

Einladung

Ausserordentliche Gemeindeversammlung

vom 16. Juni 2025





Ausserordentliche Gemeindeversammlung

Montag, 16. Juni 2025, 20.00 Uhr

Gemeinde- und Kulturzentrum Aadorf

Traktanden

- | | |
|---|----|
| 1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 09.12.2024 | 4 |
| 2. Projektierungskredit Neubau Feuerwehr- /EW-Gebäude | 4 |
| 3. Neues Reglement über die Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitflächen | 10 |
| 4. Kredit für die Mehrkosten von belastetem Bodenmaterial | 16 |
| 5. Verschiedenes und Umfrage | 19 |

Stimmrechtsausweis

Als Stimmrechtsausweis gilt der persönlich zugestellte Stimmausweis, welcher zusammen mit der Botschaft versendet wurde. Der Stimmrechtsausweis ist beim Eintritt ins Versammlungslokal abzugeben. Fehlende oder verloren gegangene Stimmrechtsausweise sind rechtzeitig, d.h. bis spätestens Freitag, 13. Juni 2025, bei den Einwohnerdiensten einwohnerdienste@aadorf.ch oder 052 368 48 48 zu verlangen.

TRAKTANDUM 1

Protoll der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024

Auf das Abdrucken des Protokolls vom 9. Dezember 2024 wird verzichtet. Dieses kann auf www.aadorf.ch unter der Rubrik Verwaltung / Dienstleistungen / Protokolle Gemeindeversammlung eingesehen werden.

TRAKTANDUM 2

Projektierungskredit Neubau Feuerwehr- / EW-Gebäude

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Mit dem geplanten Neubau eines kombinierten Feuerwehr- und EW-Gebäudes wird ein wichtiger Schritt zur Stärkung der kommunalen Sicherheitsinfrastruktur getan. Das Projekt verfolgt das Ziel, durch die räumliche Zusammenlegung Synergien zu nutzen.

Ein besonderer Mehrwert liegt im Zusammenspiel zwischen Feuerwehr, Strom- und Wasserversorgung – insbesondere im Alarmfall. Die direkte Zusammenarbeit vor Ort ermöglicht eine schnelle, koordinierte Reaktion in kritischen Situationen, etwa bei Stromausfällen oder Bränden. Zur klaren Trennung der Eigentums- und Kostenverhältnisse wird für das neue Gebäude eine Stockwerkeigentümerschaft innerhalb der Gemeinde Aadorf gebildet.

Das Gebäude wird in zwei rechtlich definierte Einheiten aufgeteilt – eine für die Feuerwehr Aadorf (45 %) und eine für das Elektrizitätswerk Aadorf (55 %). Beide Einheiten bleiben im Eigentum der Gemeinde, werden jedoch buchhalterisch getrennt geführt. Damit ist eine klare und faire Kostenverteilung bei Investitionen, Instandhaltung und Betrieb gewährleistet. Zudem sorgt die bauliche Anordnung für eine schnelle und sichere Ausfahrt der Feuerwehr im Alarmfall, was die Einsatzbereitschaft klar verbessert. Das Projekt steht für eine zukunftsfähige, wirtschaftlich sinnvolle und verantwortungsbewusste Investition in die Sicherheit und Infrastruktur der Gemeinde Aadorf.

Ausgangslage und Zielsetzung

Die Feuerwehr Aadorf und das EW Aadorf sind seit 35 Jahren an der Schulstrasse 3 in Aadorf untergebracht. Das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Aadorf von 1990 bis 2025 beträgt rund 40 %. Das bestehende Feuerwehrdepot war beim Bezug lediglich als Provisorium gedacht.

Die Liegenschaft müsste gemäss Kostenschätzungen mit einer kostenintensiven Sanierung von über CHF 4,5 Mio. gesamerneuert werden und entspricht überdies nicht mehr den Bedürfnissen und Anforderungen der beiden Organisationen. Die aktuelle Situation ist unzumutbar, weshalb eine zukunftsgerichtete Lösung gefunden werden muss. Der Standort der Liegenschaft, mitten im Zentrum und direkt neben dem Primarschulhaus, ist nicht optimal. Bei einem Alarmereignis können spielende Kinder und parkierte Fahrzeuge die Zu- und Wegfahrt behindern. Zudem sind der Warenumschat und das Rangieren der Feuerwehr während Einsätzen und Übungen aufgrund der beengten Platzverhältnisse erschwert.

