



# **Abstimmungsbotschaft zum Neubau «Sportanlage Emmig»**

**Urnenabstimmung vom 24. September 2023**



## INHALTSVERZEICHNIS

AUSGANGSLAGE .....	1
DIE WICHTIGSTEN FAKTEN.....	2
ZONENPLANÄNDERUNG .....	4
GESTALTUNGSPLAN.....	5
UMGEBUNGSGESTALTUNG .....	7
PROJEKTBSCHRIEB.....	8
LANDSCHENKUNG UND LANDERWERB .....	13
FINANZEN .....	14
STATEMENTS .....	15
SO GEHT ES WEITER .....	16
ABSTIMMUNGSANTRAG .....	17



## AUSGANGSLAGE

### Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Neubau des Fussballplatzes mit Clubhaus ist in Steckborn ein altes, über 30-jähriges Thema und Bedürfnis:

Gemäss einer zusammenfassenden Darstellung des BodenseeTV Steckborns erklärte Stadttammann Füllemann im Jahre 1993 anlässlich des 50-Jahr-Jubiläums des FC Steckborn, dass man daran sei, einen geeigneten Platz zu suchen. Im Jahre 2004 informierte Stadtpräsident Baumgartner im Fernsehen, dass der Ersatz des bestehenden Fussballplatzes im Leitbild stehe. Und im Jahre 2009 meinte derselbe, dass die Vorzeichen für eine Lösung nicht schlecht stünden.

Drei Jahre später erklärte Stadtpräsident Forrer, dass man verschiedene Standorte prüfe, z.B. in der Glarisegg. Im Jahre 2017 nahm der damalige Stadtrat einen Projektierungskredit von 20'000 Franken ins Budget 2018 für eine Machbarkeitsstudie auf. In dieser Studie sollten auch die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzer, der benötigte Landbedarf und eine erste Kostenschätzung erstellt werden. Eine Projektgruppe unter der Leitung der damaligen Bauverwaltung und mit Vertretern der involvierten Sportvereine und dem beauftragten Planungsbüro erarbeitete die Basisarbeiten. Am 30. Juni 2018 konnte Stadtpräsident Forrer an der 75-Jahr Feier des FC Steckborn verkünden, dass eine Landschenkung vorliege. Der Jubel unter den anwesenden Fussballern war gross. Am 12. Dezember 2018 bewilligte der Souverän einen Planungskredit von 110'000 Franken. Damit wurde ein erstes Mal deutlich, dass sich eine Mehrheit der an der Gemeindeversammlung anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger eine Lösung des unzureichenden Zustandes beim alten Standort (Parz. Nr. 1153) wünscht.

Im Februar 2020 informierte Stadtpräsident Pulfer auf dem Emmig an einer Medienkonferenz, dass bald eine Lösung gefunden werde, denn mit der Landschenkung sei zumindest die Frage des Bauortes geklärt. Am 12. Dezember 2022 stimmte der Souverän über einen Zusatzkredit von 89'000 Franken ab, der deutlich angenommen wurde. Dank dieser Kreditbewilligung konnte die Detailplanung mit Hochdruck fortgesetzt werden.

Ende 2022 konnte aufgrund des damaligen Projektstandes die Vernehmlassung zum Projekt durchgeführt werden. Die dabei angebotenen "Sprechstunden" im Stadthaus nutzten viele Bürgerinnen und Bürger und liessen sich so persönlich informieren. Nach der Vernehmlassung nahm der Stadtrat noch einige Änderungswünsche mit in die Planung auf.

Im Juni 2023 wurde die Bevölkerung an einer gut besuchten Informationsveranstaltung nochmals detailliert über das Projekt informiert und viele Fragen konnten geklärt werden. Zwischenzeitlich wurde der zuvor ebenfalls geplante Schiesskeller auf Wunsch des Schiessvereins aus der Planung herausgenommen. Nach den letzten Projektanpassungen stand dann auch die finale Kostenberechnung fest.

