



Evangelische Kirchengemeinde  
Stettfurt



Prüft alles und  
behaltet das Gute!

# Urnenabstimmung

der Evangelischen Kirchenvorsteherschaft Stettfurt

**Sonntag, 15. Juni 2025**

**Vorlage 1**

**Zwei Baurechtsverträge für Mehrfamilienhaus und Tiefgarage im Dorfzentrum**

**Vorlage 2**

**Landumlegung "Dorfzentrum"**

## **Vorlage 1**

### **Zwei Baurechtsverträge für Mehrfamilienhaus und Tiefgarage im Dorfzentrum**

#### **1. Ausgangslage**

In den Jahren 2015 bis 2017 hat die Politische Gemeinde Stettfurt sich als Pilotgemeinde im Projekt «Umsorgt älter werden» engagiert. Dieses Projekt hat die Regio Frauenfeld initiiert und in verschiedenen Arbeitsgruppen haben sich Stettfurterinnen und Stettfurter mit Themen ums Älterwerden in der Gemeinde befasst. So ist zum Beispiel die Gruppe fünfä90null7, die sich generationenübergreifenden Anlässen widmet, aus diesem Projekt entstanden. Eine weitere Arbeitsgruppe hat sich mit Wohnformen im Alter befasst. Diese Arbeitsgruppe hat nach Abschluss des Projekts ihre Arbeit fortgesetzt und es ist die Idee einer Wohngenossenschaft, die «Generationenwohnen» oder «Wohnen im Alter» realisiert, entstanden. Die Arbeitsgruppe hat 2020 der Kirchenvorsteherschaft die Idee unterbreitet und die Kirchenvorsteherschaft hat das Projekt mehrfach beraten. Im März 2020 hat die Kirchenvorsteherschaft der Arbeitsgruppe mitgeteilt, dass sie den Teil des Grundstück Nr. 52, wo jetzt das Pfarrhaus steht, für diese Idee im Baurecht zur Verfügung stellen würde (vorbehältlich Zustimmung der Kirchgemeinde und des Kirchenrates der Evangelische Landeskirche Thurgau).

In der Folge ist die Wohngenossenschaft Stöpfert Mitti von den Initianten gegründet worden. Gleichzeitig hat die Politische Gemeinde mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans Dorfzentrum begonnen. Auch die Parzelle mit dem Pfarrhaus liegt im Perimeter der Gestaltungsplanpflicht. So wurde die Kirchenvorsteherschaft in der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sowie des Richtprojekts aktiv miteinbezogen.

Die Verwaltung der Wohngenossenschaft Stöpfert Mitti hat die Idee des genossenschaftlichen Wohnens weiterbearbeitet und wichtige Kontakte geknüpft, so z.B. mit «Wohnen Schweiz», einer Organisation, die genossenschaftliches Wohnen fördert und finanzielle Mittel zur Verfügung stellt. Auch die Verwaltung hat sich aktiv in den Gestaltungsplan eingebracht, insbesondere bei der Bearbeitung des Richtprojekts, da die zukünftigen Bauherren schon sehr klare Vorstellungen von der Bebauung haben mussten.

Um Planungssicherheit zu erlangen, haben der Gemeinderat, die Kirchenvorsteherschaft und die Wohngenossenschaft Stöpfert Mitti entschieden, dass die Baurechte nun auf eine verbindliche Basis gebracht werden müssen.

#### **2. Baurechtsverträge**

##### *a) Allgemeines zum Baurechtsvertrag*

Die Kirchenvorsteherschaft ist bereit, das Grundstück mit dem Pfarrhaus für Dritte zur Bebauung im Baurecht zu ermöglichen. Es haben schon länger Überlegungen diesbezüglich stattgefunden, das Grundstück für mehr Gemeinschaftliches zu nutzen. Dies u.a. auf Grund der Grösse des Grundstückes und auch, da das Pfarrhaus schon länger renovationsbedürftig ist. Ein Baurecht ist ein Vertrag zwischen dem Grundeigentümer (der Kirchgemeinde) und dem Baurechtsberechtigten (Wohngenossenschaft Stöpfert Mitti). Mit diesem Vertrag wird dem Baurechtsberechtigten das Recht erteilt, ein Grundstück mit einer im Vertrag definierten Baute zu bebauen. Für dieses Recht bezahlt er einen Baurechtszins. Das Baurecht darf gemäss Gesetz für maximal 100 Jahre eingeräumt werden. In einem Baurechtsvertrag ist auch der sogenannte Heimfall geregelt, d.h. es wird festgelegt, was mit einer Baute passiert, wenn der Baurechtsvertrag endet. Gemäss Gesetz fällt diese Baute zu jenem Zeitpunkt an den Grundeigentümer, wobei dieser dem Baurechtsberechtigten die Baute dann entschädigt.

