Protokoll über die a. o. Versammlung der Politischen Gemeinde Tägerwilen vom 17. November 2014

Datum	**Montag, 17. November 2014**
Ort und Zeit	**Tägerwilen, Bürgerhalle, 20.00 – 23.20 Uhr**
Vorsitz	**Thalmann Markus, Gemeindeammann**
Protokoll	**Beneduce Alessio, Gemeindeschreiber**
Stimmrechtsausweise	**Diese wurden den Versammlungsteilnehmern vor der Versammlung abgenommen.**
Stimmbeteiligung	**Stimmberechtigte 2‘249** **Anwesend 208** **Beteiligung 9,2 %**
Einladung	**Die Traktandenliste wurde in der Tägerwiler-Post vom Freitag, 10. Oktober und 2. November 2014 veröffentlicht.**
Unterlagen	**Die Botschaft mit Anträgen wurde der Stimmbürgerschaft rechtzeitig zugestellt.**

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler

2. Baureglement

3. 3.1 **Teileinzonung** Parzelle Nr. 562 (Liirer) in die Arbeitszone A1 für die Aussiedlung der Firmen Ammann und Schwihag und **Umzonung** des bisherigen Standortes an der Oberstrasse von der Gewerbezone in die Wohn- und Arbeitszone WA2.5 (geheime Abstimmung)

   3.2 Zonenplan (geheime Abstimmung)

4. Beitrags- und Gebührenordnung für öffentliche Erschliessungsanlagen

5. Mitteilungen und allgemeine Umfrage

Zur heutigen ausserordentlichen Gemeindeversammlung heisst Gemeindeammann Markus Thalmann im Namen des Gemeinderates die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger recht herzlich willkommen.

Einladung

Gegen die Art und Weise der Einladung werden keine Einwände erhoben.

Stimmrecht

Die Stimmrechtsausweise wurden kurz vor der Versammlung allen anwesenden Stimmberechtigten durch die drei Mitglieder des Wahlbüros Claudia Bär, Irene Kohlert und Thomas Wyss abgenommen.

1. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

- Claudia Bär
- Irene Kohlert
- Erwin Kuhn
- Jens Schröter

Traktandenliste

Christian Schwarz möchte noch über das Abstimmungsprozedere Auskunft.

Markus Thalmann, Gemeindeammann, erklärt, dass wie auf der Traktandenliste aufgeführt, abgestimmt wird. Beim Zonenplan zuerst über die Einzonung der Parzelle Nr. 562 „Liirer“ und dann über den ganzen Zonenplan.

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Als Einstieg zur heutigen Versammlung gibt **Gemeindeammann Markus Thalmann** folgende allgemeinen Informationen:

Spielregeln für Voten

1. Warten bis man Saalmikrofon erhält
2. Die Voten möglichst kurz halten
3. Richtzeit: 3 Minuten pro Beitrag, darf auch weniger lang sein

Ortsplanung 2011-2014

Kommissionsmitglieder (stimmberechtigt):

- Gesamter Gemeinderat
- Bär Peter (FDP)
- Binswanger Andreas (SVP)
- Brenner Erwin (Gewerbe Tägerwilen)
- Heidegger Daniel (CVP)
- Lussi Viktor (Bürgergemeinde)
- Müller Adrian (EVP)
- Schoeller Katharina (SP)

Ortsplanung 2011-2014

Kommissionsmitglieder
(nicht stimmberechtigt):

- Planer Brugger Christoph (BHAteam)
- Gemeindeschreiber Beneduce Alessio
- Bauverwalter Uhler Rolf

Ortsplanung 2011-2014

1. Kommissionssitzung
   12. September 2011
30. Kommissionssitzung
   22. September 2014

Ortsplanung 2011-2014

1. Kommissionssitzung
   12. September 2011
30. Kommissionssitzung
   22. September 2014

- Richtplan (öffentliche Bekanntmachung und Genehmigung nur durch DBU)
- Baureglement (Genehm. durch GV und DBU)
- Zonenplan (Genehm. durch GV und DBU)
- Beitrags- und Gebührenordnung (GV und DBU)
- Schutzplan (öffentliche Auflage und Genehmigung nur durch DBU)

Ortsplanung 2011-2014

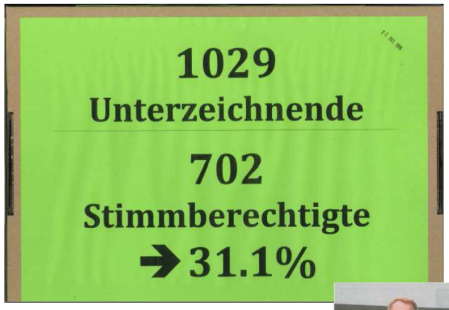
Einbezug der Bevölkerung 1

- 35 Informationsfenster in Tägerwiler Post
- Informationsblock an jeder ordentlichen GV
- Mehrmonatige Gelegenheit für Eingaben von Anträgen, Ideen, Wünsche, Visionen
- Sämtliche Unterlagen waren immer aktualisiert auf der Homepage abrufbar

Ortsplanung 2011-2014

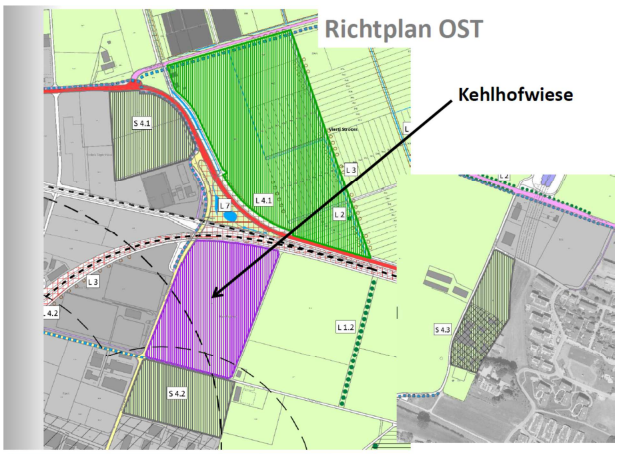
Einbezug der Bevölkerung 2

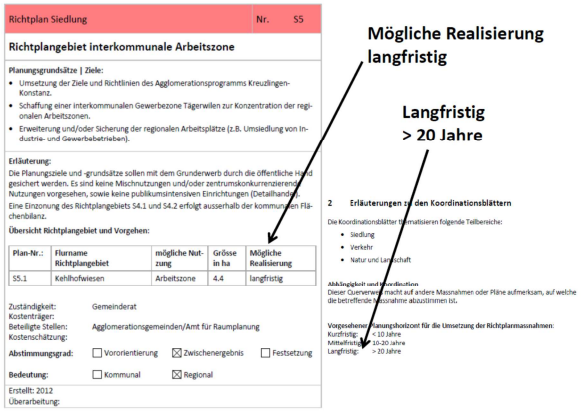
- 03.10.12. Information Richtplan mit anschliessender Vernehmlassungsphase
- 27.03.13 Information Zonenplan / Baureglement mit anschl. Vernehmlassungsph.
- 04.11.13 Information Schutzplan
- 19.05.14 Information ganze Ortsplanung
- 08.09.14 Information Aussiedlung Ammann AG und Schwihag AG