Diese Botschaft will Ihnen aufzeigen, wie das Projekt im Detail aussieht und wie hoch der Investitionsbedarf und die geschätzten Betriebskosten sein werden. Aufgrund der Tragweite der Vorlage, hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 6. Juni 2023 beschlossen, alle mit dem Neubau der Sportanlage zusammenhängenden Geschäfte der Urnenabstimmung zu unterstellen.

Unterstützen Sie mit Ihrem «JA» zur Vorlage die positive Entwicklung unserer Gemeinde und die Förderung des Sports im Allgemeinen. Die jetzige und nachfolgende Generation werden von einer modernen und attraktiven Sportinfrastruktur profitieren. Mit Ihrem «JA» verhelfen Sie einer über 30-jährigen Idee und Notwendigkeit zum Durchbruch. Es geht um mehr als nur eine Sportanlage. Es geht um eine Investition in die Lebensqualität und langfristige Infrastruktur. Letztlich geht es um eine Investition für jene Menschen, die hier leben.

Ich danke Ihnen herzlich für die Unterstützung und das Vertrauen.

Ihr Stadtpräsident

Roland Toleti



## DIE WICHTIGSTEN FAKTEN

Das vorliegende Projekt sieht die Realisierung einer Sportanlage mit zwei Naturrasen-Spielfeldern, einem Garderobengebäude mit Gastrobereich, unterirdischen Schutzräumen und einem Parkplatz vor.

Der jetzige Zustand ist für den FC Steckborn aus mehreren Gründen nicht ideal. Zum einen entspricht der aktuelle Fussballplatz nicht den vorgeschriebenen Abmessungen des Schweizerischen Fussballverbandes (SFV), ist uneben und die Verteilung der Spielfelder auf mehrere, in der Gemeinde verteilten Plätze ist suboptimal. Zum anderen ist das rund 70 Jahre alte Clubhaus in einem schlechten Zustand und verfügt über zu wenige Garderoben. Das vorliegende Projekt löst alle diese Probleme, weil es eine völlig neue, den Normen und Richtlinien entsprechende zeitgemässe Sportanlage umfasst. Die Bedürfnisse des FC Steckborn nach 1½ Spielfeldern, einem Clubhaus mit Verpflegungsmöglichkeit, ausreichend Garderoben und sanitären Anlagen, welche der Geschlechtertrennung Rechnung tragen, einem Materiallager, normgerechter Beleuchtung der Spielfelder etc. werden mit dem vorliegenden Projekt abgedeckt. Dies alles ist jedoch aus Platzgründen nicht auf der bestehenden Parzelle möglich, sondern nur auf einem anderen Stück Land. Betroffen sind die Parzellen 1160, 1163, 1166 und ein Teil der Parzelle 1161. Sämtliche Parzellen sind heute Landwirtschaftszone und bedürfen einer Um- resp. Einzonung.

Ausgangspunkt der Standortfestlegung für den Sportplatz war die Landschenkung der Parzelle Nr. 1163 von Frau Margrit Füllemann. Diese Schenkung war ursprünglich an die Bedingung geknüpft, dass bis zum 31. Dezember 2023 eine rechtskräftige Baubewilligung, die damit verbundene Umzonung sowie die Zustimmung der Politischen Gemeinde zum Baukredit vorliegen muss. Dieser sehr enge zeitliche Vorbehalt konnte verdankenswerterweise auf Ende 2024 ausgedehnt werden.

Da der Flächenumfang der Landschenkung für das geplante Projekt nicht ausreichend war, mussten weitere Landkäufe erfolgen und konnten auch erfolgreich abgeschlossen werden. Mit Herrn Gisler konnte eine Einigung zur Parzelle 1161 und 1166 und mit Herrn Ueltschi zur Parzelle 1160 erzielt werden. Der mit dem Neubauprojekt verbundene Verlust von Fruchtfolgefächern muss jedoch kompensiert werden. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Abstimmungsbotschaft besteht noch Unsicherheit, wo diese Flächen genau kompensiert werden. Vertraglich gesichert sind bis jetzt ca. 1.8 ha in der Gemeinde Homburg. Die gesamthaft zu kompensierende Fläche beträgt jedoch 2.46 ha.