##### *b) Inhalt der Baurechtsverträge*

Im vorliegenden Fall braucht es zwei Baurechtsverträge, einen für ein Mehrfamilienhaus und einen zweiten für den Bau einer Tiefgarage, die dem gesamten Gebiet im Dorfzentrum dienen soll. Unter der Leitung des Grundbuchamts Frauenfeld sind die beiden Baurechtsverträge ausgearbeitet worden. Zu beachten ist zusätzlich, dass beim genossenschaftlichen Wohnungsbau gewisse Vorgaben von Wohnen Schweiz berücksichtigt werden müssen, damit diese die finanzielle Unterstützung zusagen können. So muss z.B. der Baurechtszins auf einem unveränderten Landpreis basieren.

Im Baurechtsvertrag für das Mehrfamilienhaus auf dem heutigen Grundstück Nr. 52 ist zusammengefasst folgendes geregelt:

- Baurechtsfläche: Der Genossenschaft werden ca. 1'309 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 52 (alter Bestand) im Baurecht abgetreten. Die Fläche kann dem Plan auf der Folgeseite entnommen werden. Das Baurecht wird für den Bau eines Mehrfamilienhauses gewährt.
- Der Baurechtszins wird auf einem Landwert von CHF 900.00 pro m<sup>2</sup> berechnet. Dieser Wert ist etwas höher als bei der Landumlegung angesetzt, weil er für die Dauer des Baurechtsvertrags gilt. Der Zinssatz ist zusammengesetzt auf dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundes zuzüglich eines unveränderlichen Zuschlags von 0,5 % ( davon 0.25% für die Tiefgarage, 0.25% zusätzliche Rendite). Dieser Baurechtszins muss jährlich an die Kirchgemeinde bezahlt werden.
- Die Dauer des Baurechts ist auf 80 Jahre festgelegt. Dies entspricht zwei Zyklen eines Gebäudes. Eine Wohngenossenschaft ist auf eine längere Dauer angewiesen, damit sie entsprechend amortisieren und Reserven bilden kann.
- Der Heimfall der Baute ist so geregelt, dass der dannzumalige Grundeigentümer die Baute zum Zeitwert übernimmt. Der Zeitwert wird durch zwei Schätzungen ermittelt, deren Durchschnitt dann die Entschädigung ist.
- Die Kirchgemeinde hat ein Vorkaufsrecht am Mehrfamilienhaus.
- Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, dem Grundeigentümer bei Bedarf eine Wohnung mit mindestens 3.5 Zimmern im neu zu erstellenden Mehrfamilienhaus zu vermieten.
- Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung soll eine gemeinsame Heizungsanlage erstellt werden. Über diese Heizung soll künftig auch die Kirche beheizt werden.
- Der Vertrag wird in zwei Schritten vollzogen. Wenn die Stimmberechtigten den Vertrag genehmigen, wird die Rechtskraft des Gestaltungsplans Dorfzentrum abgewartet, da das Grundstück ohne Gestaltungsplan nicht bebaut werden kann. Nach der Rechtskraft wird der Vertrag unterzeichnet. In der Folge muss die Wohngenossenschaft innert bestimmter Fristen das Baugesuch einreichen und die Baubewilligung erhalten. Erst wenn die Baubewilligung vorliegt, wird der Baurechtsvertrag auch im Grundbuch eingetragen.

Parallel zum Baurechtsvertrag für das Mehrfamilienhaus muss auch der Baurechtsvertrag für die Tiefgarage abgeschlossen werden. Damit dies im Baurecht möglich ist, muss die Tiefgarage an einem Grundstück «angebunden» werden, das im Eigentum jener Grundeigentümer ist, für deren Grundstücke die Tiefgarage gebaut wird. Deshalb wird im Rahmen der Landumlegung eine kleine Parzelle ausgeschieden, welche der Zufahrt in die Tiefgarage entspricht (vgl. Plan auf der Folgeseite). Diese Parzelle ist im Eigentum der Evangelischen Kirchgemeinde Stettfurt, der Auto Ehrbar Classic AG und der Politischen Gemeinde Stettfurt, denn die Tiefgarage dient den drei Baubereichen A bis C für Mehrfamilienhäuser gemäss Gestaltungsplan sowie dem heute schon bestehenden Volg-Gebäude. So ist sichergestellt, dass die Tiefgarage immer diesen Grundstücken dient. Die drei Eigentümer sind im Miteigentum an diesem Grundstück beteiligt, die Quoten entsprechen der Anzahl Parkplätze, die den jeweiligen Grundstücken zugeordnet sind. Diese drei Grundeigentümer stellen den Baurechtsberechtigten, der Auto Ehrbar Classic AG sowie der Wohngenossenschaft Stöpfert Mitti dieses Grundstück zum Bau einer Tiefgarage zur Verfügung. In diesem Baurechtsvertrag wird zusammengefasst folgendes geregelt:

- Baurechtsfläche: Diese entspricht dem neu zu bildenden Grundstück Nr. 852 (neuer Bestand), ca. 90 m<sup>2</sup>
- Es wird kein Baurechtszins vereinbart, da mit dem Zuschlag beim Baurecht für das Mehrfamilienhaus dies abgegolten ist.
- Das Baurecht wird auch für 80 Jahre gewährt, es muss ja mit den Mehrfamilienhäusern korrespondieren.
- Der Heimfall der Tiefgarage erfolgt ebenfalls zum Zeitwert, der auch mit Schätzungen ermittelt wird. Die Eigentümer bezahlen an diesen Betrag gemäss ihren Quoten.
- Die Quoten sind anhand des bestehenden Tiefgaragenplans sowie dem Bedarf der Gebäude an Parkplätzen ermittelt worden, Auto Ehrbar Classic AG 27/50, Evang. Kirchgemeinde Stettfurt 7/50, Politische Gemeinde 16/50.

### 3. Weiteres Vorgehen

Es müssen sowohl die Stimmberechtigten der Evangelischen Kirchgemeinde Stettfurt den Anträgen der Kirchenvorsteherschaft zustimmen, sowie auch die Stimmberechtigten der Gemeinde Stettfurt den Baurechtsverträgen für das Grundstück der Politischen Gemeinde sowie der Tiefgarage. Auto Ehrbar Classic AG und die Wohngenossenschaft Stöpfert Mitti haben ihre Zustimmung schon mitgeteilt. Wenn alle Genehmigungen vorhanden sind, wird die Rechtskraft des Gestaltungsplans Dorfzentrum abgewartet. Sobald diese vorliegt, werden die Baurechtsverträge unterschrieben.

### 4. Empfehlung der Kirchenvorsteherschaft

Die Kirchenvorsteherschaft ist überzeugt, dass in Stettfurt altersgerechtes Wohnen, allenfalls in Kombination mit jüngeren Generationen, in Wohnungen wichtig ist. Mit den neuen raumplanerischen Vorgaben muss die Stettfurt im bestehenden Baugebiet für seine Entwicklung sorgen. Ein wichtiger Schritt in dieser Entwicklung ist neuer Wohnraum für die ältere Generation, damit diese – auch wenn sie ihr Haus verlassen will oder muss – in Stettfurt wohnen bleiben kann und dies zu vernünftigen Preisen. Deshalb erachtet die Kirchenvorsteherschaft die Initiative der Wohngenossenschaft Stöpfert Mitti als richtig und wichtig und deshalb will sie mit den beiden Baurechten eine wichtige Grundlage für dieses Projekt beisteuern. Der Kirchenrat der Evangelischen Landeskirche Thurgau hat bereits Einsicht in die Baurechtsverträge und erachtet das Projekt Dorfzentrum als sehr wertvoll und zukunftsorientiert. Gemäss Gemeindeordnung Art. 9 Abs. 1 Ziff. 1 beschliesst die Gesamtheit der Stimmberechtigten an der Urne über die Einräumung von Baurechten und gemäss Art. 9 Abs. 2 obliegen Beschlüsse über die Einräumung von Baurechten der Genehmigung des Kirchenrates. Die Kirchenvorsteherschaft empfiehlt aus all diesen Gründen, den Anträgen 1 und 2 zuzustimmen.