Bereits im Jahr 2018 starteten die Arbeiten für das erste Projekt. Das Vorhaben für ein neues Feuerwehr-, EW- und Werkgebäude wurde 2019 jedoch gestoppt und 2020 aus Kostengründen sistiert. Der angestrebte Neubau mit Gesamtkosten von rund CHF 26 Mio. übertraf das dem Gemeinderat vorgestellte Projekt bei weitem. Ein weiterer Anlauf folgte im Jahr 2020 mit der Prüfung der Liegenschaft der Firma Fuchs AG. Die Raumbedürfnisse konnten dort jedoch nicht vollständig abgedeckt werden und die Umbau- und Sanierungskosten waren aus Sicht des Gemeinderats zu hoch.

Im Jahr 2021 nahm die Gemeinde Aadorf das Projekt mit dem Ziel eines Neubaus für das Feuerwehrdepot neu auf. Im Zuge der Diskussionen zeigte sich, dass die Variante Feuerwehr- und EW-Gebäude nachhaltiger erscheint, als eine reine Feuerwehrlösung. Ein Neubauprojekt zusammen mit Feuerwehr und EW erschien insbesondere im Hinblick auf die anstehende Sanierung der Liegenschaft Schulstrasse 3 als sinnvoll. Synergien zeigen sich insbesondere bei der gemeinsamen Nutzung von Räumen wie Sanitäre Anlagen sowie Aufenthalts- und Sitzungsräumen.

Ein weiteres wichtiges Kriterium für ein Gemeinschaftsprojekt ist die Veräusserung der Liegenschaft Schulstrasse 3. Die freiwerdende Fläche der Feuerwehr könnte kaum vermietet oder veräussert werden, wenn das EW Aadorf weiterhin Mieterin in der Liegenschaft bleibt. Attraktiv und sinnvoll erscheint ausschliesslich die Gesamtveräusserung der Liegenschaft Nr. 164. Deshalb entschied der Gemeinderat am 18. Oktober 2023, dass die Variante «Neues Feuerwehr- und EW-Gebäude» weiterverfolgt werden soll.

In der Folge wurden verschiedene Standorte geprüft. Dabei zeigte sich die gemeindeeigene Parzelle Nr. 462 an der Wittenwilerstrasse in Aadorf als die beste Lösung. Bei allen anderen möglichen Standorten hätte die Gemeinde das Land erst käuflich erwerben und danach in die richtige Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) überführen müssen.

Der Gemeinderat berief eine Projektgruppe mit Vertretern aus Feuerwehr, EW und Gemeinderat ein, welche die Raumbedürfnisse der beiden Organisationen erarbeitete. Die Projektgruppe wurde von zwei Architekten, Elias Furrer und Adriano Quarta, welche Erfahrungen mit dem Bau von Feuerwehrgebäuden aufweisen, begleitet.

Um bereits in der Vorprojektphase eine möglichst genaue Kostenschätzung zu erzielen, wurden Fachunternehmen mit der Erarbeitung von Kostenvoranschlägen beauftragt. Dieses Vorgehen verursacht zwar höhere Kosten für den Projektierungskredit, wirkt sich aber letztlich für das Bauprojekt und die Baukosten positiv aus.

Bis und mit Vorprojekt konnten die Aufträge für die Architektur- und Fachplanungsleistungen direkt und freihändig vergeben werden, was dem Willen des Gemeinderats entsprach. Mit dem erweiterten Projektumfang ist jedoch aufgrund des Schwellenwerts ab der Bauprojektphase eine öffentliche Ausschreibung der Generalplanerleistungen erforderlich. Der Gemeinderat strebt ein möglichst schlankes und pragmatisches Verfahren an. Ein Planerwahlverfahren zur Ermittlung eines Generalplanerteams, bestehend aus Architekten (Federführung), Bauingenieuren und Haustechnikplanern, entspricht den gestellten Anforderungen am besten.

Projekt

Der geplante Neubau nimmt die Raumbedürfnisse der beiden Organisationen auf und nutzt vorhandene Synergien. Er stellt einen zukunftsorientierten und wirtschaftlich sinnvollen Schritt zur Sicherstellung des Bevölkerungsschutzes sowie zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur dar. Ziel des Projekts ist es, durch die räumliche und funktionale Zusammenführung der Feuerwehr mit dem EW-Gebäude wesentliche Synergien zu nutzen, die sowohl den laufenden Betrieb als auch zukünftige Anforderungen effizient und nachhaltig abdecken.