Die Landschenkung und die zusätzlichen Landkäufe schufen die Voraussetzung, um die Bedürfnisse des Fussballclubs nach einem Spielfeld, das den Normen und Vorschriften entspricht sowie einem Trainingsfeld für die Junioren und einem Garderobengebäude mit Clublokal, das auch dem Vereinsleben die nötige Infrastruktur bietet, zu erfüllen. Nach Geschlechter getrennte Garderoben und Duschkabinen ermöglichen eine zeitgemässe Förderung des Frauensports wie auch die vorgeschriebene Alterstrennung.

Eine Wiesenlaufbahn, Vorkehrungen für Korbballinstallationen und einen Service- und Waschplatz für den Zweiradsport vervollständigen die Sportanlage. Das Clublokal erhält ca. 70 Sitzplätze und eine Kleinküche. Der Gastrobereich soll grundsätzlich der ganzen Bevölkerung mietweise zur Verfügung stehen. Wer den Gastrobereich zu welchen Konditionen bewirtschaftet, steht noch nicht fest, weil ein Betriebs- und Nutzungskonzept erst zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet wird. Im Untergeschoss des Gebäudes entstehen Schutzräume für ca. 380 Personen. Auf der Parzelle 1160 werden Parkplätze für ca. 70 Fahrzeuge erstellt. Der Parkplatz wird bewirtschaftet.



Quelle: FC Steckborn



Der Neubau der Sportanlage ist ganz im Sinne des Leitbilds des Jahres 2005 der Politischen Gemeinde Steckborn. Darin wird explizit erwähnt (S. 16), dass die Verlegung und Erweiterung des Fussballplatzes vorangetrieben werden sollte. Als Impulsjahr wird das Jahr 2005 genannt, was beweist, dass der Wunsch nach einer attraktiven Infrastruktur und einer Zusammenführung der aktuell für den Fussball benutzten Gemeindeflächen (Feldbach, «Eisfeld» im Strandbad, aktuelles Fussballfeld) ein schon lange gehegtes Ziel ist. Mit der Realisierung der Sportanlage Emmig vollzieht die Stadt Steckborn einen weiteren Schritt zur Optimierung seiner Qualitäten als Wohn- und Lebensort und der Förderung des Sports und des sozialen Zusammenhalts.

Der zur Abstimmung stehende Brutto-Kredit beläuft sich aufgrund des aktuellen Kostenvoranschlages auf 8,74 Mio. Franken (+/- 10 %), d. h. ohne zu erwartende Investitionseinnahmen. Werden letztere berücksichtigt, beträgt die Netto-Kostenschätzung 7,96 Mio. Franken (+/- 10 %). Darin enthalten sind sämtliche Planungs- und Erstellungsarbeiten für die Sportanlage, die Landkäufe, die Kompensation für die Fruchtfolgeflächen und die übrigen Infrastrukturen. Die Finanzierung soll über den nun vorliegenden Projektkredit bei der Bürgerschaft eingeholt werden. Die jährlich wiederkehrenden Kosten für Betrieb und Unterhalt der Sportanlage, für die Kapitalverzinsung sowie die Abschreibungen belaufen sich auf geschätzte 400'000 Franken brutto.

Mit dem Neubau kann erst nach Vorliegen aller rechtsgültigen Bewilligungen begonnen werden. In diesem positiven Falle würde zuerst die Parkplatzanlage, die Zufahrt, das Garderobengebäude mit Gastrobereich, die Schutzräume sowie das grosse Fussballfeld erstellt werden. Der kleinere Trainingsplatz, Teil der Parzelle 1163, kann jedoch frühestens im Jahre 2030 erstellt werden. Im Zuge der Landverhandlungen wurde Herrn Gisler vertraglich zugesichert, dass er einen Teil der Parzelle 1163 bis zum 31. Dezember 2029 bewirtschaften kann.