#### Antrag 1

Die Kirchenvorsteherschaft beantragt:

Der Baurechtsvertrag für ein Mehrfamilienhaus zwischen der Evangelischen Kirchgemeinde Stettfurt als Grundeigentümerin und der Wohngenossenschaft Stöpfert Mitti als Baurechtsnehmerin sei mit folgenden Konditionen zu genehmigen:

- a. Baurechtsfläche: ca. 1309 m<sup>2</sup> ab dem Grundstück Nr. 52 (alter Bestand)
- b. Landwert CHF 900.00 pro m<sup>2</sup>
- c. Baurechtszins zusammengesetzt aus jeweiligem Referenzzinssatz des Bundes zuzüglich 0,5 % (unveränderlich)
- d. Dauer des Baurechts 80 Jahre
- e. Heimfall zum Zeitwert der Baute

Die Kirchenvorsteherschaft sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

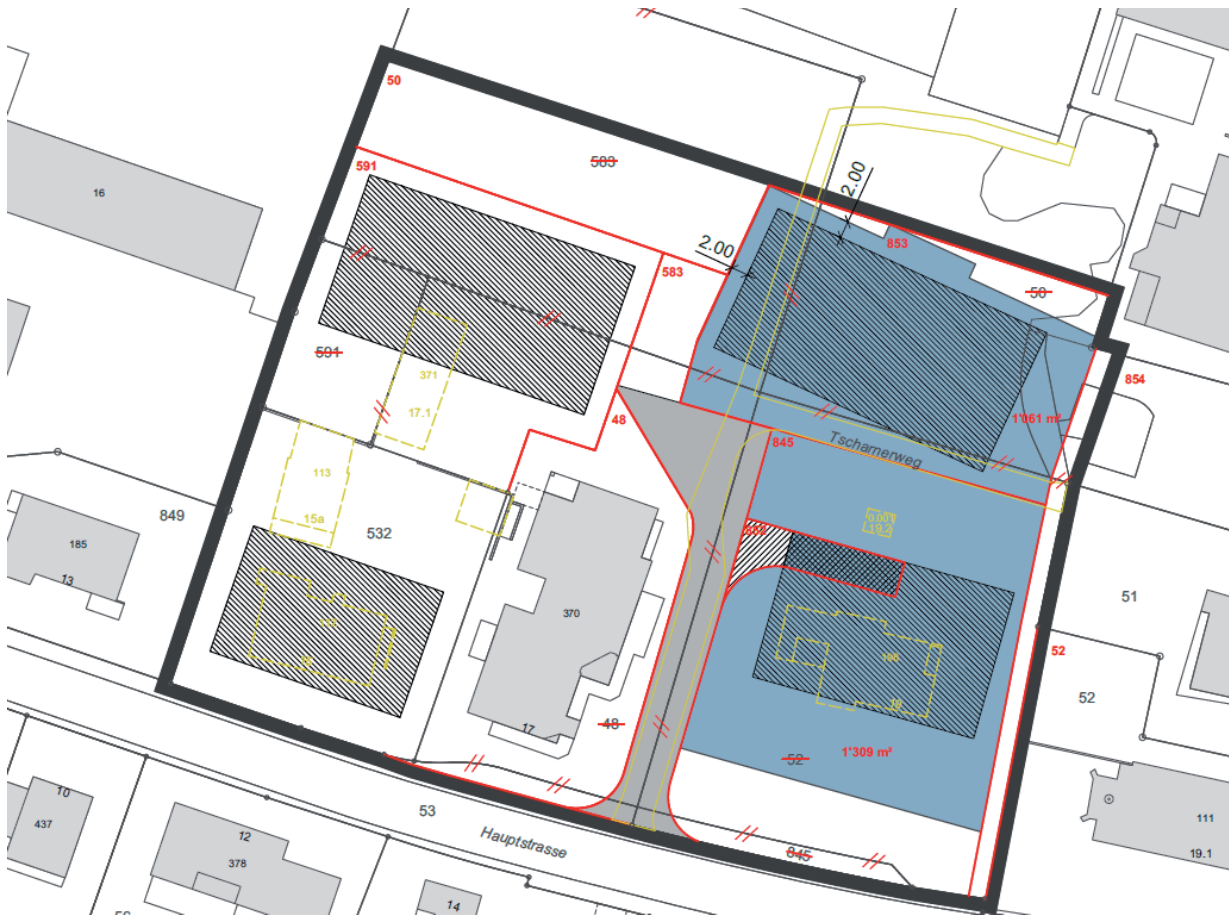
#### Antrag 2

Die Kirchenvorsteherschaft 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

Die Kirchenvorsteherschaft sei mit dem Vollzug zu beauftragen.