Ein wichtiges Kriterium am geplanten Standort ist die sichere und schnelle Ausfahrt bei einer Alarmierung. Die Anordnung des geplanten Gebäudes an der Wittenwilerstrasse ermöglicht im Einsatzfall eine sofortige Ausfahrt ohne umständliche Manövrierfahrten. Diese direkte Ausfahrt spart wertvolle Zeit und erhöht somit die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr. Durch die grosszügig dimensionierte Anbindung an die Wittenwilerstrasse kann im Einsatzfall auch das Tagesgeschäft des EW Aadorf ohne Einschränkungen weitergeführt werden.

Ein zentrales Argument für den Neubau liegt in der gemeinsamen Nutzung von mehreren Anlageteilen. Anstelle redundanter Einrichtungen in zwei separaten Gebäuden bietet der Neubau die Möglichkeit, sanitäre Einrichtungen, den Aufenthaltsbereich für das Personal sowie Sitzungszimmer gemeinsam zu nutzen. Dies ist sowohl im Alltag als auch bei grösseren und langanhaltenden Einsätzen oder Schulungen von Vorteil.

Tagsüber werden einzelne Sitzungszimmer sowie der Aufenthaltsbereich überwiegend durch das EW Aadorf genutzt, während die Übungstätigkeiten der Feuerwehr grösstenteils abends nach Feierabend stattfinden. Auf diese Weise können die Räumlichkeiten von beiden Organisationen genutzt werden, ohne dass es zu gegenseitigen Einschränkungen kommt. Die geplante Mehrfachnutzung führt zu einer besseren Auslastung der Räumlichkeiten und reduziert die Investitions- sowie Betriebskosten. Ein weiterer Vorteil ergibt sich aus der gemeinsamen technischen Infrastruktur, insbesondere der

Strom- und Wasserversorgung sowie der Heizungs- und Lüftungsanlage. Diese Einrichtungen können optimal auf die Gebäudegrösse ausgelegt werden. Die Betriebs- und Unterhaltskosten werden auf beide Organisationen aufgeteilt.

Im Alarmfall ist eine enge Abstimmung zwischen der Feuerwehr und dem EW Aadorf von entscheidender Bedeutung, beispielsweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung oder bei Stromausfällen. Die unmittelbare Nähe beider Organisationen fördert eine direkte Kommunikation und Koordination. Der geplante Anschluss einer Notstromanlage sorgt zudem für die notwendige Betriebssicherheit auch bei grossflächigen Störungen im Stromnetz.

Durch den geplanten Neubau wird ein modernes, funktional durchdachtes, nachhaltiges und betrieblich effizientes Gebäude geschaffen, das den steigenden Anforderungen an die Einsatzkräfte, den Bevölkerungsschutz und die technische Infrastruktur langfristig gerecht wird.

Kosten

Variante Sanierung EW-Gebäude

Geschätzte Sanierungskosten EW-Gebäude inklusive Provisorien für die Sicherstellung des laufenden Betriebs:	CHF 7'500'000.00
---	-------------------------

Variante Neubau

Neubau Feuerwehr- und EW-Gebäude	
Projektgesamtkosten ohne Reserve:	CHF 18'000'000.00
Projektierungskredit:	CHF 800'00000

Aufteilung der Kosten (nach Nutzungsschlüssel)

Feuerwehr 45 %	CHF 8'100'000.00
EW Aadorf 55 %	CHF 9'900'000.00

Baukostenreserve, 5 % von CHF 18,0 Mio.	CHF 900'000.00
---	-----------------------

Die Kostenaufteilung basiert auf der funktionalen Nutzung des Gebäudes und spiegelt den langfristigen Bedarf beider Organisationseinheiten wider. Durch die gemeinsame Realisierung ergeben sich erhebliche Synergien in Betrieb, Unterhalt und Investition – insbesondere bei Technik, Infrastruktur und Flächennutzung.

Der Anteil der Feuerwehr wird durch einen Beitrag der Gebäudeversicherung Thurgau (GVTG), rund 30% der Kosten für den Feuerwehrteil, subventioniert. Die genaue Beitragshöhe richtet sich nach dem effektiven Feuerwehranteil am Projekt und wird nach Prüfung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau (GVTG) festgelegt.