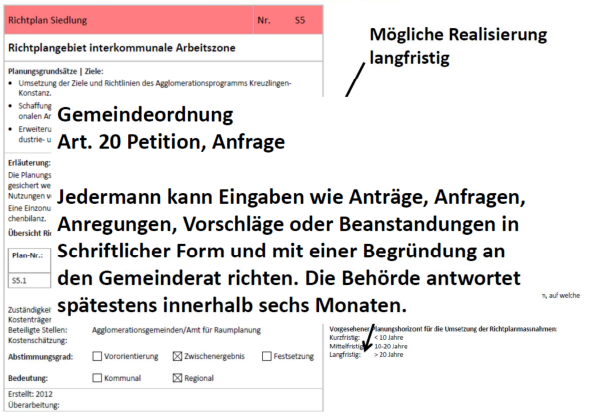


Petition von Fritz Lorenz



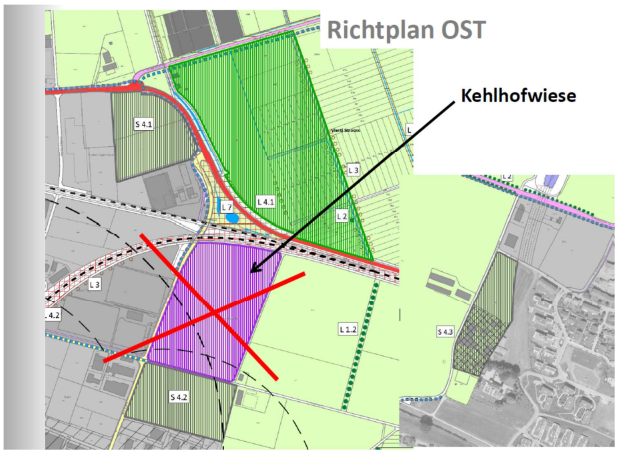






Gemeindeordnung
Art. 20 Petition, Anfrage

Jedermann kann Eingaben wie Anträge, Anfragen, Anregungen, Vorschläge oder Beanstandungen in Schriftlicher Form und mit einer Begründung an den Gemeinderat richten. Die Behörde antwortet spätestens innerhalb sechs Monaten.



Fragen / Bemerkungen

keine

2. Baureglement

Vorlage – Referent

Planer Christoph Brugger, BHAteam, Frauenfeld, stellt das Sachgeschäft vor:

Politische Gemeinde Tägerwilen

Revision der Ortsplanung

Ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 17.11.2014

Zonenplan BauR



BHAteam.ch

Zonenplan und Baureglement

- **Planungshorizont 10 – 15 Jahre**
  Planbeständigkeit, Rechtssicherheit
- **Grundeigentümerverbindlich**
  parzellenscharfe Abgrenzungen
- **Prüfung von 24 Begehren für**
  - **Zonenplanänderungen,** Ein- und Umzonungen
  - **Änderungen im Baureglement**
- **Änderungen oder Anpassungen infolge**
  - **veränderter Situation** (z.B. Parzellenstruktur)
  - **Förderung und Verdichtung im Bestand**
  - **gesetzlicher Rahmenbedingungen** (z.B. Zonenkatalog)

Baureglement, Botschaft S. 9 – S. 14

Abschnitt/Artikel im BauR	Änderung
I. Allgemeine Bestimmungen	- *Neu formuliert*
II Zonenvorschriften A. Allgemeines (Masstabelle)	- Zonenbezeichnungen - Dichtemass, Höhenmasse
B. Bauzonen	- *Diverse Präzisierungen* - Beschrieb Zonenzweck gem. PBV - Neu: WA3.2 Zentrumszone (alt Kernzone)

Baureglement, Botschaft S. 14 – S. 16

Abschnitt/Artikel im BauR	Änderung
C. Landwirtschaftszonen	- *Redaktionelle Anpassungen* - Beschrieb gem. PBV
D. Schutzzonen	- *Redaktionelle Anpassungen* - Gestrichen: Forstzone und Naturschutzzone im Wald
E. Überlagernde Zonen und Gebiete	- *Redaktionelle Anpassungen* - Gestrichen: Gewerbeanteilspflicht 2 - Neu: Gefahrenzone - Gestrichen: Kapitel Natur- und Heimatschutz → Schutzplan

Baureglement, Botschaft S. 17 – S. 19

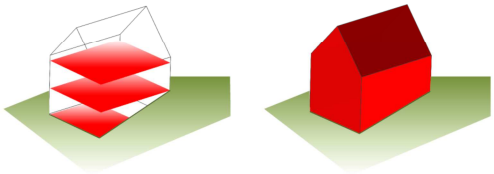
Abschnitt/Artikel im BauR	Änderung
III. Bauvorschriften A. Massvorschriften	- *Anpassungen an IVHB und Präzisierungen* - Neu: Gebäudeabstände nach Brandschutzrichtlinien
B. Ausstattung	- *Anpassungen an IVHB und Präzisierungen* - Neu: Parkierung für Zweiräder Kehrichtbeseitigung
C. Weitere Bauvorschriften	- Neu: Haushälterische Bodennutzung Höhere Häuser Nebennutzflächen Reklameanlagen - Gestrichen: Verdichtete Bauweise

Baureglement, Botschaft S. 20 – S. 23

Abschnitt/Artikel im BauR	Änderung
IV. Gestaltungsvorschriften A. Allgemeine Gestaltungs-vorschriften	- Neu: Grundsätze - *Diverse Präzisierungen*
B. Umgebungsgestaltung	- *Diverses Präzisierungen* - Neu: Böschungen, Abgrabungen Künstliche Beleuchtung Sicht- und Schallschutzwände
V. Weitere Bestimmungen VI. Übergangs- und Schluss-bestimmungen	- *Redaktionelle Anpassungen* - *Redaktionelle Anpassungen*

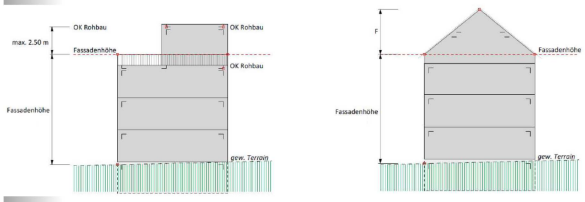
Baureglement Dichtemasse

- **Ausnützungsziffer nicht mehr möglich**
- **Neu: Baumassenziffer**
  Volumen über gewachsenem Terrain zu Grundstücksfläche
- **Erfahrungen und Umrechnungsfaktor vorhanden**



Baureglement Höhenmasse

- **Gebäudehöhe und Firsthöhe nicht mehr möglich**
- **Neu: Fassadenhöhe**
  Gesamthöhe als Aufbau über der Fassadenhöhe



Baureglement Masstabelle, Botschaft S. 11

Zone	neu	bisher	Baumassen-ziffer BMZ max. [1]	AZ bisher	Fassadenhöhe FH max. m [2] [3]	Gebäude-höhe bisher
Bauzonen						
Wohnzonen	W1.4	W35	**1.4**	0.35	**7.00**	6.00
	W1.6	W40	**1.6**	0.4	**7.00**	6.00
	W2.3	W60	**2.3**	0.6	**10.50**	9.50
Dorfzone	D	D	-	0.65/0.8	**10.50**	8.50
Wohn- und Arbeitszonen	WA1.8	WG40	**1.8**	0.4/0.6	**8.00**	7.00
	WA2.5	WG60	**2.5**	0.6/0.75	**10.50**	9.50
	WA3.2		**3.2**		**13.50**	-
Zentrumszone	Z	K	-	0.75/0.85	**13.50**	8.50
Arbeitszonen	A1	G	-		13.00	12.00
	A2	I	-		**14.00**	12.00
Gartenbauzone	Gb	Gb	-		**7.00**	7.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	OeBA	-		**12.50**	9.50
Spezialbauzone Chastel	SC	SC	-	0.45	10.50	8.50
Spezialbauzone Schlosspark	SS		-		-	
Kleingartenzone	Kg	Kg	-		-	
Freihaltezone	F	F	-		-	