Plan mit Baurechtsflächen



## **Vorlage 2**

### **Landumlegung "Dorfzentrum"**

#### **1. Ausgangslage**

Das Gebiet um die Liegenschaft "Dorfzentrum" (Volg-Gebäude, Nr. 48) umfasst die Grundstücke Nr. 52 (Pfarrhaus), Nr. 583 (im Eigentum der PG Stettfurt, unbebaut), Nr. 591 (ehemaliger Entsorgungsplatz), Nr. 532 sowie Teile der Parzelle Nr. 50. Dieses Gebiet ist gemäss Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Da die Grundeigentümer dieses Gebiet entwickeln möchten, hat der Gemeinderat Stettfurt die Einleitung eines Gestaltungsplanverfahrens beschlossen.

Da das Gebiet im Zentrum von Stettfurt liegt und zudem für das Ortsbild wichtig ist, hat der Gemeinderat Stettfurt 2020 entschieden, dass eine sog. Testplanung durchgeführt wird. Alle beteiligten Grundeigentümer, namentlich Politische Gemeinde Stettfurt, die Auto Ehrbar Classic AG, Herr und Frau Matthias und Mirjam Grimm, die Evangelische Kirchgemeinde Stettfurt sowie die Hefe Schweiz AG als direkte Nachbarin haben diesem Vorgehen zugestimmt und sich aktiv an dieser Testplanung beteiligt. Gestützt auf ein Programm haben alle Grundeigentümer Eckpunkte für die Planung vorgegeben. Gestützt darauf haben drei Architektenteams (je zusammen mit einem Landschaftsarchitekten) eine Planung des Gebiets vorgenommen. Eine Jury, mehrheitlich bestehend aus Fachpersonen aus Architektur und Landschaftsarchitektur, hat die Planungen zusammen mit den Grundeigentümern besprochen und bewertet. Als Resultat ist eine Synthese aus allen drei Planungen entstanden. Dieser Synthesebericht aus dem August 2021 bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

In der Folge hat die Arbeit am Gestaltungsplan begonnen. Das beauftragte Planungsbüro der Politischen Gemeinde Stettfurt hat in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat Stettfurt einen ersten Entwurf verfasst, der dann mit den Grundeigentümern besprochen worden ist. Nach einer Bereinigungsphase ist der Gestaltungsplan an einer Informationsveranstaltung am 11. Januar 2023 der Bevölkerung vorgestellt worden. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, sich zu diesem Gestaltungsplan veranlasst von der Politische Gemeinde vernehmen zu lassen. Zudem wurde die Vorprüfung durch den Kanton eingeleitet. Aus der Vorprüfung des zuständigen Departements hat sich ergeben, dass die qualitativen Aspekte der Bebauung noch besser ausgearbeitet werden müssen und es ist die Erarbeitung eines Richtprojekts empfohlen worden. In Absprache mit den Grundeigentümern sind Architekt Tom Munz aus St. Gallen und Landschaftsarchitektin Rita Mettler aus Gossau mit der Richtprojektierung beauftragt worden. In einem intensiven Prozess haben sie zusammen mit den Beteiligten die Planung vertieft und qualitative Aspekte herausgearbeitet. Auf dieser Basis ist in der Folge der Gestaltungsplan überarbeitet worden. Am 9. Dezember 2024 sind der gesamten Stettfurter Bevölkerung dieser angepasste Gestaltungsplan sowie das Richtprojekt vorgestellt und erneut ist eine Vernehmlassung durch die Politische Gemeinde durchgeführt worden. Es liegt nun eine bereinigte Fassung des Gestaltungsplans Dorfzentrum vor. Die Pläne, das Richtprojekt, die Sonderbauvorschriften und der Planungsbericht können nach wie vor auf der Website der Politischen Gemeinde eingesehen werden.

#### **2. Weshalb eine Landumlegung?**

Damit der Gestaltungsplan Dorfzentrum umgesetzt werden kann, braucht es für den Gestaltungsplan auch eine Landumlegung. Dies bedeutet, dass verschiedene Grundstücksflächen in diesem Gebiet neu angeordnet und teilweise neuen Grundeigentümern zugeteilt werden müssen. Diese Umlegung ist im Dorfzentrum zwingend, weil zum einen die Erschliessung des Gebiets (Zufahrt mit Fahrzeugen, Velo- und Fusswege) geregelt sein muss und die entsprechenden Flächen zusammen mit dem Gestaltungsplan gesichert sein müssen. Zum anderen müssen Grundstücke so arrondiert werden, dass die in diesem Gebiet vorgesehenen Baubereiche für Gebäude von einem Grundeigentümer bebaut werden können. Die Landumlegung ist in den §§ 51 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorgesehen. In § 51 Abs. 2 PBG ist explizit vorgesehen, dass eine Landumlegung in der Regel zusammen mit einem Gestaltungsplan durchgeführt wird. Anders als im PBG vorgesehen, wird die vorliegende Landumlegung nicht in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren durchgeführt, sondern sie wird mit einem Vertrag unter den beteiligten Grundeigentümern vorgenommen. Dieses Vorgehen drängt sich vorliegend auf, weil alle Grundeigentümer immer in den Prozess einbezogen waren und eine eher geringe Anzahl Eigentümer betroffen ist.