Weiteres Vorgehen

- 16. Juni 2025:
Gemeindeversammlung, Genehmigung Projektierungskredit
- Frühling 2026:
Urnenabstimmung über den Baukredit
- Sommer 2026:
Realisierung des Neubaus

ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie dem Antrag des Gemeinderats für den Projektierungskredit des Neubaus Feuerwehr-/EW-Gebäude in Höhe von CHF 800'000 zustimmen?



TRAKTANDUM 3

Neues Reglement über die Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitflächen

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat legt der Gemeindeversammlung das Reglement über die Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitflächen zur Genehmigung vor. Dieses Reglement wurde erarbeitet, um eine klare Regelung für Ersatzabgaben festzulegen, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Spiel- und Freizeitflächen nicht realisiert werden können.

Hintergrund und Notwendigkeit

Seit 1. November 2023 befindet sich das neue Baureglement der Politischen Gemeinde Aadorf in Kraft. Unter anderem ist darin Folgendes geregelt:

Art. 37 Spielplätze und Freizeitflächen

Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mindestens 10 % der Hauptnutzfläche zu betragen. Gemäß § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind in Wohngebieten bei Mehrfamilienhäusern Spielplätze oder Freizeitflächen bereitzustellen. In bestimmten Fällen ist deren Umsetzung jedoch nicht möglich, sinnvoll oder zumutbar. In diesen Fällen ist gemäss § 87 PBG eine Ersatzabgabe geschuldet. Die Gemeinde hat deren Voraussetzungen, Höhe und Verwendungszweck in einem Reglement festzulegen.

Vorprüfung und Mitwirkung

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) hat den Entwurf des Reglements vorgeprüft und einige Anpassungen empfohlen, die in den aktuellen Entwurf eingeflossen sind. Vom 6. – 27. September

2024 hat die Gemeinde ein öffentliches Vernehmlassungsverfahren durchgeführt.

Inhalte des Reglements

- *Art. 2 | Ersatzabgabepflicht:*
Falls ein Bauherr die vorgeschriebenen Spiel- oder Freizeitflächen nicht realisieren kann oder will, ist eine Ersatzabgabe an die Gemeinde Aadorf zu entrichten.
- *Art. 3 | Verwendungszweck:*
Die Einnahmen aus den Ersatzabgaben werden zweckgebunden für die Bereitstellung und Instandhaltung öffentlicher Spiel- und Freizeitflächen verwendet.
- *Art. 4 | Höhe der Ersatzabgabe:*
Die Ersatzabgabe beträgt CHF 1'500 pro Quadratmeter nicht realisierter Spiel- oder Freizeitfläche. Diese Höhe orientiert sich an den durchschnittlichen Baulandpreisen im Zentrum von Aadorf.
- *Art. 5 | Veranlagung und Fälligkeit:*
Die Ersatzabgabe wird mit Baubeginn fällig und ist im Baubewilligungsentscheid festgelegt.

Ersatzabgabe im Kontext der baulichen Verdichtung

Im Sinne der baulichen Verdichtung soll eine Ersatzabgabe insbesondere im Zentrum von Aadorf ermöglicht werden. In der Zentrumszone und Dorfzone ist es oft nicht realistisch, 10 % der Hauptnutzfläche (Wohnfläche) als Spiel- oder Freizeitfläche auszuweisen. Bereits heute wird dieser Anteil in den meisten Fällen nicht eingehalten.

Mit der Ortsplanungsrevision und der Anpassung des Baureglements wurde eine gezielte Entwicklung und Verdichtung im Zentrum angestrebt. Eine zwingende Vorgabe von 10 % für Spielplätze und Freizeitflächen würde diese Verdichtung erschweren oder sogar verunmöglichen. Daher ist es sinnvoll, in diesen Bereichen statt der

Flächenvorgabe eine Ersatzabgabe zu erheben, die es der Gemeinde ermöglicht, öffentliche Spiel- und Freizeitflächen an geeigneten Standorten bereitzustellen.

Diese Regelung trägt dazu bei, den urbanen Raum effizient zu nutzen und gleichzeitig eine angemessene Infrastruktur für die Bevölkerung zu gewährleisten.