Baureglement Masstabelle, Botschaft S. 11

Zone	Grenzabstände GA klein min. m	bisher	GA gross min. m	bisher	Gebäudelänge GL max. m	bisher	Lärmschutz ES [6]	Immissionsmass
Bauzonen								
Wohnzonen	4.00	4.0	8.00	8.0	30.00	30.0	II	nicht störend
	4.00	4.0	8.00	8.0	30.00	30.0	II	nicht störend
	5.00	5.0	10.00	10.0	40.00	40.0	II	nicht störend
Dorfzone	4.00	4.0	8.00	8.0	30.00	30.0	III	mässig störend
Wohn- und Arbeitszonen	4.00	4.0	8.00	8.0	40.00	40.0	III	mässig störend
	5.00	5.0	10.00	10.0	50.00	50.0	III	mässig störend
	5.00		10.00		50.00		III	mässig störend
Zentrumszone	4.00	4.0	6.00	6.0	40.00	30.0	III	mässig störend
Arbeitszonen	5.00	5.0	5.00	5.0	100.00	unb.	IV	stark störend
	5.00	5.0	5.00	5.0	120	unb.	IV	stark störend
Gartenbauzone	5.00	5.0	5.00	5.0	40.0 [5]	40.0	III	mässig störend
Zone für öffentliche B & A	5.00	5.0	**5.00**	8.0	-	unb.	III	mässig störend
Spezialbauzone Chastel	5.00	5.0	10.00	8.0	40.00		II	nicht störend
Spezialbauzone Schlosspark	-		-		-		II	nicht störend
Kleingartenzone	-		-		-		III	mässig störend
Freihaltezone	-		-		-		II	nicht störend

Fragen, Bemerkungen, Diskussion

Ein Stimmberechtigter fragt, was verdichtetes Bauen heisst.

Planer Christoph Brugger erklärt, dass verdichtetes Bauen oberstes Gebot des Raumplanungsgesetzes ist. Mit Aufzonungen muss die Möglichkeit geschaffen werden, mehr in die Höhe bauen zu können.

Kurt Schär möchte wissen, was mit den bestehenden Gestaltungsplänen passiert.

Gemeindeammann Markus Thalmann erklärt, dass viele bestehende Gestaltungspläne aufgehoben werden. Ein erster Teil ist bereits erfolgt. Viele sind über zwanzig Jahre alt. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten.

Des Weiteren möchte **Kurt Schär** wissen, wieso im Tägerwiler Baureglement für die Einfahrtsöffnungen (Garagenvorplatz) 5,50 m verlangt werden. Das kantonale Planungs- und Baugesetz verlangt nur 5,00 m.

Gemeindeammann Markus Thalmann erklärt, dass dies in Tägerwilen schon im bisherigen Baureglement so war. Man hat mit den 5,50 m sehr gute Erfahrungen gemacht. Die Planungskommission erachtet die 5,50 m als richtig, da die heutigen Fahrzeuge auch immer grösser werden.

Ludwig Lussi möchte wissen, wieso die Bauzone „Chastell“ nicht auch aufgehoben wird?

Gemeindeammann Markus Thalmann erklärt, dass dies schrittweise erfolgt. Diese Zone wurde in den 80er Jahren beschlossen. Dies mit den Hintergedanken, dass im Chastell einmal ein

Ausbildungszentrum entstehen könnte. Die heutige Chastell-Zone wird mit dem vorliegenden Zonenplan bereits heute schon um die Hälfte reduziert.

Gemeindeammann Markus Thalmann erwähnt, dass das vorliegende Baureglement intensiv von der Planungskommission bearbeitet wurde. Es liegt heute ein fundiertes Reglement vor.

Antrag Konrad Weidmann Ergänzung Baureglement

Konrad Weidmann erklärt kurz seine Motivation zu diesem Antrag:

Mobilfunkanlagen (Handy-Antennen) zählen zu Infrastrukturanlagen und es obliegt der Gemeinde, diese wie andere Infrastrukturen zu planen und zu steuern. Gemeinde- und Städteverband haben zusammen mit Bundesämtern dafür Richtlinien ausgearbeitet und aufgezeigt, wie diese in die kommunale Gesetzgebung (Baureglemente) einfliessen können. Das Bundesgericht zeigte in ersten Entscheiden den möglichen Spielraum für Gemeinden auf. Wichtig ist dabei eine Gesamtschau auf die Problematik unter Berücksichtigung aller Interessengruppen.

Mobilfunkanlagen lassen sich wegen der übergeordneten Gesetzgebung nicht gänzlich aus dem Gemeindegebiet verbannen. Es kann aber auf deren Standorte und Erscheinungsbild sowie die Versorgungsreichweite Einfluss genommen werden. Damit kann zumindest der negative Einfluss in Form von ideellen Immissionen begrenzt sowie das Ortsbild und die Landschaft geschützt werden. Der wichtige Gesundheitsschutz ist auf Bundesebene abschliessend geregelt.

Nach Konsultation von Sachverständigen wurde ein moderater Vorschlag ausgearbeitet, welcher den genannten Vorgaben gerecht wird. Es wird der Antrag gestellt, das neue Baureglement mit folgendem Artikel zu ergänzen:

Art ..... Mobilfunkanlagen

1. Mobilfunkanlagen und insbesondere deren Antennen sind optisch so zu kaschieren, dass sie nicht als solche erkenntlich sind und sie haben sich nicht störend in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Es gelten zudem die Einordnungsvorschriften gemäss Art. 37 und Art. 38 des Baureglements.

2. Natur- und Heimatschutzobjekte sowie deren massgebliche Umgebung sind von Mobilfunkanlagen frei zu halten.

3. Mobilfunkanlagen in Wohnzonen, der Dorfzone, der Zentrumszone sowie den gemischten Wohn- und Arbeitszonen dürfen nur das betreffende Quartier versorgen. Anlagen in anderen Zonen sind hauptsächlich für die Versorgung des Gemeindegebietes bzw. Teilen davon zulässig.

4. Für Anlagen in den Wohnzonen, der Dorfzone, der Zentrumszone sowie den gemischten Wohn- und Arbeitszonen, haben die Mobilfunkanbieter den Nachweis zu erbringen, dass in den anderen Zonen kein geeigneter Standort möglich ist.

5. Die Mobilfunkanbieter haben den Baugesuchen, neben anderen vorgeschriebenen Unterlagen, zumindest auch noch folgende detaillierten und überprüfbaren funktechnischen Unterlagen beizulegen:

   a. aktuelle Versorgungskarten für Tägerwilen und die angrenzenden Gemeindegebiete

   b. Karten mit vollständigen Versorgungsprognosen für die geplante Anlage

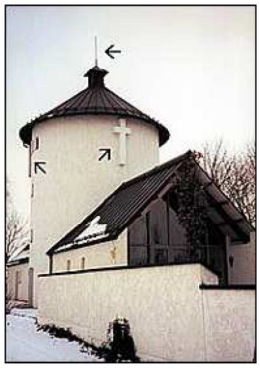
Gemeindeammann Markus Thalmann ergänzt:

Zitat aus Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung zum Art. 44 Antennenanlagen:

Im Planungsbericht fehlt Begründung… Die bundesgerichtliche Rechtssprechung verlangt, dass die Planung im Bereich Mobilfunk gestützt auf eine Gesamtschau aller erheblichen Probleme erarbeitet wird……. Diese Bestimmung könnte daher nicht genehmigt werden.

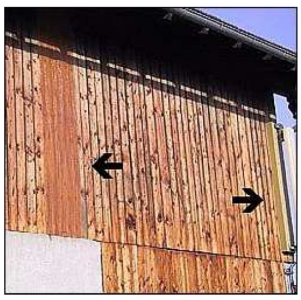
Aktuelle Bundesgerichtsentscheide der Gemeinden
Urtenen-Schönbühl (19.03.2012)
und
Hinwil (21. Mai 2012)
sind im Antrag von Konrad Weidmann eingeflossen.

Beispiele von kaschierten Antennen





Beispiele von kaschierten Antennen





Beispiele von kaschierten Antennen



Diskussion zum Antrag Weidmann

Michael Tobler möchte wissen, welchen Einfluss dieser neue Artikel auf den heutigen Mobilfunkantennenbestand hat?

