie 15 / Entscheid u.a. beim Regierungsrat





3. Abstimmung Projektierungskredit

Wichtigste Anmerkungen zum Flugblatt IG Mitte 2/2

- Verkaufserlöse Schulhäuser Lanzenneunforn und Dettighofen zu hoch
→ Ein **Erlös** für die **Spielwiese** in Dettighofen ist **nicht einkalkuliert**
- Nettoinvestition Variante IG Mitte
→ Unsere Berechnungen ergeben eine Nettoinvestition zwischen 3.7 MCHF und 4.1 MCHF
→ Dabei ist bspw. auch die Veräusserung der öffentlichen Landreserven in Herdern einkalkuliert



Bruttoinvestition	5'283'000	- Letzte Zahl IG Mitte: 2.5 MCHF für topmoderne Anlage - Wir begrüßen, dass die Werte 1:1 übernommen wurden - Variante 1a mit „Mängeln“, Variante 1b → 5'643'000
Abzüglich Landerwerb	600'000	- Kalkulation PSG: 1a → 441'000, 1b → 315'000
Abzüglich Erlös Schulhaus Dettighofen	950'000	- Einverstanden. Doch nicht zu hoch?
Abzüglich Erlös Schulhaus Herdern	1'500'000	- Welche Annahmen wurden getroffen; inkl. Nutzung? → Max. Schätzung TKB, sofern Zone WG2: 1 MCHF
Abzüglich Ausgleich Baulandwert	750'000	- Welche Annahmen wurden getroffen?
Nettoinvestition	1'483'000	

3. Abstimmung Projektierungskredit

Abstimmung

- Wollen Sie den Projektierungskredit über CHF 180'000.- annehmen?

LR VA Funktion detailliert

Nummer	Einzelkonti nach Funktionen	Voranschlag 2017 Aufwand	Ertrag
	INVESTITIONSRECHNUNG	180'000.00	75'610.27
	Nettoergebnis	0.00	104'389.73
2	Bildung	180'000.00	75'610.27
	Nettoergebnis	0.00	104'389.73
217	Schulanlagen	180'000.00	75'610.27
	Nettoergebnis	0.00	104'389.73
217.503	Hochbauten	180'000.00	
217.650	Auflösung von Vorfinanzierungen		75'610.27
9	Finanzen und Steuern	0.00	0.00
	Nettoergebnis	0.00	0.00
999	Abschluss	0.00	0.00
	Nettoergebnis	0.00	0.00





Traktandenliste

1. Konstituierung
2. Genehmigung Protokoll der Budgetgemeindeversammlung 2017
3. Abstimmung Projektierungskredit
4. Ausblick Gesamterneuerungswahlen 2017
5. Verschiedenes



4. Ausblick Gesamterneuerungswahlen

Ihre Bewerbung

- Vom 27. November 2016 bis zum 28. Mai 2017 sind in den Primar-, Sekundar- und Volksschulgemeinden **die ersten Wahlgänge** für die folgenden Organe durchzuführen:
 - Präsidentin oder Präsident der Schulbehörde
 - Mitglieder der Schulbehörde
 - Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission
- In der PSG Herdern-Dettighofen finden die Wahlen an der **Rechnungsgemeindeversammlung** vom **20. April 2017** in Lanzenneunforn statt
- Ihre **Kandidatur** erwarten wir gerne bis am 24. Februar 2017
 - Lebenslauf mit Foto und Motivationsschreiben
 - Wahlvorschlag für die Aufnahme auf die Namensliste, Bestätigung mit 10 Unterschriften
 - Das Dokument kann im Aktuariat (sandra.gehri@psg-herdern-dettighofen.ch) angefordert werden



4. Ausblick Gesamterneuerungswahlen

Rechnungsprüfung

- Marcel Eichmann
- Daniel Marthaler
- Tonino di Antonio
- Claudio Venturini (Ersatz)



Schulbehörde

- Patrick Siegenthaler (Präsident)
- Daniel Scheurer (Schulentwicklung, Vize-Präsident)
- Regula Klauz (Finanzen)
- Marcel Mettler (Liegenschaften)
- Sandra Gehri (Aktuariat)





Traktandenliste

1. Konstituierung
2. Genehmigung Protokoll der Budgetgemeindeversammlung 2017
3. Abstimmung Projektierungskredit
4. Ausblick Gesamterneuerungswahlen 2017
5. Verschiedenes



5. Verschiedenes

- Die Rechnungsgemeindeversammlung 2016 findet am 20. April 2017 in Lanzenneunforn statt.
- Gibt es noch Themen von Ihrer Seite?
- Gibt es Einwendungen gegen die Versammlungsführung oder gegen die Durchführung der Abstimmung?
- Einladung zum Apéro.