

---

## Protokoll der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2025

Dauer	20.30 – 22.20 Uhr
Ort	Gemeindezentrum
Eingeladen	885 Stimmberechtigte
Anwesend	104 Stimmberechtigte, 11.75 %
Vorsitz	Markus Bürgi, Gemeindepräsident
Protokoll	Janine Bohner, Gemeindeschreiberin
Gäste	Judith Rietmann, Leiterin Einwohnerdienste, Manuela Olgiati, Frauenfelder Woche Olaf Kühne, Thurgauer Zeitung Alex Schönenberger, Präsident RPK Daniela Veit, Schulleiterin

---

### Traktanden

1. Eröffnung
2. Wahl der Stimmezählenden
3. Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 26. November 2024
4. Zwei Baurechtsverträge für Mehrfamilienhaus und Tiefgarage im Dorfzentrum
5. Landumlegung "Dorfzentrum"
6. Jahresrechnung 2024
7. Mitteilungen und Verschiedenes

---

104 von insgesamt 885 Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Stettfurt haben der Einladung des Gemeinderates Stettfurt zur Gemeindeversammlung Folge geleistet (Beteiligung 11.75 %).

Gemeindepräsident Markus Bürgi begrüsst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates und der Gemeindeverwaltung zur Gemeindeversammlung. Er bedankt sich für das Erscheinen und das bekundete Interesse. Er verweist auf den Jahresbericht des Gemeinderates, der in der Botschaft abgedruckt ist. Heute legt der Gemeinderat, nebst zwei Baurechtsverträgen und der Landumlegung "Dorfzentrum", Rechenschaft über die Rechnung 2024 ab.

### 1. Eröffnung

Der Vorsitzende Markus Bürgi stellt fest, dass zu dieser Gemeindeversammlung ordnungsgemäss und fristgerecht eingeladen worden ist. Die Stimmberechtigten haben die Traktandenliste mit der Kurzbotschaft erhalten. Diese Traktanden werden heute auch behandelt. Gemeindepräsident Markus Bürgi fragt an, ob es gegen diese Feststellung Einwände gibt. Es werden keine Einwände erhoben.

Folgende nicht stimmberechtigte Gäste sind heute im Saal: Janine Bohner, Gemeindeschreiberin; Judith Rietmann, Leiterin Einwohnerdienste, Manuela Olgiati, Korrespondentin Frauenfelder Woche, Olaf Kühne, Thurgauer Zeitung, Alex Schönenberger, Präsident RPK, Daniela Veit, Schulleiterin.

Gemeindepräsident Markus Bürgi fragt an, ob es Einwände gegen die Stimmberechtigung von Anwesenden gibt. Es werden keine Einwände erhoben. Die Versammlung ist somit eröffnet.

## 2. Wahl der Stimmzählenden

Als Stimmzähler werden die Stimmzähler aus der vorangegangenen Schulgemeindeversammlung vorgeschlagen. Es sind dies zwei Wahlbüromitglieder der Politischen Gemeinde Stettfurt:

- Corinne Lauretani
- Ralf Dopp

### Wahl der Stimmzählenden

Die beiden Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

### Probeabstimmung

Mit einer Probeabstimmung wird die Anzahl der anwesenden Stimmberechtigten festgestellt. Es sind 104 Stimmberechtigte anwesend.

## 3. Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 26. November 2024

Das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung vom 26. November 2024 ist in der Botschaft abgedruckt. Gemeindepräsident Markus Bürgi stellt das Protokoll zur Diskussion.

### Fragen/Diskussion

Es werden keine Fragen gestellt und eine Diskussion wird nicht gewünscht.

### Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 26. November 2024 zu genehmigen.

Gemeindepräsident Markus Bürgi lässt über den Antrag abstimmen.

### Beschluss

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 26. November 2024 wird einstimmig genehmigt.

Markus Bürgi verdankt der Gemeindeschreiberin Janine Bohner das Verfassen des Protokolls.

## 4. Zwei Baurechtsverträge für Mehrfamilienhaus und Tiefgarage im Dorfzentrum

Unter diesem Traktandum legt der Gemeinderat den Stimmberechtigten die Beschlussfassung über zwei Baurechtsverträge vor. Der Entscheid liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung, weil im Vertrag auch der «Rückkauf», der sogenannte Heimfall, geregelt ist und dieser Betrag die Kompetenz des Gemeinderats übersteigt. Der Vorsitzende Markus Bürgi führt erläuternd durch die zwei Baurechtsverträge. Im Jahr 2020 hat Gemeinderat der Arbeitsgruppe "Wohnformen im Alter" ein Baurecht in Aussicht gestellt, vorbehaltlich der Zustimmung der Organe der Gemeinde. In der Folge wurde die Genossenschaft "Stöpfert Mitti" gegründet. Die Evangelische Kirchgemeinde hat dem Einbezug ihres Grundstücks (Pfarrhaus) zugestimmt. Der Gestaltungsplan Dorfzentrum ist notwendig, da das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert ist. Damit die Genossenschaft am Projekt weiterarbeiten kann, braucht es nun Verbindlichkeit. Deshalb legt der Gemeinderat den Stimmberechtigten die beiden Baurechtsverträge vor. Für die Tiefgarage braucht es ein Baurecht, weil der Gestaltungsplan Dorfzentrum die Parkierung in der Tiefgarage vorschreibt und die Tiefgarage vier Bauten dient.