Gemeindeammann Markus Thalmann erklärt, dass dieser neue Artikel auf den heutigen Bestand keinen Einfluss hat. Die heutigen Anlagen bleiben bestehen. Zur Zeit läuft ein Baugesuch für eine Antenne beim Kieswerk.

Jean-Michel Farine fragt, ob die neue Bestimmung für die Behörde eine Hilfe ist?

Gemeindeammann Markus Thalmann glaubt, dass es sicherlich nicht schlechter sein wird als jetzt.

Manfred Fischer erwähnt, dass eine Interessengruppe vor Jahren gegen die heutige Mobilfunktantenne im Galli-Areal bis vor Bundesgericht rekurriert hat. Leider dort aber abgeblitzt ist. In der Schweiz haben wir das Problem, dass nicht der Betreiber sondern der Kläger den Nachweis der Schädlichkeit zu erbringen hat. Er bittet den Antrag Weidmann zu unterstützen.

Erika Thaler möchte wissen, in wie weit der Gemeinderat bei Mobilfunkantennen Einfluss nehmen kann?

Gemeindeammann Markus Thalmann erwähnt, dass der Gemeinderat wo möglich Einfluss nimmt. Bei der geplanten Anlage im Kieswerk hat der Gemeinderat den Alternativstandort ARA/Kompostieranlage anerboten. Leider ist der Bauherr darauf nicht eingetreten. Der Gemeinderat hat grundsätzlich eher eine kritische Haltung gegenüber Mobilfunkantennen.

Paul Thaler unterstützt die Worte von Markus Thalmann. Er bittet die Stimmberechtigten, den Antrag Weidmann anzunehmen.

Markus Ellenbroek stellt die Frage, ob der Kanton auch nur einzelne Artikel nicht genehmigen kann?

Gemeindeammann Markus Thalmann erklärt, dass dem so ist. Natürlich kann dann auch ein ablehnender Entscheid des Kantons angefochten werden.

Abstimmung über

den Antrag von Konrad Weidmann das Baureglement mit einem zusätzlichen Artikel „Mobilfunkanlagen“ zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis

Ja	**182**
Nein	**10**

Abstimmung über

das Baureglement.

Abstimmungsergebnis

Ja **Grossmehrheitlich**

3.1 **Teileinzonung** Parzelle Nr. 562 (Liirer) in die Arbeitszone A1 für die Aussiedlung der Firmen Ammann und Schwihag und **Umzonung** des bisherigen Standortes an der Oberstrasse von der Gewerbezone in die Wohn- und Arbeitszone WA2.5 (geheime Abstimmung)

Vorstellung

Gemeindeammann Markus Thalmann stellt das Sachgeschäft vor:

Rückblick 1

1860 Gründung Firma Ammann Söhne AG

1921 Bezug heutiger Standort an der Oberstrasse 20

1970 zu Zeiten von Otto Egloff, alt GA, Gespräch zwischen Anstössern, Gemeinderat und Gewerbeinspektorat

1971 Gründung Schwihag AG Standort über Metzgerei Schwarz

Rückblick 2

1975 Start einer intensiven Zusammenarbeit der beiden Firmen Schwihag AG und Ammann AG

1984 Schwihag AG zieht an den heutigen Standort, Lebernstrasse 3

1983 – 1995 Paul Engeli, alt GA, musste sich mit dem Umfeld der Firma Ammann AG nie beschäftigen.

Rückblick 3

1996 Zunehmende Reklamationen von Anwohnerparteien bezüglich Lärm und Erschütterungen

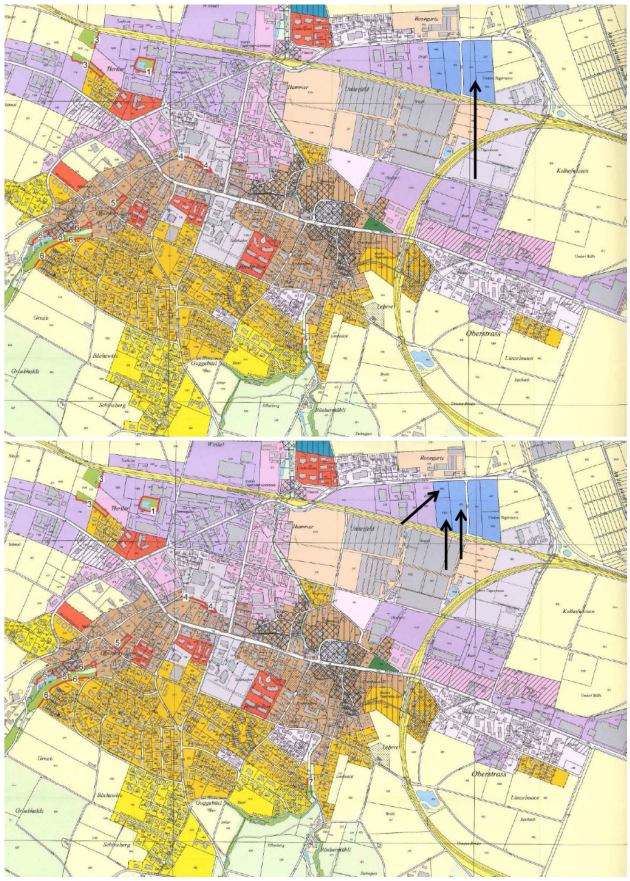
März 1997 Auftrag für Beurteilungsstudie der Lärm- und Erschütterungsimmissionen

Juli 1997 Ammann AG trifft verschiedene Massnahmen

Aug. 1997 Privatrechtlicher Kampf mit Anwälten → Führt schlussendlich zur zeitweisen Stilllegung der Schmiedelinie

Rückblick 4

12.11.1997 Beschluss der damaligen Planungskommission für Industriezone an Konstanzerstrasse



Rückblick 5

12.11.1997 Beschluss der damaligen Planungskommission für Industriezone an Konstanzerstrasse

1998 In Zusammenarbeit mit Kanton Auftrag für Potentialanalyse bezgl. Aussiedlung

1999 Fazit Potentialanalyse → Aussiedlung Firma Ammann alleine zu teuer

2006 Firma Schwihag AG kauft die Parzellen Nr. 999, 1000 und 1004, ca. 17'000m2 Start Planung an Konstanzerstrasse

Rückblick 6

09.09.2008 Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass Standort an Konstanzerstrasse für die Aussiedlung definitiv gestorben ist

Warum?

Rückblick 7

09.09.2008 Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass Standort an Konstanzerstrasse für die Aussiedlung definitiv gestorben ist

Warum?

Niemand konnte der Firma Ammann AG garantieren, dass trotz hohen Investitionen in eine Pfählung und Fundation eine längerfristige und funktionsfähige Aufstellung der Schmiedelinie gegeben sein wird. Zudem müsste für zukünftige Anlagen eine Pfählung als «Vorsorge» mitberücksichtigt werden – was wiederum schwierig ist – weil diese Anlagen noch nicht bekannt sind.