Da die Evangelische Kirchgemeinde Stettfurt eine der Grundeigentümerin im Perimeter des Gestaltungsplans ist, muss sie den Vertrag für die Landumlegung auch unterschreiben. Im Rahmen der Landumlegung wird die Evangelische Kirchgemeinde Flächen übernehmen und Flächen abtreten. Gemäss Gemeindeordnung Art. 9 Abs. 1 Ziff. 1 beschliesst die Gesamtheit der Stimmberechtigten an der Urne über dieses Landgeschäft. Gemäss Gemeindeordnung Art. 9 Abs. 2 unterliegen Beschlüsse über Veräusserungen von unbeweglichem Vermögen auch der Genehmigung durch den Kirchenrat der Evangelischen Landeskirche Thurgau. Es haben seit Beginn des Projektes Sitzungen mit dem Kirchenrat stattgefunden. So hatte der Kirchenrat auch bereits Einsicht in den Landumlegungsplan und die dazugehörige Tabelle. Der Kirchenrat befürwortet dieses Projekt und hat am 17.12.2024 bereits über die Landumlegung verfügt und diese genehmigt.

### 3. Inhalt der Landumlegung

Die Landumlegung sieht mehrere Schritte vor, da auch die Erschliessung und die dafür benötigten Flächen einbezogen werden. Ausgangspunkt bildet der sog. neue Bestand. Dies ist die Zuteilung der Grundstücke nach erfolgter Landumlegung. Dies ist das Zielbild, das mit der Landumlegung erreicht wird und das exakt auf den Gestaltungsplan Dorfzentrum abgestimmt ist (vgl. Plan "neuer Bestand" auf Folgeseite).

Zum besseren Verständnis der einzelnen Schritte der Landumlegung kann auf die Tabelle auf der nächsten Seite sowie den An-/Abtrittsplan auf der darauffolgenden Seite verwiesen werden. Anhand dieser Tabelle werden die einzelnen Schritte wie folgt erläutert.

- In einem ersten Schritt wird festgelegt, welche Flächen überhaupt einbezogen werden. Dies ergibt sich aus dem Perimeter des Gestaltungsplans. Dies führt dazu, dass gewisse Grundstücke (z.B. das Grundstück Nr. 50, das der Gemeinde gehört) nur mit einem Teil der Fläche berücksichtigt werden (vgl. Spalte "Fläche im Perimeter", die Spalte "Fläche AV weist die Gesamtfläche der Grundstücke aus).
- In der Folge wird beim Grundstück Nr. 52 der Evangelischen Kirchgemeinde Stettfurt ein Direktabzug für eine Wegfläche gemacht. Diese Fläche wird nicht in die Berechnungen einbezogen, weil sie direkt der Politischen Gemeinde zugewiesen wird, da sie einem öffentlichen Fussweg dient.
- Anschliessend werden die Grundstücke dahingehend bewertet, in welchem Ausmass sie an die Erschliessung mittragen müssen. Dieses Vorgehen stützt sich auf das Planungs- und Baugesetz, sollen die Grundstücke doch in jenem Mass einbezogen werden, zu welchem sie von der Erschliessung profitieren. Es werden zwei Grundstücke etwas weniger stark gewichtet, weil sie schon heute eine fast ausreichende Erschliessung ausweisen. Die übrigen Grundstücke werden gleich stark gewichtet. Diese Gewichtung ergibt dann die gewichtete Fläche (Spalte "Fläche gew. AB"). Von dieser Fläche werden sodann je 9,39% abgezogen. Die 9,39% ergeben sich daraus, dass für die öffentliche Erschliessung (Strassen und Wege) 500 m<sup>2</sup> benötigt werden und diese 500 m<sup>2</sup> entsprechen 9,39% vom Total der gewichteten Fläche (5'329 m<sup>2</sup>). Nach Abzug dieser 9,39 % bei jedem Grundstück ergibt sich ein rechnerischer Anspruch jedes Grundstücks auf eine Fläche (Spalte "Anspruch").
- Die Spalte "Anspruch" wird anschliessend mit der Spalte "neuer Bestand" abgeglichen und die Differenz zeigt pro Grundstück, ob es rechnerisch noch zu viel oder zu wenig Fläche hat. Dies ist dann die Mehr- oder Minderzuteilung (in der Tabelle einmal pro Grundstück dargestellt und einmal pro Grundeigentümer). Mit dieser Mehr- oder Minderzuteilung steht fest, ob ein Grundeigentümer für zusätzlich erhaltenes Land noch etwas bezahlen muss oder ob er für abgetretenes Land noch etwas erhält. Diese Differenz wird in Geld ausgeglichen.
- Bei Geldausgleich werden in einem ersten Schritt alle Flächen mit CHF 400.00 pro m<sup>2</sup> abgegolten. Dieser Betrag wird für alle Flächen bezahlt, auch für Verkehrsflächen. In einem zweiten Schritt wird für Bauland zusätzlich ein Betrag von CHF 450.00 dazugerechnet, so dass für dieses Land insgesamt CHF 850.00 pro m<sup>2</sup> bezahlt wird. Für den öffentlichen Fussweg werden CHF 150.00 pro m<sup>2</sup> bezahlt.
- Dies führt in der Endabrechnung zu den Zahlungen, die in der Spalte "Gesamtzahlung" aufgeführt sind. Für die Evangelische Kirchenvorsteherschaft bedeutet dies, dass sie insgesamt CHF 60'750.00 erhält.