Markus Bürgi erklärt den anwesenden Stimmberechtigten anhand einer Folie was ein Baurecht ist und welche Plangrundlagen dem Vertrag beigefügt werden.

Der Vorsitzende Markus Bürgi weist darauf hin, dass der Plan, welcher die Stimmberechtigten vorliegend sehen, dem Vertrag beigefügt wird. Die exakte Fläche kann erst festgelegt werden, wenn alles vermessen worden ist. Die Fläche orientiert sich an der Bebauung gemäss Gestaltungsplan Dorfzentrum, d.h. der

Vertrag macht nur Sinn und kann nur abgeschlossen werden, wenn der Gestaltungsplan Dorfzentrum genehmigt wird.

Gemeindepräsident Markus Bürgi erläutert den Inhalt des Baurechtsvertrags für ein Mehrfamilienhaus. Der Zinssatz ist der Referenzzinssatz des Bundes, dieser liegt aktuell bei 1.5 %, zuzüglich 0.25 %. Als Landwert sind CHF 900.00/m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Dauer des Baurechts ist auf 80 Jahre festgelegt. Die Heimfallregelung bestimmt, dass der Grundeigentümer das Gebäude zum dannzumaligen Zeitwert (Ermittlung durch Schätzungen) übernimmt. Die Gemeinde hat das Vorkaufsrecht. Der Vollzug erfolgt in zwei Schritten, damit gesichert ist, dass der Bau innert nützlicher Frist erfolgt. Bis Ende 2027 muss das Baugesuch eingereicht sein und bis 2030 muss die Baubewilligung vorliegen.

Gemeindepräsident Markus Bürgi erläutert den Inhalt des Baurechtsvertrags für die Tiefgarage. Für die Tiefgarage ist kein Baurechtszins geschuldet, da beim Baurechtszins für das Mehrfamilienhaus ein Zuschlag von 0.25 % festgelegt ist. Die Tiefgarage dient vier Gebäuden; zwei der Genossenschaft (Kirche und Gemeinde) und zwei der Gebäude von Auto Ehrbar Classic AG. Der Bau wird durch die Baurechtsberechtigte ausgeführt und bezahlt. Im Richtprojekt zum Gestaltungsplan Dorfzentrum wurde die Tiefgarage grob geplant und der Bedarf an Parkplätzen berechnet. Markus Bürgi zeigt anhand eines Planausschnitts die Zufahrtsparzelle, die ausgeschieden wird. Dies erfolgt zusammen mit der Landumlegung. Auch für diesen Vertrag braucht es den Gestaltungsplan Dorfzentrum. Nachfolgend gibt der Vorsitzende Markus Bürgi einige Empfehlung des Gemeinderats ab, welche für diese Verträge sprechen:

- Nutzung des Gemeindegrundstücks für MFH entspricht langfristiger Planung (Richtplan Zentrum, kommunaler Richtplan);
- Beitrag zur Innenverdichtung, wichtiger Beitrag zur Entwicklung von Stettfurt;
- Möglichkeit für ältere Generation in Stettfurt wohnhaft zu bleiben, aber auch für jüngere Generation attraktiv;
- Idealer Standort im Dorfzentrum;
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau dient der gesamten Bevölkerung;
- Möglichkeit öffentlicher Nutzungen im EG der Gebäude;
- Wichtiger Beitrag zur Entwicklung von Stettfurt;
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau ist kein renditeorientierter Wohnungsbau.

Gemeindepräsident Markus Bürgi schliesst seine Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

### **Fragen/Diskussion**

Bruno Naumann äussert Bedenken hinsichtlich der Reihenfolge der drei traktandierten Geschäfte. Er führt aus, dass durch eine Zustimmung der anwesenden Stimmberechtigten zum Baurechtsvertrag ein Sachzwang entstehe – auch für die Evangelische Kirchgemeinde. Unabhängig von der Reihenfolge der Behandlung entstehe somit stets ein Sachzwang.

Gemeindepräsident Markus Bürgi erklärt, dass es sich hierbei um ein Geschäft handle, für das die Gemeindeversammlung zuständig sei. Eine gleichzeitige Abstimmung mit der Evangelischen Kirchgemeinde sei nicht möglich, da diese durch eine Urnenabstimmung befinde und die Stimmberechtigten nicht identisch seien. Eine Ablehnung der Verträge würde bedeuten, dass es keinen Gestaltungsplan für das Dorfzentrum geben könne, da das betroffene Grundstück ohne Gestaltungsplan nicht überbaut werden dürfe. Ein gewisser Sachzwang sei somit stets gegeben.

Walter Diener möchte wissen ob der Spielplatz verschwinden werde und ob die Tiefgarage ausschliesslich für Mieter vorgesehen sei.

Markus Bürgi verneint dies. Der Spielplatz wird verlegt. Für Besuchende stünden Parkplätze sowohl im Aussenbereich als auch in der Tiefgarage zur Verfügung.