Rückblick 8

09.09.2008 Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass Standort an Konstanzerstrasse für die Aussiedlung definitiv gestorben ist

Okt. 2008 Erste Gespräche für Parz. Nr. 562

2009 Erste Planungsstudien, Lärmgutachten und Bodenuntersuchungen

20.11.2009 Runder Tisch mit RR Jakob Stark und RR Kaspar Schläpfer, Amtsleiter Ortsplanung und Landwirtschaft

Rückblick 9

07.12.2009 Amt für Raumentwicklung stellt unter gewissen Bedingungen Bewilligung zur Einzonung in Aussicht (zum Beispiel GP-Pflicht)

2010 Planung einer a.o. Gemeindeversammlung Eurosturz, Anstieg Stahlpreise → Thema Aussiedlung wird gestoppt

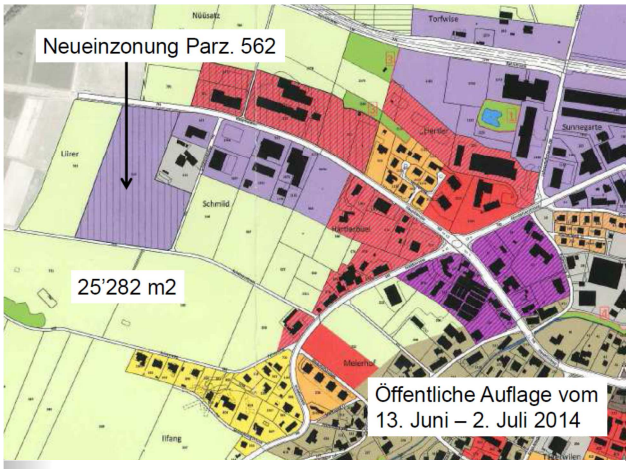
2013 Neuaufnahme der Gespräche, akute Platzprobleme, Auftragslage sehr gut

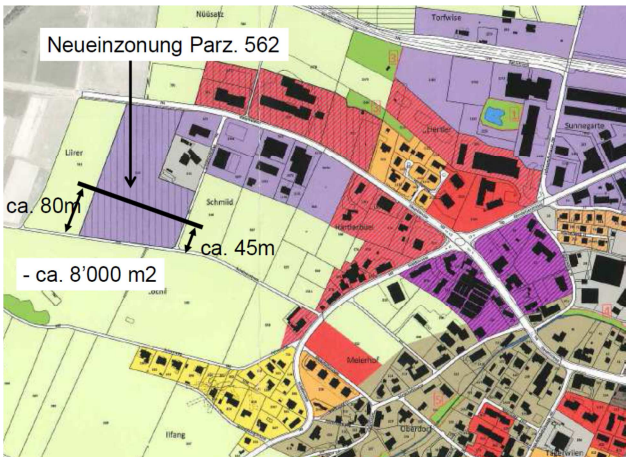
Andere Standorte

- Umfrage bei allen Bezirksgemeinden zeigt, dass nirgends 20'000 m2 Gewerbeland zur Verfügung stehen.
- Aussiedlung Richtung Frauenfeld oder Oberthurgau ist nur ein Thema, wenn in Tägerwilen keine Lösung gefunden wird.

Andere Standorte

- Umfrage bei allen Bezirksgemeinden zeigt, dass nirgends 20'000 m2 Gewerbeland zur Verfügung steht.
- Aussiedlung Richtung Frauenfeld oder Oberthurgau ist nur ein Thema, wenn in Tägerwilen keine Lösung gefunden wird.
- Gemeinderat und die übrigen Planungskommissionsmitglieder möchten die zur Zeit über 100 Arbeitsplätze sichern und den Firmen ermöglichen, dass auch mit einem Dreischichtbetrieb gearbeitet werden kann!



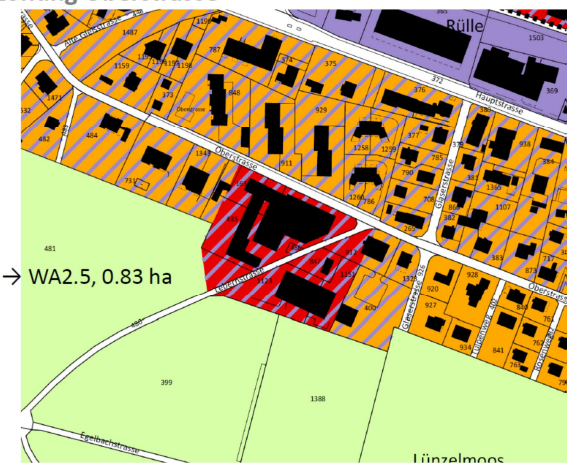


Einzonung Liirer

Lw → A1, 1.73 ha
GP-Pflicht



Umzonung Oberstrasse



Fazit 1

- Viel Arbeit → längere Arbeitszeiten → wieder aktuelle Reklamationen
- 4 Standorte, keine optimale Betriebsabläufe
- LKW-Verkehr in Wohngebiet
- Akute Platzprobleme
- Es geht um die mittelfristige Sicherung von rund 100 Arbeitsplätzen, was am heutigen Standort nicht möglich ist!

Fazit 2

- Vereinbarung mit Firmen liegt vor
- Vereinbarung mit Grundeigentümer liegt vor

Fazit 3

Detail aus den Vereinbarungen:

Das gesamte Landgeschäft wird nur abgewickelt, wenn beide Firmen aussiedeln.

Sollte die Aussiedlung – aus welchen Gründen auch immer – nicht zustandekommen, wird der Ein- und Umzonungsentscheid durch die nächstfolgende Gemeindeversammlung entschädigungslos rückgängig gemacht.

Spatenstich spätestens bis Ende 2017

Wenn Sie ja sagen 1

- 20-tägige Rekursfrist von abgewiesenen Einsprachen startet morgen Dienstag
- Gemeindeversammlung vom 4. Mai 2015
  - Antrag zum Kauf der Parzelle Nr. 562
  - Antrag zum Verkauf der gleichen Fläche ab Parzelle Nr. 302 im Seeäcker an Rolf König (Realersatz)
  - Verkauf/Baurecht von ca. 10'000 m2 von der Parz. Nr. 562 an Firma Schwihag AG
  - Verkauf/Baurecht von ca. 7'000 m2 von der Parz. Nr. 562 an Firma Ammann AG

Wenn Sie ja sagen 2

- Nach Genehmigung durch Kanton
  - Ausarbeitung Gestaltungsplan
- Nach Genehmigung durch Kanton
  - Ausarbeitung Baugesuch
  - Baubewilligungsverfahren
- Nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung
  - Ausarbeitung Kaufverträge durch Grundbuchamt
- Nach Spatenstich → Vollzug Landgeschäfte

Diskussion

Ludwig Lussi hat folgende 2 Fragen:

1. Warum werden die 17'000 m2 Industrieland der Firma Schwihag an der Industriestrasse nicht ausgezont?
2. Wieso wird das Gelände des Schützenhauses nicht dazu genommen (4'600 m2)?

Frage 2 wird als Antrag gestellt.

Gemeindeammann Markus Thalmann erklärt, dass eine Auszonung von bestehendem Bauland kein Thema war und ist. Der Einbezug des Schützenhauses wurde auch gestreift. Zum heutigen Zeitpunkt wäre das ein Schnellschuss. Bei einer möglichen Erweiterung in einigen Jahren muss das sicherlich nochmals geprüft werden.

Oskar Brunschwiler, Präsident des Pistolenschützenvereins, erläutert die heutige Situation der Pistolenschützen. Es sind drei Anlagen: 50m-Anlage, Luftpistolenkeller und 25m-Anlage. Es ist eine der modernsten Anlagen im Thurgau. Der Verein hat zwischen CHF 650'000.00 und CHF 700'000.00 investiert. Die Pistolsenschützen haben mit der Politischen Gemeinde einen 100-jährigen Baurechtsvertrag, der noch bis 2086 läuft.

Gemeindeammann Markus Thalmann ergänzt: Vor einigen Jahren wurde der Kugelfang für rund CHF 100'000.00 teilsaniert. Für weitere CHF 30'000.00 wurde ein neuer Kugelfang erstellt. Bei einem Abbruch müsste mit Entsorgungskosten für die Altlastensanierung von rund CHF 250'000.00 gerechnet werden. Der Bau einer neuen Anlage würde mindestens CHF 1 Mio. kosten. Somit gäbe es Gesamtkosten von rund CHF 2 Mio..

Ludwig Lussi zieht aufgrund dieser Ausführungen den Antrag zurück.