Wo die Schaffung eines Spielplatzes oder einer Freizeitfläche aufgrund der verfügbaren Fläche möglich ist, soll dieser möglichst auch umgesetzt werden.

Anpassungen und Erläuterungen aufgrund der Vorprüfung

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) hat Änderungen empfohlen, die in den Entwurf übernommen wurden. Entsprechend der Empfehlung des DBU werden zwei Bestimmungen des Reglements näher erläutert:

Art. 2 Absätze 3 und 4

Möchte jemand in Anspruch nehmen, dass er keinen Spielplatz oder keine Freizeitfläche realisieren muss, dann ist dieser Sachverhalt selbstverständlich öffentlich zu dokumentieren, was meist in der Baubewilligung zu erfolgen hat. Nun ist es klar, dass es in den eng überbauten und bewusst verdichteten Gebieten der Zentrumszone und auch der Dorfzonen sehr schwierig oder meist unmöglich ist, die entsprechenden Flächen bereitzustellen. Hier rechtfertigt es sich deshalb, auf eine genaue Begründung zu verzichten, weshalb die Spielplätze oder Freizeitflächen nicht erstellt werden können. Das wäre ein administrativer Leerlauf, der vermieden werden soll. Aus diesem Grund gibt es hier die Vermutung, dass diese Flächen nicht realisiert werden können, weshalb die Begründungspflicht entfällt.

Gleiches gilt, wenn auch etwas weniger ausgeprägt, für die Wohn- und Arbeitszone WA4. Wer hier nachweist, dass mindestens 90 % der maximal möglichen Baumasse realisiert werden, hat praktisch

auch belegt, dass es nicht mehr ausreichend Platz für reglements-konforme Spielplätze oder Freizeitflächen hat, weshalb dann die Begründungspflicht ebenfalls entfällt.

Art. 4

Die Höhe der Ersatzabgabe ist im Vergleich zu anderen (meist älteren) Reglementen mit CHF 1'500 pro m² der fehlenden Flächen eher hoch. Dieser Wert soll aber nicht nur repräsentieren, welche Grundstückspreise in Aadorf mittlerweile gehandelt werden, sondern auch, dass ein Quadratmeter eingesparter Spielfläche in diesen Zonen in die Höhe über mehrere Stockwerke bebaut und damit auch wirtschaftlich verwertbar gemacht wird. Wenn die Ersatzabgabe zu tief angesetzt würde, wäre ein Anreiz geschaffen, lieber Ersatz zu leisten, als Spiel- und Freizeitflächen zu realisieren. Dem soll mit einer realistischen Festsetzung der Ersatzabgabe entgegengewirkt werden.

ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie dem Antrag des Gemeinderats zur Genehmigung des neuen Reglements über die Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitflächen zustimmen?

ENTWURF

Reglement über die Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitflächen

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- Art. 1 Inhalt
- Art. 2 Ersatzabgabepflicht
- Art. 3 Verwendung der Ersatzabgaben
- Art. 4 Höhe der Ersatzabgabe
- Art. 5 Veranlagung
- Art. 6 Inkrafttreten

1. Allgemeines

Art. 1 | Inhalt

¹ Dieses Reglement ordnet die Voraussetzungen, die Erhebung und den Verwendungszweck von Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitflächen nach § 87 des Planungs- und Baugesetzes (PGB).

Art. 2 | Ersatzabgabepflicht

¹ Ist die Erstellung von gesetzlich vorgeschriebenen Spielplätzen oder Freizeitflächen nicht möglich, sinnvoll oder zumutbar und errichtet der Erstellungspflichtige diese nicht in einer angemessen nahe gelegenen Gemeinschaftsanlage, hat er der Gemeinde Aadorf eine Ersatzabgabe zu entrichten.

² Die Entrichtung der Ersatzabgabe verschafft keinen Anspruch auf verfügbare öffentliche Spiel- oder Freizeitflächen.

³ In der Zentrumszone und den Dorfzonen muss nicht weiter begründet werden, weshalb die Erstellung von Spielplätzen und Freizeitflächen nicht möglich ist.

⁴ In der Wohn- und Arbeitszone WA4 muss nicht weiter begründet werden, weshalb die Erstellung von Spielplätzen und Freizeitflächen nicht möglich ist, sofern mindestens 90% der zulässigen Baumasse realisiert werden.