Bestehender Sportplatz mit Clubhaus

Quelle: Stadtverwaltung Steckborn



## ZONENPLANÄNDERUNG

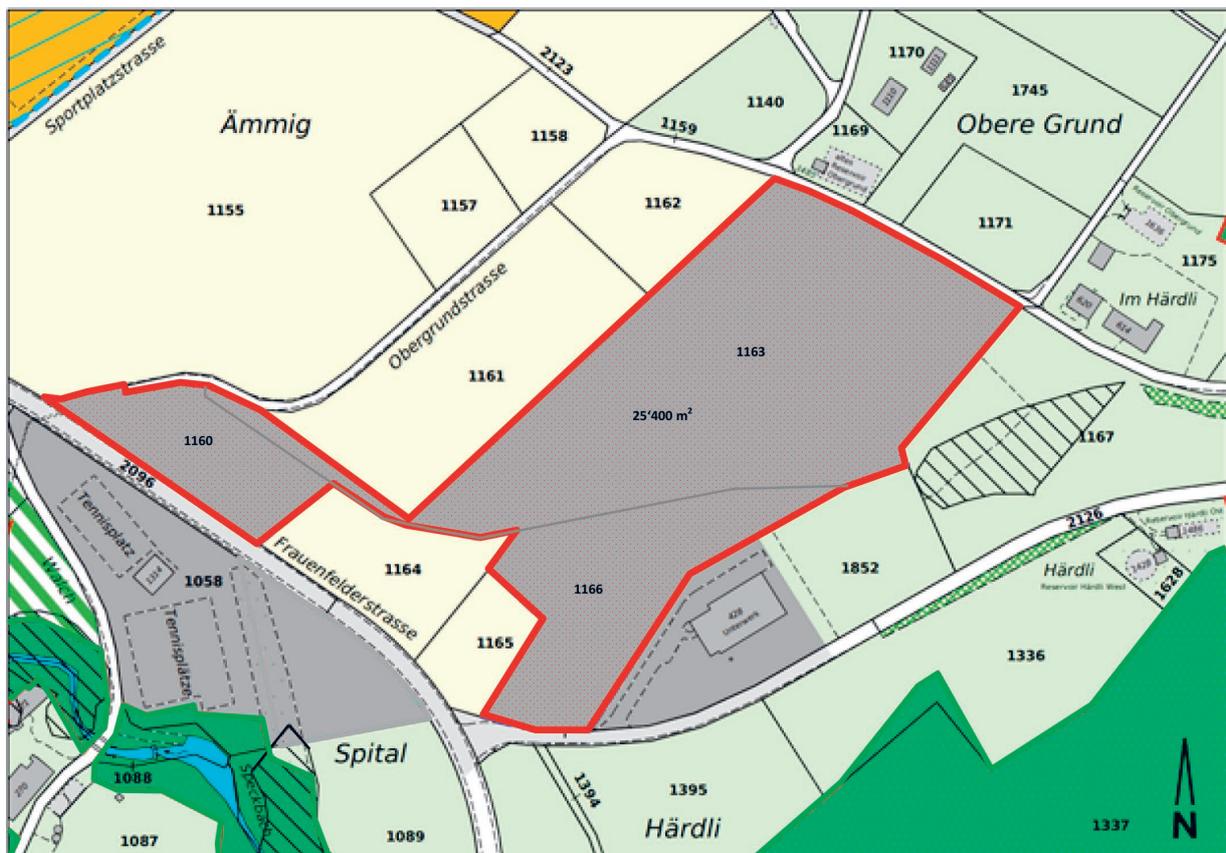
Die Realisierung eines regionalen Sportplatzes im Gebiet Emmig bedarf unter anderem einer Umzonung der dafür erforderlichen Flächen. Die von der Umzonung betroffenen Parzellen liegen gemäss dem kantonalen Richtplan (KRP, Stand Juni 2017) im Landwirtschaftsgebiet. Im Westen, nahe des Planungsgebiets, liegt eine übergeordnete Hauptverkehrsstrasse (Frauenfelderstrasse, Parz. Nr. 2096) und im Süden grenzt das Gebiet an das Elektrizitäts-Unterwerk der EKT (Parz. 1852), welches in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt.