Bruno Schlauri erwähnt, dass die Umsiedlung ermöglicht werden muss. Er sieht die grossen Anstrengungen der Kommission. Er ist der Meinung, dass der Antrag 3.1 nur für das einzuzonende Gebiet im Liirer gestellt werden sollte. Mit der Umzonung des Gebietes an der Oberstrasse kann noch abgewartet werden. In Tägerwilen wird in nächster Zeit genug Wohnraum erstellt: Hertler Nord, Hauptstrasse bei Elektro Zgraggen, Saxer, Hauptstrasse Aeschbacher, Dahlienfeld, altes Gautschigebäude. Folgender Antrag wird gestellt:

Es soll nur über den ersten Teil des Antrags des Gemeinderates abgestimmt werden:

Teileinzonung Parzelle Nr. 562 (Liirer) in die Arbeitszone A1 für die Aussiedlung der Firmen Ammann und Schwihag.

Diskussion zum Antrag Schlauri

Christian Schwarz unterstützt den Antrag von Bruno Schlauri, das jetzige Gebiet Ammann zur Zeit in der Arbeitszone zu belassen.

Kurt Schär sieht den Kauf des Landes an der Oberstrasse durch die Gemeinde wegen den Altlasten gar nicht.

Jean-Marc Vannier sieht die Belassung des Landes in der Arbeitszone gar nicht. Das Problem „Gewerbe“ in der Wohnzone würde ja weiterhin bestehen.

Gemeindeammann Markus Thalmann gibt noch bekannt, dass durch die Belassung in der Arbeitszone eine Insel entstünde. Die Planungskommission war klar der Meinung, dass eine höhere Wohnzone, mit der Möglichkeit für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern, das Richtige ist. Es ist auch so, dass die Firma Ammann mit der Umzonung Geld für den Neubau generieren kann.

Bruno Schlauri ergänzt noch, dass er nicht gegen eine Umzonung ist. Zur Zeit wird in Tägerwilen immer noch viel gebaut. Der Entscheid kann auch erst noch in 3 – 4 Jahren gefällt werden.

Abstimmung über

den Antrag von Bruno Schlauri nur über den ersten Teil des Antrages des Gemeinderates abzustimmen:

Teileinzonung Parzelle Nr. 562 (Liirer) in die Arbeitszone A1 für die Aussiedlung der Firmen Ammann und Schwihag.

Abstimmungsergebnis

Ja	**70**
Nein	**120**

Diskussionen zur Einzonung Liirer / Umzonung Oberstrasse

Fritz Lorenz bittet zu prüfen, ob der nördliche Teil nicht noch ein wenig in die Parzelle Schiessanlage gedrückt werden kann.

Gemeindeammann Markus Thalmann nimmt das auf. Es wird im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes geprüft.

Rita Lussi möchte etwas über das Lärmgutachten hören.

Markus Weigele von der Firma SINUS Engineering AG, Tägerwilen, gibt kompetent Antwort. Grundsätzlich ist das Umweltrecht und das Lärmschutzrecht anzuwenden. Zu unterscheiden ist auch zwischen bestehenden und neuen Anlagen. Die neuen Anlagen/Bauten müssen strengere Werte einhalten. Dieser Wert liegt in diesem Fall bei 45 dBA. Des weiteren bestehen in der Arbeitszone noch strengere Auflagen; zusätzliche 5 – 10 dBA. Der Neubau der Firma Ammann müsste somit einen Wert von zwischen 30 und 35 dBA einhalten. Die Kantonsstrasse hat in diesem Bereich einen Wert von 40 dBA.

Monika Alder stellt fest, dass das Land im Liirer Rolf König gehört. Die Gemeinde bietet Realersatz im Seeäcker an. Dies geht somit wieder bei anderen Landwirten weg.

Gemeindeammann Markus Thalmann hält fest, dass es tatsächlich so ist. Durch einen Neubau geht Landwirtschaftsland verloren. Das Land im Seeäcker wird zur Zeit von Eugen Aebli und Peter Merk bewirtschaftet. Bei diesen Landwirten zeichnen sich Änderungen ab.

Franziska Dütsch möchte wissen, wieso eine Aussiedlung aufs Galli-Areal nicht in Frage kommt?

Gemeindeammann Markus Thalmann erklärt, dass das Galli-Areal sich näher am Wohngebiet befindet. Dieses Gebiet eignet sich aufgrund der Lage für eine Wohn- und Arbeitszone.

Markus Weigele bestätigt, dass die Werte auf dem Galli-Areal nur mit noch mehr baulichen Massnahmen eingehalten werden könnten.

Gemeindeammann Markus Thalmann ergänzt, dass der Grundeigentümer auch noch mitspielen müsste. Dieser sei nicht zu einem Verkauf bereit.

Jean-Marc Vannier sieht die Distanz zwischen Galliareal und Wohngebiet Hertler sowie zwischen Galliareal und dem Neubau im Liirer fast gleich gross.

Gemeindeammann Markus Thalmann erklärt, dass der Neubau Ammann im südlichen Teil der einzuzonenden Parzelle gebaut wird. Somit ist die Distanz doch um einiges höher.

Geheime Abstimmung über die Teileinzonung Parzelle Nr. 562 (Liirer) in die Arbeitszone A1 für die Aussiedlung der Firmen Ammann und Schwihag und Umzonung des bisherigen Standortes an der Oberstrasse von der Gewerbezone in die Wohn- und Arbeitszone WA2.5

Abstimmungsergebnis

Abgegebene Stimmzettel	208	
Leer	0	
Ungültig	0	
Massgebende Stimmzettel		208
Ja-Stimmen		**126**

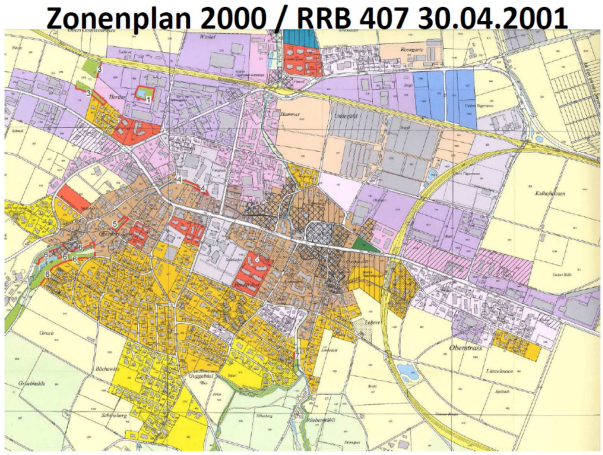
Nein-Stimmen	82

3.2 Zonenplan

Vorstellung

Gemeindeammann Markus Thalmann stellt das Geschäft vor:

Zonenplan 2000 / RRB 407 30.04.2001



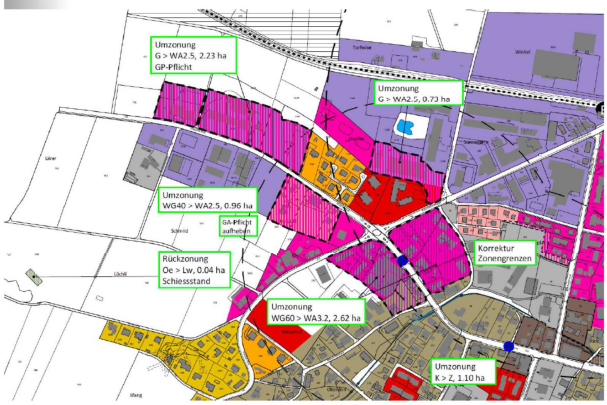
Zonenarten

Bauzonen

W35	Wohnzone W1.4
W40	Wohnzone W1.6
W60	Wohnzone W2.3
D	Dorfzone D
WG40	Wohn- und Arbeitszone WA1.8
WG60	Wohn- und Arbeitszone WA2.5
	Wohn- und Arbeitszone WA3.2
K	Zentrumszone Z
G	Arbeitszone A1
I	Arbeitszone A2
Gb	Gartenbauzone Gb
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
	Spezialbauzonen Chastel SC