Zudem erkundigt sich Walter Diener, wie lange das Kirchengeläut noch zu hören sei, wenn das Gebiet vollständig überbaut werde.

Markus Bürgi erklärt, dass diese Frage nicht beantwortet werden könne, aber auch nichts mit dem Bau zu tun habe.

Alexandra Peterhans stellt Fragen zur Nutzung der vorgesehenen Flächen für Spielplatz, Hort, schuler-gänzende Betreuung und Angebote für Eltern. Sie regt an, dass die Gemeinde in dieser Hinsicht aktiv werden solle.

Markus Bürgi erläutert, dass für ein Gebäude eine öffentliche Nutzung vorgesehen sei. Die genaue Nutzung sei jedoch noch offen. Die Genossenschaft verlange ein Entgelt für die Räume, weshalb eine abschliessende Festlegung zur Nutzung derzeit nicht erfolgen könne.

Alexandra Peterhans weist darauf hin, dass bei einer vollständigen Überbauung künftig wieder Schulräume benötigt würden.

Der Vorsitzende Markus Bürgi erklärt, dass im nördlichen Teil des Gebiets noch Landreserven bestehen. Die Entwicklung der Schülerzahlen verlaufe in Wellenbewegungen. Ein Neubau eines Schulhauses sei in absehbarer Zeit kaum notwendig.

Bruno Naumann merkt an, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde derzeit bei 1'276 liege und sich in den letzten 40 Jahren verdoppelt habe. Die Gemeindeverwaltung sei neu organisiert und das Gemeindehaus saniert worden. Er äussert Zweifel, ob mit dieser Entwicklung von Wohltätigkeit gesprochen werden könne, da das Wachstum weiter zunehmen werde. Er fragt, wie die Gemeinde mit zukünftigem Raumbedarf umzugehen gedenke.

Markus Bürgi entgegnet, dass sich das Wachstum merklich abgeschwächt habe. Eine Bevölkerungszunahme im grossen Stil sei nicht erkennbar. Ausserdem sei ausreichend Raum für eine bauliche Entwicklung vorhanden. Eine Nachfrage nach öffentlichen Bauten sei im Moment nicht vorhanden und das Horten von Bauland sei nicht zielführend.

Roswitha Gugg weist auf die Parzelle von Theo Schleiss (sel.) hin, die ihrer Meinung nach ebenfalls überbaut werden könne.

Der Vorsitzende Markus Bürgi bemerkt, dass diese Parzelle mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert sei. Er bestätigt, dass dort ein Entwicklungspotenzial vorhanden sei.

Hansjörg Schmid erkundigt sich nach der Anzahl der Mitglieder der Stöpfert Mitti, nach der Anzahl der geplanten Wohnungen sowie nach deren Kosten.

Markus Bürgi gibt in Rücksprache mit Ueli Bachofen bekannt, dass der Vorstand aus sieben Mitgliedern sowie drei weiteren Personen bestehe. Geplant seien 24 Wohnungen.

Ueli Bachofen, Präsident Stöpfert Mitti legt dar, dass die Genossenschaft noch nichts Konkretes in der Hand habe. Sollten die anwesenden Stimmberechtigten ihre Zustimmung geben, wird der Vorstand damit beginnen, die Reglemente zu schreiben und den Beitrag festzulegen. Konkrete Kostenangaben können derzeit nicht gemacht werden.

Hansjörg Schmid erkundigt sich, was mit einer allfälligen Zahlung an die Genossenschaft – beispielsweise in der Höhe von CHF 50'000.00 – geschehe, falls diese Person z.B. versterbe. Er möchte wissen, ob das Geld in diesem Fall an die Erben zurückfalle.

Ueli Bachofen führt aus, dass er davon ausgehe, dass die Erben dies zurückerhalten würden.

Elisabeth Brühwiler erinnert daran, dass bereits im Jahr 2015 mit der Planung begonnen wurde und damals alle Einwohnerinnen und Einwohner eingeladen worden seien, sich aktiv einzubringen. Die Verantwortlichen hätten aus ihrer Sicht das Bestmögliche geleistet. Alle Interessierten hätten die Möglichkeit, der Genossenschaft beizutreten und mitzuhelfen.

Beat Gemperle erkundigt sich ob bei der Verlegung des Spielplatzes Kosten anfallen würden.

Markus Bürgi bestätigt, dass dies etwas kosten würde.

Hansjörg Schmid weist darauf hin, dass die Baurechtsdauer 80 Jahre beträgt. Es sei deshalb legitim, dass die Stettfurterinnen und Stettfurter ein Anrecht darauf hätten, zu wissen was passiere, wenn die Genossenschaft das Projekt nicht umsetzen könne und die Gemeinde das Land nicht zurückkaufe. Zudem möchte er wissen, ob das Areal dann an eine private Person übergehe.

Markus Bürgi erklärt, dass es auch Private sein können, was aber auch in Ordnung sei. Immerhin würde es ohne das Engagement dieser privaten Person auch keinen Volg-Laden mehr in der Gemeinde geben.