Praktisch die gesamte für die Sportanlage vorgesehene Fläche (24'560 m<sup>2</sup>) ist als Fruchtfolgefläche (FFF) deklariert. Fruchtfolgeflächen sind grundsätzlich zu erhalten, insbesondere was deren Fläche und Qualität anbelangt. Deren Verlust kann kompensiert werden, indem andernorts gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Eine geeignete Ersatzfläche im Umfang von 1.8 ha wurde in der Gemeinde Homburg gefunden und mit dem Grundbesitzer bereits vertraglich gesichert. Die restliche Kompensationsfläche von 0.7 ha ist noch in Verhandlung.

Die Flächen der Sportanlagen inkl. Garderobengebäude/Gastrobetrieb, des Langsamverkehrsweges und des Parkplatzes werden von der «Landwirtschaftszone» in die «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» um-, bzw. eingezont.

Gemäss Bau- und Planungsgesetz muss der Souverän einer Zonenplanänderung zustimmen. Diese weitere Urnenabstimmung über die Einzonung erfolgt erst, wenn sowohl die Zonenplanänderung, das Bauprojekt als auch der Gestaltungsplan zeitgleich öffentlich aufgelegt sind.

Das Gesuch um Einzonung muss nach erfolgter Urnenabstimmung durch den Kanton als Bewilligungsinstanz geprüft und genehmigt werden. Mit dem Neubau der Sportanlage kann erst begonnen werden, wenn alle Genehmigungen vorliegen.



Ausschnitt aus dem Zonenplan:  
Rot = Einzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



## GESTALTUNGSPLAN

Mit dem Gestaltungsplan sollen die Rahmenbedingungen definiert und eine optimale Einpassung der Sportanlage ins Landschaftsbild sichergestellt werden.

Der Gestaltungsplan umfasst gebietsmässig jene Parzellen, die gemäss Zonenplanänderung «Regionale Sportanlage Emmig» der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden sowie zusätzlich das bestehende EKT-Unterwerk, das in der gleichen Zone liegt.

Der vorgesehene Standort für die neue Sportanlage liegt teilweise in einem Gebiet mit Vernetzungsfunktion bzw. im Vernetzungskorridor 472 «Speckbach». Gebiete mit Vernetzungsfunktion unterstützen die Wanderung von Tieren und die Ausbreitung von Pflanzen. Sie tragen zur Arterhaltung sowie zur Steigerung der Vielfalt bei. Je nach Vernetzungskorridor sollen unterschiedliche Arten und Lebensräume gefördert werden.

Mit den geplanten Hecken und Feldgehölzen sowie dem Retentionsbecken werden ökologisch wertvolle Vernetzungselemente geschaffen. Sämtliche ungenutzten Grünflächen werden als extensive Wiesen gestaltet. Das geschützte Feldgehölz beim neu zu erstellenden Parkplatz wird mittels Ersatzpflanzungen angepasst und vergrössert.

Der Schutz des Landschaftsbildes wird im Gestaltungsplan ebenfalls berücksichtigt. Die geplanten Hecken und Feldgehölze sowie Einzelbäume und Baumgruppen stellen eine optisch gute Einbettung in das Landschaftsbild sicher und kaschieren die Bauten und Anlagen, insbesondere den grossen Parkplatz (Bereich P1). Hecken und Feldgehölze sind ein typisches Landschaftselement.