Neue Bezeichnungen wegen Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

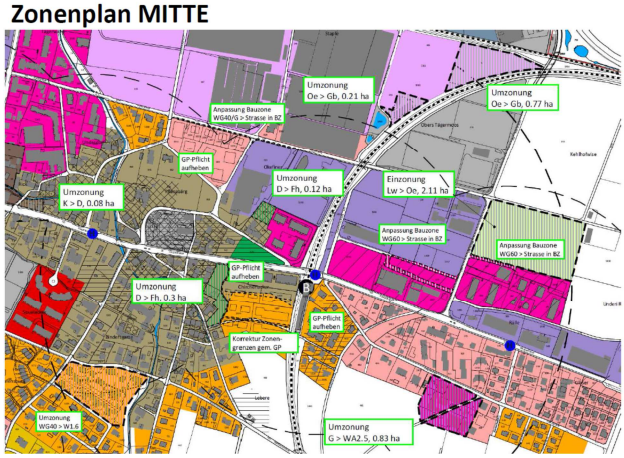
Zonenplan NORD-WEST

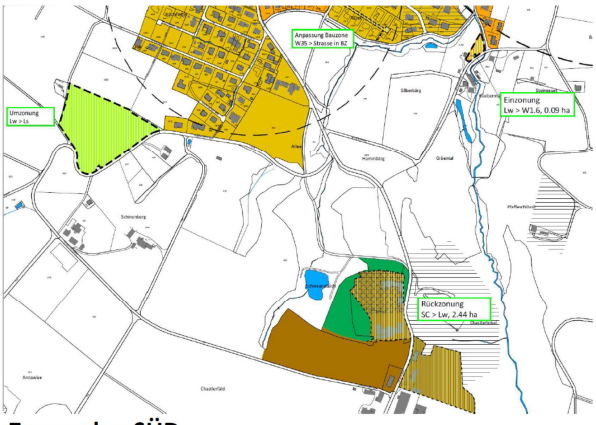


Zonenplan NORD-OST

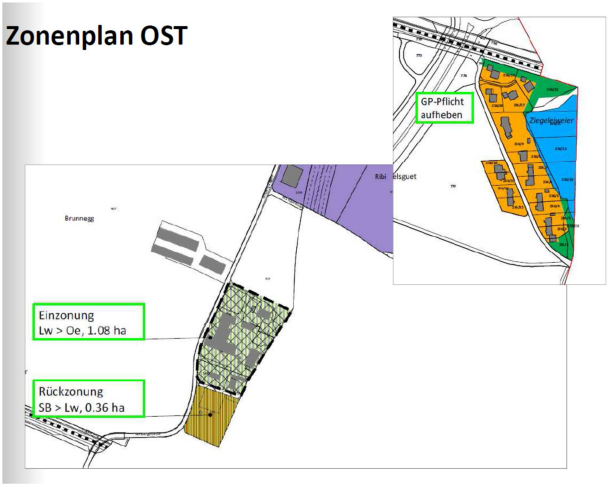


Zonenplan MITTE





Zonenplan SÜD



Veränderungen der Bauzonen

• *Bauzone bisher Total*	*191.9 ha*	
• **Umzonungen** geplant	**11.2 ha**	flächenneutral
Technische Umzonungen		
Bauzone zu Strasse	(-) 0.22 ha	
• **Einzonungen** geplant	**5.01 ha**	
. Gewerbe		1.73 ha unbebaut
. Wohnen		0.09 ha z.T. bebaut
. öffentli. Zwecke underi Rülle		2.11 ha unbebaut
. öffentli. Zwecke Brunnegg		1.08 ha z.T. bebaut
• **Rückzonungen** geplant	**- 2.84 ha**	
→ **Bauzone neu Total**	**193.8 ha**	
	Δ 1.9 ha zu Bauzone bisher	

Diskussion

Christian Schwarz stellt den Antrag, dass Gebiet Galli nicht umzuzonen sondern in der Arbeitszone zu belassen.

Gemeindeammann Markus Thalmann gibt noch einige Erläuterungen zum Land Galli. Das Land war im Zonenplan 1969 in der Wohn- und Gewerbezone. Im Jahre 1985 wurde es von der Wohn- und Gewerbezonezone in die Gewerbezone umgezont. Dies sicherlich aufgrund des Betriebes Galli. Mit dem neuen Baureglement wäre in der Arbeitszone eine Halle mit der maximalen Länge von 100m möglich. Über diesem Land besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Abstimmung über

den Antrag von Christian Schwarz das Galli-Areal nicht umzuzonen

Abstimmungsergebnis

Ja **18**

Nein **Grossmehrheitlich**

Christian Schwarz stellt einen weiteren Antrag: Das Land im unteren Rüllen, Parzelle Nr. 356, soll in der Landwirtschaftszone bleiben und nicht in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden.

Gemeindeammann Markus Thalmann stellt fest, dass Land für die Gemeinde ein wichtiges Gut ist, was die Vergangenheit mehrfach bestätigt. Mit Blick in die Zukunft ist dieser Kauf sehr wichtig.

Jean-Michel Farine möchte wissen, ob das Land weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung steht.

Gemeindeammann Markus Thalmann bestätigt dies.

Abstimmung über

den Antrag von Christian Schwarz, das Land im unteren Rüllen, Parzelle Nr. 356, in der Landwirtschaftszone zu belassen und nicht in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einzuzonen.

Abstimmungsergebnis

Ja	**27**
Nein	**Grossmehrheitlich**

Jean-Michel Farine möchte wissen was mit dem Dreispitz Steinäcker ist.

Gemeindeammann Markus Thalmann hält fest, dass dieses Land aus dem Richtplan gestrichen wurde und somit in der Landwirtschaftszone bleibt.

Geheime Abstimmung über den Zonenplan

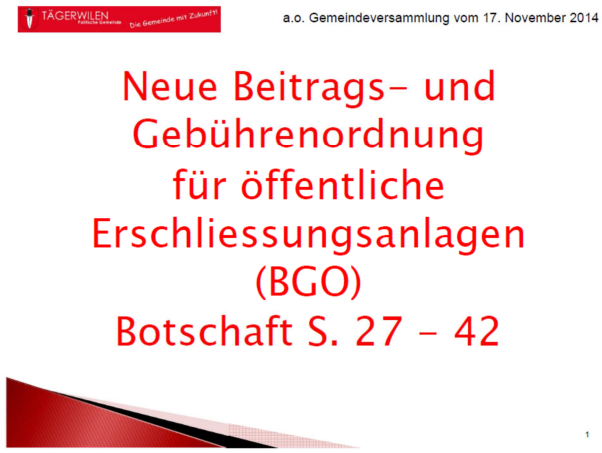
Abstimmungsergebnis

Abgegebene Stimmzettel	196	
Leer	2	
Ungültig	0	
Massgebende Stimmzettel		194
Ja-Stimmen		**159**
Nein-Stimmen		35