Es werden keine weiteren Fragen mehr gestellt. Gemeindepräsident Markus Bürgi schliesst die Diskussion.

Gemeindepräsident Markus Bürgi lässt einzeln über die Anträge abstimmen.

### **Anträge**

1. Der Gemeinderat beantragt:

Der Baurechtsvertrag für ein Mehrfamilienhaus zwischen der Politischen Gemeinde Stettfurt als Grundeigentümerin und der Genossenschaft Stöpfert Mitti als Baurechtsnehmerin sei mit folgenden Konditionen zu genehmigen:

- a. Baurechtsfläche: ca. 1'061 m<sup>2</sup> ab Grundstücken Nr. 50 und Nr. 583 (alter Bestand)
- b. Landwert CHF 900.00 pro m<sup>2</sup>
- c. Baurechtszins zusammengesetzt aus jeweiligem Referenzzinssatz des Bundes zuzüglich 0,25 % (unveränderlich)
- d. Dauer des Baurechts 80 Jahre
- e. Heimfall zum Zeitwert der Baute

Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

2. Der Gemeinderat beantragt:

Der Baurechtsvertrag für eine Tiefgarage zwischen der Politischen Gemeinde Stettfurt, der Evangelischen Kirchgemeinde Stettfurt sowie der Auto Ehrbar Classic AG als Grundeigentümer und der Genossenschaft Stöpfert Mitti und der Auto Ehrbar Classic AG als Baurechtsnehmerinnen sei mit folgenden Konditionen zu genehmigen:

- a. Baurechtsfläche: ca. 90 m<sup>2</sup> ab Grundstück Nr. 852 (neuer Bestand)
- b. Kein Baurechtszins (Zins ist durch Baurecht für Mehrfamilienhaus abgegolten)
- c. Dauer des Baurechts 80 Jahre
- d. Heimfall zum Zeitwert der Baute

Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Der Gemeindepräsident Markus Bürgi lässt über jeden Antrag einzeln abstimmen

### **Beschluss**

Der Antrag 1 des Gemeinderats wird mit 46 Ja zu 51 Nein abgelehnt.

Der Antrag 2 des Gemeinderats wird mit 44 Ja zu 52 Nein abgelehnt.

### **5. Landumlegung "Dorfzentrum"**

Der Vorsitzende Markus Bürgi führt durch das Traktandum Landumlegung "Dorfzentrum". Die Landumlegung betrifft das Gebiet im Dorfzentrum, rund um das Volg-Gebäude. Dieses Gebiet liegt in der Bauzone und ist zu einem Teil nicht bebaut, zum Teil bebaut, aber auch unternutzt. Das Gebiet ist im Richtplan Zentrum (Erarbeitung 2017 bis 2019) als Entwicklungsgebiet ausgeschieden. Das Innenverdichtungspotential wurde erkannt und auch im kommunalen Richtplan so aufgenommen. Die vorhandene Unternutzung und die freien Flächen sind zur Bebauung geeignet, auch für höhere Gebäude. Im

Zonenplan ist dieses Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, d.h. eine Bebauung ist nur mit einem Gestaltungsplan möglich.

Die Entwicklung des Gebiets wurde im Jahr 2020 angestossen und die Grundeigentümer haben ihre Interessen mitgeteilt. In Absprache mit dem Kanton haben sich alle Beteiligten für die Durchführung einer Testplanung entschieden, um eine ideale Bebauungsstruktur zu ermitteln. Die Testplanung wurde mit drei Architektenteams durchgeführt. Die Jury, bestehend aus Fachleuten und in Begleitung durch Vertreter des Amtes für Raumentwicklung und der Denkmalpflege, hat eine Synthese erstellt. Aus der Testplanung haben sich eine grobe Stellung der Bauten, eine mögliche Höhe der Bauten, ein Umgang mit dem Freiraum und die Erschliessung, ergeben. Der Gestaltungsplan wurde gestützt darauf erarbeitet, der Bevölkerung vorgestellt und dem Kanton zur Vorprüfung zugestellt. Die kantonalen Instanzen waren mit der Qualitätssicherung nicht einverstanden. Sie haben zu viel «Freiheit» gesehen, weshalb sich der Gemeinderat für ein Richtprojekt entschieden hat. Die Lage, Materialisierung, Fassadengestaltung, Dachgestaltung und Umgebungsgestaltung wurden geregelt. Der Gestaltungsplan wurde nochmals angepasst und wiederum der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Rahmen der Vernehmlassung wurde dieser nochmals angepasst und die Gebäudehöhe leicht reduziert. Der Gestaltungsplan liegt nun in einer Fassung vor, dass er öffentlich aufgelegt werden kann.

Gemeindepräsident Markus Bürgi erläutert anhand von Folien, weshalb eine Landumlegung benötigt wird und wie vorzugehen ist, das heisst welche Phasen es gibt. Markus Bürgi erklärt die verschiedenen Pläne (alter Bestand, Bebauung nach Gestaltungsplan, neuer Bestand, An-/Abtrittsplan).