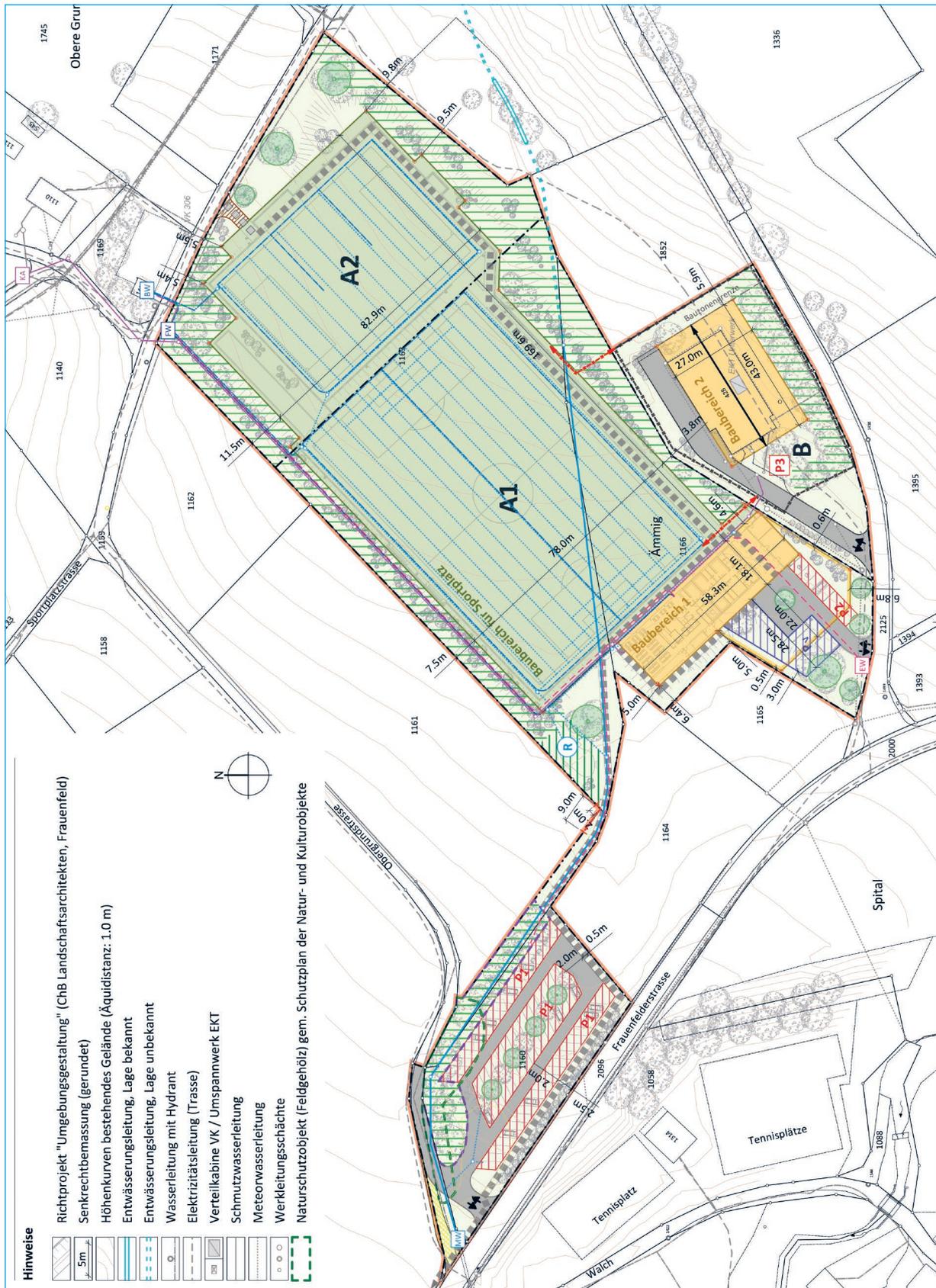
Die Bauten und Anlagen des Sportplatzes werden topografisch optimal eingebettet und Aufschüttungen auf der Talseite können auf ein Minimum reduziert werden. Die Höchst- und Mindestmasse der Bauten sind beschränkt, damit diese optisch nicht zu gross werden und sich unauffällig in das Landschaftsbild einfügen. Das geplante Garderobengebäude mit Gastrobereich (Baubereich B1) ist mit dem eingeschossigen Bau in Holzschalung und mit begrüntem Flachdach zurückhaltend dimensioniert und gestaltet. Der Baubereich B2 betrifft das EKT-Unterwerk.

Der Gestaltungsplan der Sportanlage Emmig wurde im Juni 2023 zur Vorprüfung an den Kanton eingereicht. Er wird unter Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse zusammen mit der Zonenplanänderung und dem eigentlichen Baugesuch öffentlich aufgelegt.

Der Gestaltungsplan ist auf der Folgeseite abgebildet.