4. Beitrags- und Gebührenordnung für öffentliche Erschliessungsanlagen

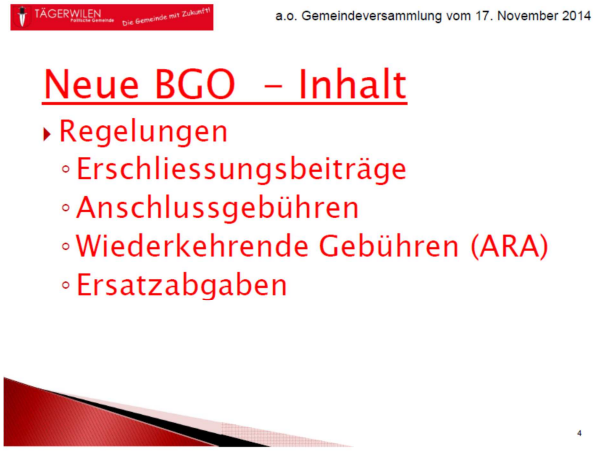
Vorlage – Referent

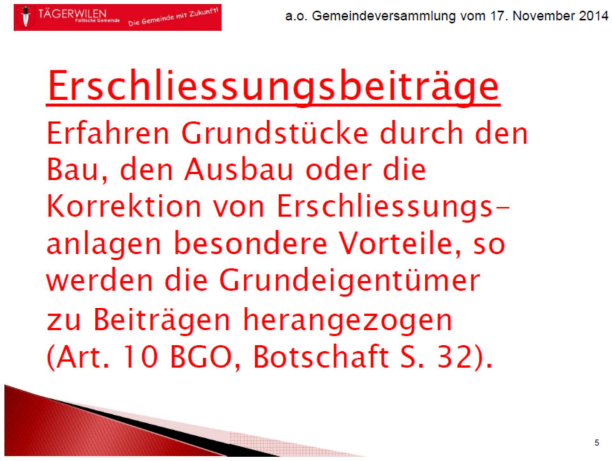
Gemeindeammann Markus Thalmann stellt die neue Gebührenordnung vor:













Erschliessungsbeiträge (max. Baukosten) – fixe Ansätze

	Erschliessungs-beiträge bisher m2	Erschliessungs-beiträge neu m2
Strasse	Fr. 34.00	Fr. 35.00
Kanalisation	Fr. 12.00	Fr. 15.00
Wasser	Fr. 5.00	Fr. 6.00
Strom	Fr. 6.00	Fr. 10.00
Total	Fr. 57.00	Fr. 66.00

Art. 6 BGO: Indexierte Ansätze

7

Erschliessungsbeiträge – Beispiel 1 Einfamilienhausquartier

	Erschliessungs-beiträge bisher	Erschliessungs-beiträge neu
Strasse	Fr. 238'000	Fr. 245'000
Kanalisation	Fr. 84'000	Fr. 105'000
Wasser	Fr. 35'000	Fr. 42'000
Strom	Fr. 42'000	Fr. 70'000
Total	Fr. 399'000	Fr. 462'000

8

Erschliessungsbeiträge – Beispiel 2 Industrie

	Erschliessungs-beiträge bisher	Erschliessungs-beiträge neu
Strasse	Fr. 463'000	Fr. 477'000
Kanalisation	Fr. 165'000	Fr. 206'000
Wasser	Fr. 76'000	Fr. 91'000
Strom	Fr. 83'000	Fr. 138'000
Total	Fr. 787'000	Fr. 912'000

9

Erschliessungsbeiträge

Änderungen müssen von der Gemeindeversammlung beschlossen werden.
(Ausser Indexierung gemäss Art. 6)

10

Anschlussgebühren

Die Gemeinde erhebt einmalige Anschlussgebühren für den Bau oder Ausbau der Werkleitungen und der zugehörigen zentralen Anlagen (Art. 17 BGO, S. 34).

11

Anschlussgebühren

Anschlussgebühren werden von Grund- bzw. Baurechtseigen-tümern geschuldet, deren Bauten und Anlagen an eine Werkleitung angeschlossen werden.
Massgeblich ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Anschlusses.
(Art. 18 BGO, Abs. 1, S. 35).

12

Ziel für neue Anschlussgebühren

Keine Mehrbelastung gegenüber der heutigen Regelung!

Vereinheitlichung der Bemessungsgrundlagen zwischen den Werken.

Anschlussgebühren – Beispiel 1 Neubau Einfamilienhaus

	Anschlussgebühr bisher	Anschlussgebühr neu
Kanalisation	Fr. 8'100	Fr. 8'100
Wasser	Fr. 4'300	Fr. 4'500
Strom	Fr. 4'500	Fr. 4'500

Anhang I, S. 39, indexierte Ansätze

Anschlussgebühren – Beispiel 2 Werkhalle mit Bürogebäude

	Anschlussgebühr bisher	Anschlussgebühr neu
Kanalisation	Fr. 69'200	Fr. 65'500
Wasser	Fr. 38'100	Fr. 35'500
Strom	Fr. 126'200	Fr. 129'600

Anhang I, S. 40, indexierte Ansätze

Fehler in Botschaft

Anhang I, S. 39 und S.40

Zusätzlich für Mehrleistungen bei EFH über ~~60A~~ 63A Haupt-sicherungsstromstärke pro 1A Hauptsicherung

Wiederkehrende Gebühren (ARA)

Wiederkehrende Gebühren sind Abgaben, welche die Kosten für Erneuerung, Betrieb, Unterhalt und Kontrolle von Abwasser- und Wasseranlagen und für zentrale Anlagen zu decken haben.
(Art. 24 BGO, S. 36).

Ziel für wieder-kehrende Gebühren

Gesetzliche Grundlagen erfüllen und möglichst einfache Handhabung!

Gewerbefreundliche Lösung

Wiederkehrende Gebühren (Abwasser) Grundgebühr:

- pro Anschluss inkl. 1 Wohnung
- pro zusätzliche Wohnung
- Gewerbe und Industrie:
  - Angeschlossene und entwässerte Grundstücksfläche

Anhang III, S. 42

19

Wiederkehrende Gebühren (Abwasser) Mengengebühr:

- pro m³ Frischwasserbezug

Anhang III, S. 42
Die Festlegung der Höhe der Mengengebühr liegt wie bisher in der Kompetenz des Gemeinderates.

20

Wiederkehrende Gebühren (Abwasser) – Beispiel 1 Einfamilienhaus

		Heute / Fr.	Neu / Fr.
Grund-gebühr		---	50.00
Mengen-gebühr	279 m³	à 1.40 = 390.60	à 1.30 = 362.70
Total		390.60	412.70

(1.50 = 418.50)
(1.60 = 446.40)

21

Wiederkehrende Gebühren (Abwasser) – Beispiel 1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

		Heute / Fr.	Neu / Fr.
Grund-gebühr		---	50.00 30.00
Mengen-gebühr	442 m³	à 1.40 = 618.80	à 1.30 = 574.60
Total		618.80	654.60

(1.50 = 663.00)
(1.60 = 707.20)

22

Wiederkehrende Gebühren (Abwasser) – Beispiel 2 Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen

		Heute / Fr.	Neu / Fr.
Grund-gebühr		---	50.00 330.00
Mengen-gebühr	1'166 m³	à 1.40 = 1'632.40	à 1.30 = 1'515.80
Total		1'632.40	1'895.80

(1.50 = 1'749.00)
(1.60 = 1'865.60)

23

Wiederkehrende Gebühren (Abwasser) – Beispiel 3 Gewerbebetrieb

		Heute / Fr.	Neu / Fr.
Grund-gebühr	1) 6'800 m2	---	à 0.10 = 680.00
Mengen-gebühr	2) 18'172 m3	à 1.40 = 25'440.80	à 1.30 = 23'623.60
Total		25'440.80	24'303.60

1) Entwässerte Fläche 6'800 m2 à Fr. 0.10
2) Gewichtungsfaktor 1,0

24



Abstimmung über

Die Beitrags- und Gebührenordnung für öffentliche Erschliessungsanlagen.

Abstimmungsergebnis

Ja **Einstimmig**

8. Mitteilungen und allgemeine Umfrage

Ortsplanung

Christian Schwarz dankt dem Gemeinderat für die Streichung der Kehlhofwiesen aus dem Richtplan.

FÜR DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Vorsitzende: **Der Protokollführer :**

Markus Thalmann
Gemeindeammann

Alessio Beneduce
Gemeindeschreiber

Die Stimmenzähler:

Claudia Bär
Irene Kohlert
Erwin Kuhn
Jens Schröter

Öffentlicher Anschlag vom

24. November – 7. Dezember 2014