Die Evangelische Kirchgemeinde Stettfurt muss sich somit für die Erschliessung 177 m<sup>2</sup> anrechnen lassen, dies ist ihr Anteil an der Erschliessung des Gebiets. Zusätzlich tritt die Kirchgemeinde 93 m<sup>2</sup> für einen Weg direkt an die Politische Gemeinde ab. Sie tritt sodann weitere Flächen von 117 m<sup>2</sup> ab (Fläche ab Grundstück Nr. 52) und

sie erhält neu 58 m<sup>2</sup> (von Grundstück Nr. 845). Neu hat sie zudem einen Mieteigentumsanteil am neuen Grundstück für die Tiefgarageneinfahrt. Zu beachten ist, dass diese Flächenmasse so nicht auf dem An-/Abtrittsplan ersichtlich sind, da diese Grössen rechnerisch und unter Berücksichtigung der Erschliessung sind. Netto gibt die Kirchgemeinde somit 210 m<sup>2</sup> ab. Davon werden 117 m<sup>2</sup> mit CHF 400.00 pro m<sup>2</sup> entschädigt, was CHF 46'800.00 ergibt. 93 m<sup>2</sup> werden als Wegfläche (W2) mit CHF 150.00 pro m<sup>2</sup> entschädigt, was einen Betrag von CHF 13'950.00 ergibt. So ermittelt sich der Gesamtbetrag von CHF 60'750, den die Kirchgemeinde im Rahmen dieser Landumlegung erhält. Die Beträge, welche die anderen Grundeigentümer zu bezahlen haben bzw. erhalten, können der Spalte «Gesamtzahlung» entnommen werden.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Die privaten Grundeigentümer sowie der Kanton haben dieser Landumlegung zugestimmt. Stimmen sowohl die Kirchbürgerinnen und Kirchbürger diesem Antrag zu sowie die Stettfurter Bürgerinnen und Bürger dem Antrag des Gemeinderates, können alle Beteiligten den Landumlegungsvertrag unterzeichnen. Vollzogen wird diese Landumlegung jedoch erst, wenn der Gestaltungsplan Dorfzentrum genehmigt und rechtskräftig wird. Die Landumlegung kommt somit nur definitiv zustande, wenn auch der Gestaltungsplan genehmigt ist.