## Gestaltungsplan Sportanlage Emmig



Rote Markierung = Gestaltungsplangebiet



## UMGEBUNGSGESTALTUNG

Ziel der Umgebungsgestaltung ist es, die Gesamtanlage in seine unmittelbare Umgebung einzubinden. Prägende Elemente der vorhandenen Landschaftskammer sind markante Einzelbäume, Wildhecken und artenreiche Blumenwiesen. Sie schaffen fließende Übergänge und stärken die ökologische Vernetzung als wichtigen Trittstein. Das einheimische Baum- und Strauchthema bietet ein strukturreiches und durchgrüntes Erscheinungsbild und ermöglicht die Erlebbarkeit der unterschiedlichen Jahreszeiten. Kleinstrukturen wie Lesesteinhäufen ergänzen das vielfältige Angebot von attraktiven Lebensräumen für Flora und Fauna. Das anfallende Dachwasser des Neubaus wird in eine leicht modellierte Retentionsmulde geführt und teilweise vor Ort versickert. Fuss- und Unterhaltswegen werden durch sickerfähige Betonverbundsteinbeläge erstellt.

Erschliessungsflächen erhalten einen funktionalen Asphalt und die Parkfelder einen wasserdurchlässigen Rasengitterstein. Die Verkehrsflächen werden zurückhaltend durch Mast-

leuchten und der Verbindungsweg durch halbhohe Pollerleuchten ausgeleuchtet.

### Parkierungsanlage

Veloabstellflächen sind dem Gebäude vorgelagert angeordnet. Das Parkfeld im Nordwesten bietet Platz für 70 Personenwagen und kann auch von den Spielenden der angrenzenden Tennisanlage genutzt werden. Auch Besuchern des angrenzenden Naherholungsgebietes steht die Nutzung des bewirtschafteten Parkplatzes offen. Die Eingriffe in die geschützte Bestandsvegetation werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Zwischen den Parkreihen entsteht ein Grünstreifen mit schattenspendenden Hochstamm-bäumen. Entlang der Frauenerfelderstrasse begleitet eine halbhohe Strauchhecke den Fussweg und schliesst die Parzelle zum Strassenraum ab.



