

Traktanden

1. Begrüssung, Wahl Stimmenzähler
2. Protokoll Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2025
3. Ersatzwahl eines Mitgliedes Wahlbüro
4. Verkauf Postacker
5. Mitteilungen und allgemeine Umfrage

Anträge des Gemeinderats

- Protokollgenehmigung Gemeindeversammlung 9. Dezember 2025
- Ersatzwahl eines Mitgliedes des Wahlbüros – Sonja Wepfer
- Verkauf der Parzellen 433, 633 und 951 mit total 25'817 m2 zum Verkaufspreis gemäss den Anforderungen an die bindende Offerte an die Firma Blättler Holzbau GmbH, Affeltrangen.



Botschaft zur Gemeindeversammlung

Mittwoch, 22. April 2026 um 19.30 Uhr
in der Primarschulturnhalle Tobel

An die ausführliche Botschaft gelangen Sie über folgende Wege:

- Via Internet: www.tobel-taegerschen.ch
- Bei der Gemeindeverwaltung können physische Exemplare bestellt oder abgeholt werden

Vorwort

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger



Der Tag der grossen Entscheidung rückt näher! Seit Amtsbeginn anfangs Juli 2024 hat der Gemeinderat darauf hingearbeitet, das Projekt Postacker voranzutreiben. Am 22. April 2026 ist es nun endlich soweit und die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dürfen abschliessend darüber entscheiden, an welchen Investor das Areal Postacker verkauft wird. Der Weg bis dahin war arbeitsintensiv und mit einigen Kosten und Risiken verbunden. Diese Arbeit scheint sich nun bezahlt zu machen und beschert der Gemeinde Tobel-Tägerschen einen unerwartet hohen Geldsegen. Trotz der vermeintlich entstehenden finanziellen Sicherheit werden der

Gemeinderat und die Verwaltung aktiv bleiben und die gestarteten und neuen Projekte konsequent vorantreiben. Ein nächster Meilenstein wird die Beschlussfassung der neuen Gemeindeordnung in der Rechnungsversammlung vom 24. Juni 2026 sein. Parallel sind die Arbeiten für die Übernahme der Aufgaben des Sozialdienstes ab 1. Januar 2027 gestartet. Wir haben eine Vision und möchten Tobel-Tägerschen als attraktive Landgemeinde mit hoher Lebensqualität positionieren. Fleissig, mutig und mit Augenmass bleibt die Devise!

Im Namen des Gemeinderates bedanke ich mich bei Ihnen, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, für das in uns gesetzte Vertrauen.

Rolf Hubmann, Gemeindepräsident

Verkauf Postacker

Am 20. Mai 2019 hat die Gemeindeversammlung beschlossen, das Grundstück Postacker zum Preis von CHF 5'671'400 vom Kanton Thurgau zu erwerben. Per 30.06.2020 wurde der Verkauf vollzogen. Vertraglich festgelegt wurde, dass bei einem Weiterverkauf durch die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von maximal CHF 750'000 geschuldet ist. Auf der Parzelle besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Beim Kauf wurde ein geschätzter Gewinn von rund CHF 3'000'000 innert der nächsten 5 – 10 Jahre erwartet.

Im Studienauftrag von Semadeni Architekten GmbH und Neuland Architektur / Landschaft wurde das Richtprojekt erarbeitet, welches den Neubau von 179 Wohnungen vorsieht. Auf dem gestaltungsplanpflichtigen Areal ist eine Zonenplanänderung von WA2 auf WA3 notwendig und die Baufelder sollen etappiert über 4 Etappen realisiert werden. Im Juli 2024 wurde das kantonale Amt für Raumentwicklung von der Baukommission konsultiert. Das Amt anerkannte die architektonische und landschaftsgestalterische Qualität des Richtprojektes als wertvoll und empfand die dargestellte Dimension der Verdichtung mit den 179 Wohnungen im Rahmen der Raumplanung als ansprechend. Insbesondere die grüne Gasse und der weiterhin bestehende naturverbundene Freiraum wurden als wertvoll genannt. Insgesamt erhielt das Richtprojekt vom Amt ein sehr gutes Zeugnis und es schätzte die Erreichung der Rechtskraft von Gestaltungsplan und der damit verbundenen Zonenplanänderung als realistisch und bewilligungsfähig ein.

Entscheid Verkauf Postacker

An der Gemeindeversammlung vom 10.12.2024 sind die Stimmbürger dem Antrag des Gemeinderats gefolgt, dass die Parzelle zum aktuellen Entwicklungsstand (Richtprojekt) verkauft werden soll. Gemäss Botschaftstext wurde mit einem Verkaufspreis von CHF 425 / m2 gerechnet im Optimalfall mit einem Gewinn von rund CHF 4'250'000 für die Gemeinde.