Art. 3 | Verwendung der Ersatzabgaben

¹ Die Ersatzabgaben werden in die Spezialfinanzierung der Gemeinde Aadorf eingelegt. Diese wird für die Bereitstellung und Instandhaltung von attraktiven öffentlichen Infrastrukturen im Siedlungsgebiet verwendet, nicht aber für übliche, überwälzbare Erstellungs- oder Unterhaltskosten.

Art. 4 | Höhe der Ersatzabgabe

¹ Die Ersatzabgabe beträgt CHF 1'500.– pro m² der gesetzlich vorgeschriebenen, aber nicht erstellten Flächen.

Art. 5 | Veranlagung

¹ Die Feststellung der Grösse der erforderlichen Spielplätze und Freizeitflächen, die Feststellung der Ersatzabgabepflicht und die Veranlagung der Ersatzabgabe sind Bestandteil des Baubewilligungsentscheids. Die Ersatzabgabe wird mit Baubeginn zur Zahlung fällig.

Art. 6 | Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und das zuständige Departement auf den 1. Juni 2025 in Kraft.

TRAKTANDUM 4

Kredit für die Mehrkosten von belastetem Bodenmaterial

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Ausgangslage

Im August 2008 verkaufte die Politische Gemeinde Aadorf (nachfolgend Gemeinde) der Halag Chemie AG (nachfolgend Halag) die Parzelle Nr. 451 und im Dezember 2014 die Parzelle Nr. 1453. Die beiden Parzellen befanden sich – auch weil ein Teil der früheren Kiesgruben in den 1960er und 1970er Jahre als inoffizielle Abfalldeponie der Gemeinde genutzt worden war – im Verdachtskataster von belasteten Standorten (KbS). Die Parteien einigten sich damals darauf, dass, wenn es beim Bauprojekt wegen der Verschmutzungen im Boden zu Mehrkosten kommt, die Gemeinde diese Mehrkosten vollumfänglich übernehmen muss, soweit sie sich aus den Anordnungen des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau ergeben. Die beiden Parteien unterzeichneten mit dem Verkauf der Liegenschaft eine entsprechende Vereinbarung. Die Vereinbarung war jedoch unklar formuliert und ist deshalb interpretationsbedürftig. Bei der Ausübung des Kaufrechts für die zweite Parzelle (für einen Preis von rund CHF 310'000) versäumten es alle Beteiligten eine Klarstellung zu bewirken. Die Folge ist eine noch weniger klare Rechtslage in Bezug auf die zweite Parzelle.

Die Gemeinde erzielte mit dem Verkauf der ersten Parzelle einen Erlös von rund CHF 1,5 Mio. Damals ging die Gemeinde davon aus, dass die Sanierungskosten den Verkaufserlös nicht übersteigen und somit ein Gewinn in der Gemeindekasse verbleibt. Letztlich zeigte sich nach dem Abschluss der Entsorgungsarbeiten, mit welchen das belastete Aushubmaterial vollständig entsorgt und der Standort teilsaniert werden konnte, dass die Mehrkosten den Verkaufserlös überstiegen und die Gemeinde mit dem Baulandverkauf keinen Gewinn, sondern einen Verlust realisierte.

Rund zwanzig Jahre später plant die Halag einen Erweiterungsbau auf der ersten und auf der zwischenzeitlich erworbenen zweiten Par-

zelle. Die Halag beruft sich auf die Vereinbarung von dazumal und verlangt von der Gemeinde die volle Übernahme der Mehrkosten, welche beim Bauprojekt entstehen. Für eine Kostenschätzung hat die Halag ein Fachbüro beauftragt, welches das betroffene Grundstück untersuchte. Die geschätzten Mehrkosten im Zusammenhang mit der Sanierung der Altlasten, welche die Gemeinde übernehmen soll, belaufen sich auf insgesamt rund CHF 1,0 Mio.

Die Gemeinde hat Rechtsanwalt Humbert Entress beigezogen, um die rechtliche Situation fachlich zu beurteilen. Dies mit dem Ziel, möglichen Schaden von der Gemeinde abzuwenden. Die Halag hat sich ebenfalls juristisch beraten lassen. In den vergangenen Monaten fanden diesbezüglich mehrere Besprechungen unter den beteiligten Parteien statt.

Verhandlungen und gefundene Lösung

Grundsätzlich vertreten beide Parteien die Meinung, dass sie sich nicht an den Mehrkosten beteiligen müssen.