Da nicht flächengleich umgelegt werden kann, wird finanziell ausgeglichen. Dies geschieht in mehreren Schritten, da das Gebiet auch erschlossen wird und alle neu erschlossenen Gebiete einen Beitrag daran zu leisten haben. Auch das Land der Gemeinde wird erschlossen, weshalb die Gemeinde 227 m<sup>2</sup> an die Erschliessung abtritt. Die Baulandpreise in Stettfurt sind schwierig abzuschätzen. In der Bilanz der Gemeinde sind die Landreserven mit CHF 600.00 pro m<sup>2</sup> bilanziert. Die Gesamtübersicht und eine detaillierte Erläuterung können der Botschaft entnommen werden.

Nachfolgend gibt der Vorsitzende Markus Bürgi einige Empfehlung des Gemeinderats ab, welche für eine Entwicklung des Dorfzentrums sprechen:

- Die Entwicklung des Dorfzentrums ist keine leichte Aufgabe;
- Mehrjähriger Prozess, an dem viele Akteure mitgewirkt haben;
- Der Gemeinderat hat sich stets darum bemüht, die Interessen anzuhören und nach Möglichkeit zu berücksichtigen;
- Der Gestaltungsplan ist ein Meilenstein in der Entwicklung von Stettfurt – exemplarisches Projekt verträglicher Innenverdichtung mit einem Mehrwert für die Bevölkerung;
- Ohne Landumlegung geht es nicht – wichtiger Schritt für Stettfurt.

Gemeindepräsident Markus Bürgi schliesst seine Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

### **Fragen/Diskussion**

Adrian Fritschi erklärt, dass er dem Projekt nicht grundsätzlich ablehnend gegenüberstehe. Er weist jedoch darauf hin, dass bei einer mehrheitlichen Umsetzung ein grosszügiger Dorfplatz nicht mehr realisierbar sei. Der Obstgarten, welcher einen zentralen Stellenwert habe, sei dann nicht mehr bebaubar. Bäume müssten gefällt werden, zudem sei von dreigeschossigen Bauten die Rede, obwohl es vier Geschosse seien. Adrian Fritschi zitiert Aussagen aus dem Planungsbericht. In Matzingen könne das Gebäude des ehemaligen Kindergartens als Vergleichsobjekt angeschaut werden. Im Herzen von Stettfurt sollen Gebäude mit einer giebelseitigen Höhe von 13.0 m entstehen.

Markus Bürgi entgegnet, dass bereits in der Testplanung eine Dreigeschossigkeit vorgesehen wurde. Von Anfang an sei diese Geschossigkeit auch entsprechend kommuniziert worden. Von dreigeschossig spreche man, weil es drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss habe. Das nun vorliegende Richtprojekt habe keinerlei Ähnlichkeit mit den Bauten von Matzingen, da in Stettfurt ein qualitativer Ansatz gewählt worden

sei. Ausserdem sei höher bauen nur im Dorfzentrum möglich. Eine zweigeschossige Bauweise sei hier auch wirtschaftlich nicht sinnvoll. Der Grund für die Dreigeschossigkeit liege in der Innenverdichtung.

Cornelia Lehmann bemerkt, falls die Landumlegung angenommen würde, eine Zonenplanänderung vorgenommen werden müsse. Die Bebauung würde so oder so nahe an die Turnhalle herankommen.

Markus Bürgi weist darauf hin, dass eine Teilzonenplanänderung schon immer geplant gewesen sei. Es handle sich um einen flächengleichen Tausch, der wegen kantonaler Vorgaben so vorgeschrieben sei. Zudem sei das Gebiet heute schon in der Bauzone und bleibe in der Bauzone.

Cornelia Lehmann kritisiert, dass so kein Puffer mehr vorhanden sei.

Hubert Wirth äussert Kritik an der vorgesehenen Verlegung des Spielplatzes, welcher erst vor wenigen Jahren erstellt worden sei. Ausserdem seien für ihn die Beträge von CHF 400.00 für die Strassen und CHF 850.00 für das Bauland nicht nachvollziehbar.

Gemeindepräsident Markus Bürgi nimmt nochmals anhand einer Präsentationsfolie Stellung zu den Beträgen und erläutert diese ausführlich. Für Bauland werden CHF 850.00 pro m<sup>2</sup> bezahlt.

Hubert Wirth stellt einen Ordnungsantrag für die Durchführung einer geheimen Abstimmung. Der Vorsitzende Markus Bürgi nimmt diesen Antrag entgegen.

Richard Häfeli weist darauf hin, dass der Bevölkerung viele Möglichkeiten geboten worden seien, sich über das Projekt zu informieren. Trotzdem komme er zum Schluss, die Landumlegung abzulehnen. Die Baustelle lenke die Kinder ab.

Es werden keine weiteren Fragen mehr gestellt. Gemeindepräsident Markus Bürgi schliesst die Diskussion.

#### **Ordnungsantrag Hubert Wirth**

Es soll eine geheime Abstimmung durchgeführt werden.

Gemeindepräsident Markus Bürgi lässt über den Ordnungsantrag für eine geheime Abstimmung abstimmen. Das Quorum für eine Annahme des Antrags beträgt  $\frac{1}{4}$  der Anwesenden. Es sind 104 Stimmberechtigte anwesend, d.h. für eine Annahme müssen 26 Stimmen erreicht werden.