Bindende Angebote

Innerhalb der definierten Einreichungsfrist für die bindenden Angebote (20.02.2026) sind die Angebote von der Blättler Holzbau GmbH, Vetter Immobilien AG und Fortimo Invest AG eingegangen.

4. Anforderungen an die bindende Offerte:			
Kauf der Grundstücke 433,633 und 951 total 25'817 m2			
1. Zahlung bei Landerwerb: (per 30. Mai 2026) bei Grundbucheintrag und Übertragung des Eigentums an den Investor.	CHF		
2. Restzahlung bei Rechtskraft des Teilzonenplans und Gestaltungsplan:			
5 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages	CHF		
6 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages	CHF		
7 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages	CHF		
Nach 7 Jahren wird keine Entschädigung mehr geschuldet bei Rechtskraft des Teilzonenplans und Gestaltungsplans			
3. Maximale Beteiligung der Gemeinde am Altlastenrisiko und den Entsorgungskosten von verschmutzten Aushubmaterial:	CHF		

Die Bewertungskriterien wurden im Verkaufsdossier definiert (1. Offerte Landerwerb 70% / 2. Zusätzliche Zahlung bei Rechtskraft GP 10% / 3. Vorgehenskonzept 10% / 4. Referenzen der Investoren 10%).

Bis zum Projektabschluss belaufen sich die Investitionskosten für das Areal Postacker auf rund CHF 7'330'000. Aus dem besten Angebot der bindenden Offerte von Blättler Holzbau GmbH, Affeltrangen, über CHF 18'500'000 resultiert für die Gemeinde bei Verkaufsvollzug ein sofort realisierbarer Gewinn

von rund CHF 10'670'000. Unter Einhaltung der Fristen zur Rechtskraft Gestaltungsplan und Änderung Teilzonenplan und unter Abzug der maximalen Beteiligung am Altlastenrisiko ist nochmals ein Gewinnanteil von CHF 500'000 möglich. Die beiden weiteren Angebote der Firma Vetter Immobilien AG und Fortimo Invest AG liegen insgesamt gleichauf, aber mindestens CHF 5'700'000 tiefer als das Angebot der Firma Blättler Holzbau GmbH. Der Preisunterschied ist > 30 %.

Bindende Angebote für die 25'817 m ²		Angebot 1 Blättler Holzbau GmbH, Affeltrangen	Angebot 2 Vetter Immobilien AG, Lommis	Angebot 3 Fortimo Invest AG, St. Gallen
1. Zahlung bei Landerwerb (per 30.05.2026)	CHF	18'000'000.00	12'800'000.00	10'600'000.00
2. Restzahlung bei Rechtskraft des Teilzonenplans und Gestaltungsplans				
5 Jahre nach Abschluss KV	CHF	1'000'000.00	1'400'000.00	2'600'000.00
6 Jahre nach Abschluss KV	CHF	700'000.00	1'400'000.00	2'300'000.00
7 Jahre nach Abschluss KV	CHF	400'000.00	1'400'000.00	2'000'000.00
nach 7 Jahren - keine Entschädigung mehr geschuldet				
3. Maximale Beteiligung GDE am Altlastenrisiko (PFAS)	CHF	-500'000.00	-1'400'000.00	-500'000.00
Total Kaufpreis		18'500'000.00	12'800'000.00	12'700'000.00
Differenz zu top Angebot in CHF			-5'700'000.00	-5'800'000.00
Differenz zu top Angebot in %			-30.8%	-31.4%
Ø CHF / m ²		716.58	495.80	491.92
Differenz zu top Angebot			-220.78	-224.66
Bewertung		1	2	3

Bewertung Investoren-Angebote		Angebot 1 Blättler Holzbau GmbH, Affeltrangen	Angebot 2 Vetter Immobilien AG, Lommis	Angebot 3 Fortimo Invest AG, St. Gallen
1. Offerte Landerwerb	70%	700	490	360
2. Kaufpreis bei Rechtskraft	10%	20	0	100
3. Vorgehenskonzept	10%	100	100	100
4. Referenzen	10%	60	100	100
Total Vergabepunkte	100%	880	690	660
Rang		1	2	3
Abweichung	Punkte		-190	-220
Abweichung	%		-22%	-25%

Beurteilung Gemeinderat

Der erteilte Auftrag aus der Gemeindeversammlung 10.12.2024 zur Vorbereitung des Verkaufs des Areals Postacker zum besten Preis wird als erfolgreich ausgeführt betrachtet. Die drei verbindlichen Investoren-Angebote der Firmen Blättler Holzbau GmbH, Fortimo Invest AG und Vetter Immobilien AG liegen vor. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.03.2026 die eingegangenen Angebote beurteilt und die Bewertung besprochen. Der Gemeinderat schlägt der Gemeindeversammlung einstimmig vor, das bindende Angebot der Firma Blättler Holzbau GmbH, Affeltrangen anzunehmen.



Detaillierte Infos zu den Traktanden