In den Verhandlungen konnte eine Annäherung der Positionen erreicht werden, zumal sich beide Seiten einig waren, dass der Rechtsweg nicht bestritten werden soll und eine gütliche Einigung für beide Parteien die bessere Lösung ist.

Schliesslich konnte ein Kostenteiler von 60/40 vereinbart werden. 60% der Mehrkosten trägt die Gemeinde und 40% der Mehrkosten die Halag. Die Halag geht dabei in Vorleistung, die Gemeinde kann ihren Anteil in jährlichen Tranchen von CHF 200'000 begleichen.

Der Kostenteiler 60/40 liegt nahe an der 50/50 Lösung. Berücksichtigt man zusätzlich das Entgegenkommen der Halag, die Kostenbeteiligung der Gemeinde in Tranchen einzufordern, erscheint die Differenz zu knapp, als dass deswegen das Risiko eines Rechtsstreits mit unsicherem Ausgang zu rechtfertigen wäre.

Nach Erfüllung bzw. Vollzug der Aufgaben, Ansprüche und Verpflichtungen, die sich aus dieser Vereinbarung ergeben, sind die Parteien

per Saldo aller Ansprüche aus den eingangs erwähnten Liegenschafts-Verkäufen Nr. 451 und Nr. 1453, beide Grundbuch Aadorf, auseinandergesetzt. Die Halag bestätigt insbesondere gegenüber der Gemeinde, keine Forderungen mehr aus allfälligen Belastungen des Bodens zu haben und auch zukünftig keine Forderungen geltend zu machen.

Der Vertrag enthält sämtliche Abmachungen zwischen den Parteien. Es bestehen keine zusätzlichen mündlichen Abmachungen. Der Vergleich erfolgt aus Sicht beider Parteien einzig zum Zweck einer einvernehmlichen Lösung und damit der Vermeidung eines aufwändigen Gerichtsverfahrens mit ungewissem Ausgang; nach wie vor vertreten Halag und Gemeinde aber rechtlich verschiedene Standpunkte.

Weiteres Vorgehen

Die Halag hat dieser Vergleichslösung zugestimmt, der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung ebenfalls Zustimmung. Nach der Genehmigung der Vereinbarung durch die Gemeindeversammlung kann diese beidseits unterzeichnet werden. Sollte die Gemeindeversammlung ihre Zustimmung verweigern, haben sich die Parteien verpflichtet, vor Einleitung eines Rechtsstreites zu prüfen, ob mit weiteren Verhandlungen eine neue Lösung gefunden werden kann. Kann eine Einigung auch dann nicht gefunden werden, droht eine gerichtliche Auseinandersetzung mit ungewissem Ausgang.

Umsetzung und Kosten

Die Planungs- und Baukommission der Gemeinde Aadorf erteilte der Halag – unabhängig von der Frage der Kostenbeteiligung – am 4. März 2025 die Baubewilligung für die Büroaufstockung und Erweiterung der Produktion. Die Bodenarbeiten und die Entsorgung des belasteten Bodenmaterials werden durch eine Fachfirma begleitet und kontrolliert.

Aufgrund von Bodenproben erstellte ein Fachbüro eine Kostenschätzung für die Mehrkosten der Entsorgung des belasteten Bodenmate-

rials. Diese Schätzung geht von Mehrkosten von rund CHF 1,0 Mio. aus. Die Gemeinde übernimmt – bei Unterzeichnung der Vereinbarung – 60 % der anfallenden Mehrkosten. Nach Abschluss der Arbeiten wird die Halag der Gemeinde eine Abrechnung über die angefallenen Mehrkosten zustellen. Erst am Schluss kann der exakte Betrag festgestellt werden. Der Kostenanteil der Gemeinde bleibt für heute bekannte Bodenbelastungen bei 60 %, auch wenn die Mehrkosten tiefer oder höher ausfallen als die Kostenschätzung.

Gemäss Art. 25 lit. o Abs. 2 der Gemeindeordnung Aadorf übersteigen die geschätzten Kosten die Finanzkompetenzen des Gemeinderats, weshalb die Gemeindeversammlung für die Genehmigung der vorliegenden Vereinbarung zuständig ist.

ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie der Vereinbarung zwischen der Politischen Gemeinde Aadorf und der Halag Chemie AG zustimmen?

TRAKTANDUM 5

Verschiedenes und Umfrage