#### **Beschluss**

22 Anwesende stimmen für den Antrag. Der Ordnungsantrag wird somit abgelehnt.

Gemeindepräsident Markus Bürgi lässt offen über den Antrag des Gemeinderats abstimmen.

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt, der Landumlegung «Dorfzentrum» und der damit verbundenen Abtretung der Grundstücke Nr. 591 und 845 (alter Bestand) und einer Teilfläche ab dem Grundstück Nr. 583 (alter Bestand) sowie der Antretung von Teilflächen ab den Grundstücken Nr. 52 sowie Nr. 48 (alter Bestand) zu einem Preis von CHF 150.00/m<sup>2</sup> für Wegflächen, CHF 400.00/m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen und CHF 850.00/m<sup>2</sup> für übrige Flächen und der damit verbundenen Beteiligung an der Erschliessung zuzustimmen.

Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

#### **Beschluss**

Der Antrag des Gemeinderats wird mit 37 Ja zu 54 Nein abgelehnt.

Gemeindepräsident Markus Bürgi drückt seine Enttäuschung mit den Worten aus, dass mit diesem Nein vier Jahre Arbeit vernichtet wurden. Der Arbeit könne nochmals von vorne beginnen.

## 6. Jahresrechnung 2024

Die Jahresrechnung 2024 ist erfreulich ausgefallen, wobei ein Sondereffekt diese massgeblich beeinflusst. Für einmal verzeichnet die Jahresrechnung ein grosses Minus, das aber keine Sorgen bereiten muss. Die Zahlen sind in der Botschaft aufgeführt und erläutert.

### Erfolgsrechnung

Der Vorsitzende Markus Bürgi zeigt die Übersicht über das Ergebnis. Der Aufwandüberschuss beträgt CHF 1'527'664.09. Das Ergebnis weicht stark vom Budget ab. Diese Abweichung ist auf die Wertberichtigung der Beteiligung an der LST Energie AG zurückzuführen (CHF 1'531'000.00). Der Gemeinderat hat beschlossen, diese Aktien nur noch zum Nominalwert zu führen, um so nicht regelmässig Wertschwankungen ausgleichen zu müssen, welche dann das Ergebnis verzerren. Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat bereits beim Abschluss 2023 auf diese Problematik hingewiesen. Die RPK hat diesen Schritt unterstützt. Es handelt sich um einen reinen Buchverlust, welcher keine Auswirkung auf die effektive Finanzlage der Gemeinde hat. Das Budget sah ein Defizit von CHF 97'000.00 vor. Ohne Wertberichtigung wäre die Rechnung 2024 ausgeglichen gewesen, d.h. rund CHF 100'000.00 über Budget.

Die Gemeinde weist einen höheren Aufwand als budgetiert aus. Hauptsächlich verursachen dies die gebundenen Ausgaben, auf welche die Gemeinde kaum Einfluss hat. Bei den Strassen ist jedoch ein erheblicher Mehraufwand zu verzeichnen, weil mehr Unterhalt notwendig war und teils noch Projekte aus 2023 in das Jahr 2024 gefallen sind. Zudem war eine Planung nicht budgetiert.

Der Vorsitzende Markus Bürgi erläutert den anwesenden Stimmberechtigten anhand einer Folie die Hauptbereiche, welche für das Ergebnis verantwortlich sind. Im Weiteren sind viele plus und minus zu verzeichnen. Die Details sind in der Botschaft aufgeführt. Auch in diesem Jahr musste die Gemeinde rund CHF 87'000.00 in den Finanzausgleich zahlen.

Alle diese Mehraufwände sind aber durch Steuererträge weit über dem budgetierten Betrag kompensiert worden. Dieses Ergebnis war für den Gemeinderat bis im Dezember nicht absehbar, da die Steuerverwaltung offenbar einen „Schub“ veranlagt hat, was auf einmal grosse Erträge brachte. Der Veranlagungsstand wirkt sich nun auch hier aus, was die Planung sehr erschwert. Im Januar mussten Rückzahlungen von rund CHF 250'000.00 vorgenommen werden. Markus Bürgi entschuldigt sich für die Ungenauigkeit, aber die Planung ist plötzlich entglitten. Die Grundstückgewinnsteuer ist ebenfalls eine Glaskugel. Es waren sehr wenige Verkäufe zu verzeichnen, dafür aber hohe Erträge.

### Steuerertrag

Der Steuerertrag beziffert sich gesamthaft auf CHF 1,924 Mio. und budgetiert waren CHF 1,607 Mio. Der Gemeinderat wird beim Budgetieren weiterhin vorsichtig bleiben, bis allenfalls gesichert ist, dass der Steuerertrag tatsächlich nachhaltig in dieser Höhe bleibt.

### Abschreibungen (ohne Werke)

Der Gemeinderat hat 2024 einen Beschluss betreffend Aktivierungsgrenze und Abschreibungsdauern gefällt und diese angepasst. Aufgrund einer vorsichtigeren Beurteilung wird vorläufig nicht mehr ausserordentlich abgeschrieben. Die Details können dem Anlagespiegel in der Botschaft entnommen werden. Es wird linear auf klar definierte Laufzeiten abgeschrieben.