#### **5. Empfehlung der Kirchenvorsteherschaft**

Die Entwicklung des Dorfzentrums ist keine leichte Aufgabe. Grundeigentümer, Kirchgemeinde, verschiedene kantonale Ämter, Experten und Stimmberechtigte können sich in dieses Projekt einbringen und es gilt alle diese Interessen zu berücksichtigen und ein stimmiges Ganzes zu entwickeln. Der Gemeinderat hat sich grosse Mühe gegeben, diesen Prozess zu leiten und voranzubringen. Wir als Kirchenvorsteherschaft haben unser Bestes gegeben zum Wohle der Kirchgemeinde. Dies auch in der Weitsicht, da die Mitgliederzahlen immer mehr sinken. Mit diesem Projekt können wir zukünftig nicht nur ein grösseres Miteinander entwickeln und die Kirche wieder mehr in den Vordergrund rücken, sondern auch einen finanziellen Mehrwert schaffen, auch z.B. in Bezug auf den Unterhalt der Kirche. Die Kirchenvorsteherschaft ist überzeugt, dass die Entwicklung des Dorfzentrums für die Gemeinde Stettfurt ein wichtiges Projekt ist, weil an zentraler Lage Wohnraum geschaffen werden kann, der ein vielfältiges Angebot darstellt. Es stehen nun noch einige Schritte an, um die Realisierung auch zu ermöglichen. Diese Landumlegung ist ein wichtiger Schritt, denn sie ist die Grundlage für eine qualitative Bebauung dieses Gebiets und sie bildet einen fairen Konsens zwischen den beteiligten Grundeigentümern ab. Deshalb empfiehlt die Kirchenvorsteherschaft den Stimmberechtigten, den Antrag zur Landumlegung anzunehmen.

#### **Antrag 3**

Die Kirchenvorsteherschaft beantragt, der Landumlegung "Dorfzentrum" und der damit verbundenen Abtretung von Teilflächen ab dem Grundstück 52 (alter Bestand) sowie der Antretung von einer Teilfläche ab dem Grundstück Nr. 845 (alter Bestand) zu einem Preis von CHF 400.00/m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen und CHF 150.00/m<sup>2</sup> Wegflächen und der damit verbundenen Beteiligung an der Erschliessung zuzustimmen.

Die Kirchenvorsteherschaft sei mit dem Vollzug zu beauftragen.



Alter Bestand		Zone		Fläche AV	Fläche im Perimeter	Direkt- abzug	Korr. Alter Bestand	% Abzug		Anspruch	Neuer Bestand	Mehr-/ Minderzuteilung	Geldausgleich	Parz.b	Ausgleichsz. Bauland	Entsch. W2	Gesamt- Zahlung
Parz. Nr.	Eigentümer	Zone	Fläche AV	Fläche im Perimeter	Direkt- abzug	Korr. Alter Bestand	Korr. Alter Bestand	Gewicht	Fläche gew. AB	[m2]	[m2]	pro Parz.	CHF	67	CHF	CHF	
Alter Bestand		Zone		Fläche AV	Fläche im Perimeter	Direkt- abzug	Korr. Alter Bestand	% Abzug		Anspruch	Neuer Bestand	Mehr-/ Minderzuteilung	Geldausgleich	Parz.b	Ausgleichsz. Bauland	Entsch. W2	Gesamt- Zahlung
Parz. Nr.	Eigentümer	Zone	Fläche AV	Fläche im Perimeter	Direkt- abzug	Korr. Alter Bestand	Korr. Alter Bestand	Gewicht	Fläche gew. AB	[m2]	[m2]	pro Parz.	CHF		CHF	CHF	
48(2)	Auto Ehrbar Classic AG	D	1'022	1'022	0	1'022	1'022	0.10	102	10	1'012	-59					
48(1)			630	630	0	630	630	1.00	630	59	571	8					
52	Ev. Kirchgemeinde Stettfurt	D	3'150	1'973	93	1'880	1'777	1.00	1'880	177	1'704	-117	-46'800				
845	Politische Gde. Stettfurt	D	70	70	0	70	70	1.00	70	7	63	0					
591	Politische Gde. Stettfurt	D	277	277	0	277	277	1.00	277	26	251	0					
583	Politische Gde. Stettfurt	D	2'019	1'221	0	1'221	1'115	1.00	1'221	115	1'106	-258					
50	Politische Gde. Stettfurt	D	8'820	841	0	841	841	1.00	841	79	762	171	-401				
532	Matthias Grimm, Mirjam Grimm-Sönnichsen	D	1'016	1'016	0	1'016	254	0.25	254	24	992	24	9'520				
53	Staat Thurgau	VZ	3271	54	0	54	54	1.00	54	5	49	-49	-19'680				
Subtotal Bauzone			20'275	7'104	93	7'011	5'329	500	6'511	6'511	6'511	0	0				0
Strassen und Wege							93										
											372			S1			
											38			W1			
							93							W2			
											37			S2			
											53			Rampe			
Subtotal Strassen und Wege							93				500						
Gesamttotal:				7'104	93	7'104	5'329	500	6'511	6'511	7'104						