### Werkrechnungen

Gemeindepräsident Markus Bürgi vermittelt einen Überblick über die Werkrechnungen. Bekanntlich werden diese innerhalb der Gemeinderechnung neutral geführt, d.h. es sind Spezialfinanzierungen. Im Jahr 2024 erfolgten nur Entnahmen aus der Spezialfinanzierung.

### *Kommunikationsnetz*

Das Glasfasernetz wird als Beteiligung in "stettfurt.net" geführt. Stettfurt.net hat auch 2024 ein leicht negatives Ergebnis erwirtschaftet. Die Einnahmen aus der Faservermietung reichen nicht ganz aus, um die Kosten zu decken.

### *Wasserversorgung*

Die Rechnung schliesst leicht besser als budgetiert ab. Es musste aber trotzdem eine Entnahme von CHF 24'000.00 aus der Spezialfinanzierung vorgenommen werden. Die Gebühren wurden per 1. Januar 2025 angepasst. Die Auswirkungen können erst in der Rechnung 2025 beurteilt werden. Das Eigenkapital sollte nicht weiter sinken. Der vorgenommene Unterhalt liegt für einmal im Budget. Die Investitionen in das Leitungsnetz zeigen Wirkung. Die Regionale Wasserversorgung Mittelthurgau Süd (RVM Süd) hat ihre Preise ebenfalls erhöht, auch dies wirkt sich aus.

### *Abwasserbeseitigung*

Beim Abwasser war eine Entnahme budgetiert, diese liegt aber mit CHF 14'000.00 deutlich unter Budget. Der Unterhalt wurde deutlich günstiger ausgeführt. Die Kosten der ARA steigen – dies ist ein Resultat von Bürokratie und Überregulierung, da Grenzwerte angepasst und neue "Ideen" in Verwaltungen entwickelt werden. Die Gebühren liegen im Budget. Die Gebühren müssen überprüft werden, da die Kosten steigen.

### *Gasversorgung*

Auch im Jahr 2024 ist dieser Bereich stabil verlaufen. Gemeindepräsident Markus Bürgi bemerkt, dass die Dienstleistungen etwas höher ausgefallen sind, da ein Audit durchgeführt werden musste. Einkauf und Verkauf liegen nahe am Budget.

## **Investitionsrechnung 2024**

Gemeindepräsident Markus Bürgi weist darauf hin, dass die Übersicht der Investitionen in der Botschaft kommentiert worden ist.

Übersicht der wichtigsten Investitionen:

- Verbindungsstrasse nach Wängi, ist abgerechnet und damit abgeschlossen.
- Investition in Wassererschliessung Heiniswingerten/Oberdorf (Ringschluss, Hausanschlüsse) 1. und 2. Etappe, Wasserleitungersatz Unterdorfstrasse,
- Ersatz und Vergrösserung Abwasserleitung in der Unterdorfstrasse. Vom Gemeinderat als gebundene Ausgabe im Rahmen der Projektierung beschlossen.
- Kosten Gestaltungsplan Dorfzentrum. Aufgrund Vorgabe des Kantons wurde ein Richtprojekt in Auftrag gegeben. Der Anteil der Kirchgemeinde ist vorausbezahlt worden.

## **Bilanz**

Gemeindepräsident Markus Bürgi zeigt die Übersicht über die Bilanz und erläutert diese. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dass der Verlust mit dem Eigenkapital verrechnet wird.

## **Finanzkennzahlen**

Die Kennzahlen für das Jahr 2024 sind in der Botschaft abgebildet. Der Vorsitzende Markus Bürgi erläutert die wichtigsten Finanzkennzahlen. Die Nettoverschuldung steigt. Ebenfalls die Nettoschuld pro Einwohner. Der Gemeinderat hat an der Klausur entschieden, die Investitionen zurückzuschrauben und einen Teil der Verschuldung abzutragen. Der Kapitaldienstanteil ist leicht gestiegen.

## **Bericht der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Rechnung während zwei Tagen intensiv geprüft. Sie empfiehlt der Versammlung, die Rechnung 2024 zu genehmigen. Markus Bürgi übergibt Alex Schönenberger das Wort.

Alex Schönenberger übernimmt das Wort und meint scherzend, dass die Rechnungsprüfungskommission leider keine nennenswerten Abweichungen gefunden habe. Im Weiteren verweist er auf den Bericht der Rechnungsprüfungskommission und bedankt sich bei der Rechnungsführerin Sarah Vock für die sorgfältige Arbeit.

Gemeindepräsident Markus Bürgi richtet der Rechnungsprüfungskommission ebenfalls seinen Dank für die Arbeit sowie die konstruktive Kritik aus.

### **Fragen/Diskussion**

Hubert Wirth möchte wissen, wer die Kosten für das Projekt "Gestaltungsplan Dorfzentrum" getragen habe?

Markus Bürgi erklärt, dass die Kosten durch die Gemeinde getragen worden seien und eine Planungsvereinbarung vorliege. Dies müsse geprüft werden.

Es erfolgen keine Wortmeldungen mehr

### **Anträge des Gemeinderates**

1. Die Jahresrechnung 2024, bestehend aus der Erfolgsrechnung 2024, der Investitionsrechnung 2024 und der Bilanz per 31.12.2024, welche mit einem Verlust von CHF 1'527'664.09 abschliesst, sei zu genehmigen.
2. Der Gewinn von CHF 1'527'664.09 sei mit dem Eigenkapital zu verrechnen.

Gemeindepräsident Markus Bürgi lässt über beide Anträge einzeln abstimmen.

### **Beschluss**

Der Antrag gemäss Ziffer 1 wird einstimmig angenommen.

Der Antrag gemäss Ziffer 2 wird einstimmig angenommen.

Gemeindepräsident Markus Bürgi bedankt sich bei den anwesenden Stimmberechtigten für das Vertrauen.

## **7. Mitteilungen und Verschiedenes**

Der Vorsitzende Markus Bürgi informiert noch über einige Aktualitäten.

### **Familienergänzende Betreuung**

Der Gemeinderat hat die Situation beraten. Er möchte zuerst den Bedarf aufnehmen und dann gestützt darauf allfällige weitere Schritte planen. Das Ergebnis ist noch offen. Im Juni wird ein Fragebogen publiziert, alle sind aufgefordert teilzunehmen (unabhängig von Alter). Die Bedarfsabklärung, welche zusammen mit der Schule durchgeführt wird, wird anschliessend ausgewertet. Weitere Informationen folgen im Anschluss daran.

### **Car sharing**

Seit 10. Mai 2025 hat die Gemeinde ein Car sharing Angebot. Auf den Schulhausparkplätzen steht "id3", ein reines Elektrofahrzeug. Dieses kann via App reserviert und bezahlt werden. Auf der Homepage der Gemeinde wird noch ein Erklärvideo aufgeschaltet. Gemeindepräsident Markus Bürgi richtet einen Dank an die Raiffeisenbank Wängi-Matzingen, die dies ermöglicht hat. Ein Dank geht auch an die Schulgemeinde Stettfurt. Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Gemeinschaftsprojekt. Zusätzlich ist eine öffentliche Ladestation vorhanden, die über Swisscharge betrieben wird. Gespiesen wird die Ladestation über die PV-Anlage der Schulgemeinde.

### **Verkehrskonzept**

Die Signalisationen der 30-Zone und 50-Zone Freudenberg sind rechtskräftig. Die Gemeinde schreibt nun die Arbeiten aus. Die Anstösser an den Knoten wurden durch die Gemeinde angeschrieben, damit die Sichtbermen konform hergestellt werden. Es wird zudem auch Signale auf Privatgrund geben. Dies ist zulässig. Die Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern finden laufend statt. Ziel ist, dass nach den Sommerferien das Verkehrskonzept umgesetzt ist.

### **1200 Jahre Stettfurt**

Der Gemeinderat hat weiter an dieser Idee gearbeitet und Personen für das OK gefunden. Gemeindepräsident Markus Bürgi bedankt sich herzlich für deren Einsatz. Als OK-Chef konnte Fredy Zahner gewonnen werden. Die erste OK-Sitzung hat bereits stattgefunden. Das Dorffest soll im Jahr 2027 stattfinden. Vorgesehen sind kleinere Anlässe während des Jahres. Alle sind aufgerufen mitzuhelfen.

### **Umfrage**

Gemeindepräsident Markus Bürgi eröffnet die Umfrage.

Bruno Naumann weist darauf hin, dass er anstelle von Wiese nur noch Baulücke höre.

Hubert Wirth möchte etwas über den Stand der Bauarbeiten beim Schloss Sonnenberg hören.

Markus Bürgi erklärt, dass Ende Mai die Abnahme des Innenhofs anstünde. Mit dieser sei die Aussenhülle dann soweit abgeschlossen. Die Arbeiten im Innenbereich müssen noch angegangen und Schritt für Schritt umgesetzt werden.

Hubert Wirth bemerkt, dass der Kran nun abgebrochen werden könne.

Cornelia Lehmann möchte wissen, wie hoch die Preise pro kWh bei der Ladestation seien.

Markus Bürgi kann die Frage nicht beantworten. Die Gemeinde wird dies abklären und auf der Homepage publizieren.

Es erfolgen keine Wortmeldungen mehr

### **Agenda 2025**

Freitag, 01.08.	1. August Feier am Vormittag
September	Anlass zur Nutzung Öffentlicher Verkehr ÖV
Dienstag, 25.11.	Gemeindeversammlung
Samstag, 29.11.	Weihnachtsmarkt

Markus Bürgi erkundigt sich, ob es Einwände gegen die Versammlungsführung gibt. Dies ist nicht der Fall.

Die Versammlung schliesst um 22.20 Uhr. Gemeindepräsident Markus Bürgi bedankt sich bei den anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern für die Aufmerksamkeit und das Mitdiskutieren. Er wünscht allen eine gute Zeit und Heimkehr.

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Markus Bürgi

Janine Bohner