Situationsplan Umgebungsgestaltung

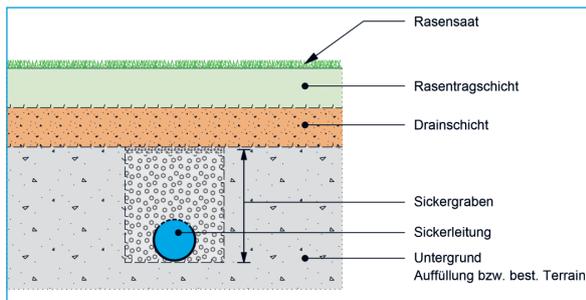


## PROJEKTBECHRIEB

### Sportplatz

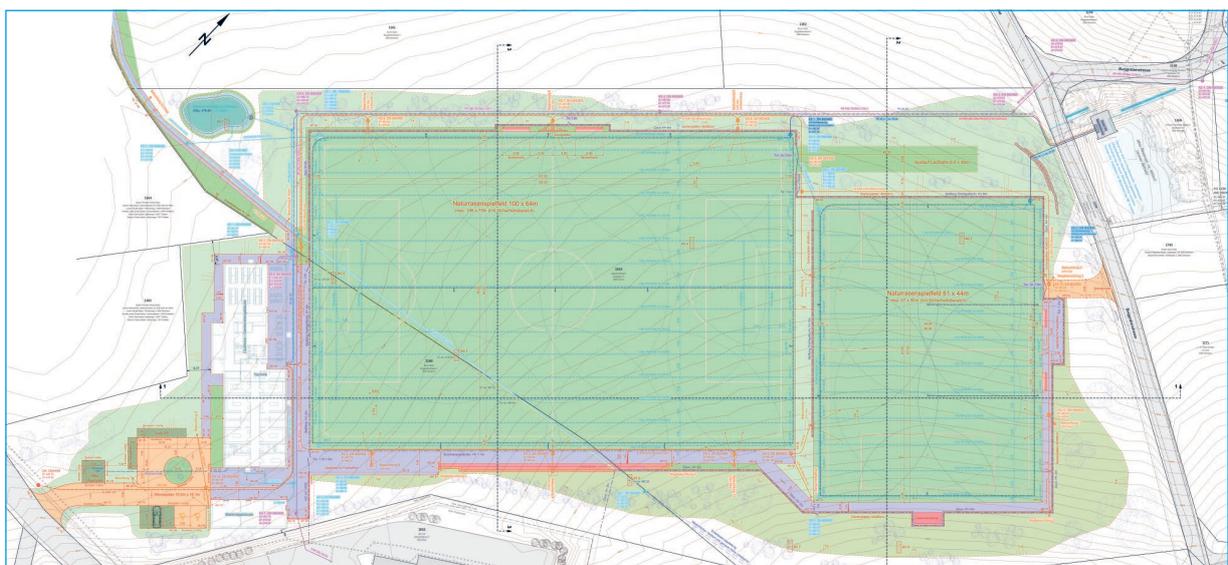
Die neue Sportanlage Emmig wird im Endzustand über ein Hauptspielfeld sowie über ein Kleinspielfeld, welches für den Juniorenspiel- und Trainingsbetrieb genutzt werden kann, verfügen. In einer ersten Etappe wird das Hauptspielfeld sowie die Parkierungsanlagen und das Garderobengebäude mit Clubhaus und Schutzräumen realisiert. In einer zweiten Etappe, voraussichtlich ab 2030, wird die Sportanlage mit dem Kleinspielfeld vervollständigt. Die neuen Sportplätze sollen mit einem Naturrasen erstellt werden. Das Hauptspielfeld hat die Abmessungen eines Norm-Fussballfeldes, was Wettspiele bis zur 2. Liga interregional erlauben wird. Der Trainingsplatz erlaubt den Spielbetrieb bis zur Stufe Junioren D. Um auch kleine Turnanlässe durchzuführen, wird im nördlichen Teil zusätzlich eine Wiesenlaufbahn erstellt.

### Aufbau Naturrasen-Spielfeld



### Ausstattung Sportplatz

Der neue Sportplatz wird mit einer Beleuchtungsanlage ausgestattet. Die sechs 16 m hohen Beleuchtungsmasten für das Hauptspielfeld sowie die vier 14 m hohen Beleuchtungsmasten für den Trainingsplatz sind durch Betonfundamente im Boden verankert und mit LED-Leuchten ausgestattet. Die Spielfelder werden mittels Drainageleitungen entwässert und verfügen über eine automatische Bewässerungsanlage. Das anfallende Regenwasser wird über ein Retentionsbecken in die bestehende Entwässerungsleitung eingeleitet. Das Wasser für die Beregnungsanlagen soll mit dem Überlaufwasser aus dem neuen Reservoir und aus der Quelfassung gewonnen und nur beschränkt durch Frischwasser ergänzt werden. Dazu wird das alte Reservoir nordöstlich des geplanten Sportplatzes als Speicherbecken ausgebildet. Die gesamte Anlage ist eingezäunt, um Beschädigungen und Verunreinigungen durch Wildtiere zu verhindern. Auf der Südseite verläuft ein Fussweg mit Sickerverbundsteinen zur Verbindung der Anlagen, der auch gleichzeitig als «Aufenthaltsbereich» für die Zuschauer dient. Südlich des neuen Hauptspielfeldes wird eine zweistufige Tribüne mit Betonsitzstufen in das Gelände eingebaut. Beide Felder verfügen über einen Lagerplatz für die Fussballtore.



Situationsplan Sportanlage Emmig



## Gebäude

Das Gebäude liegt stirnseitig und parallel zum grossen Fussballfeld. Über dem Terrain tritt das Gebäude eingeschossig in Erscheinung und wirkt durch das Flachdach und seiner äusseren Erscheinung, sowie durch den Abstand zur Hauptstrasse hin sehr zurückhaltend.

Das Erdgeschoss umfasst ein Hauptgebäude, welches durch die zwei leicht versetzten Baukörper aufgeteilt ist. Die Nebenräume für die Sportanlagen (Unterhalts- und Lagerräume, Sportgeräte) sind optisch vom Hauptgebäude getrennt.

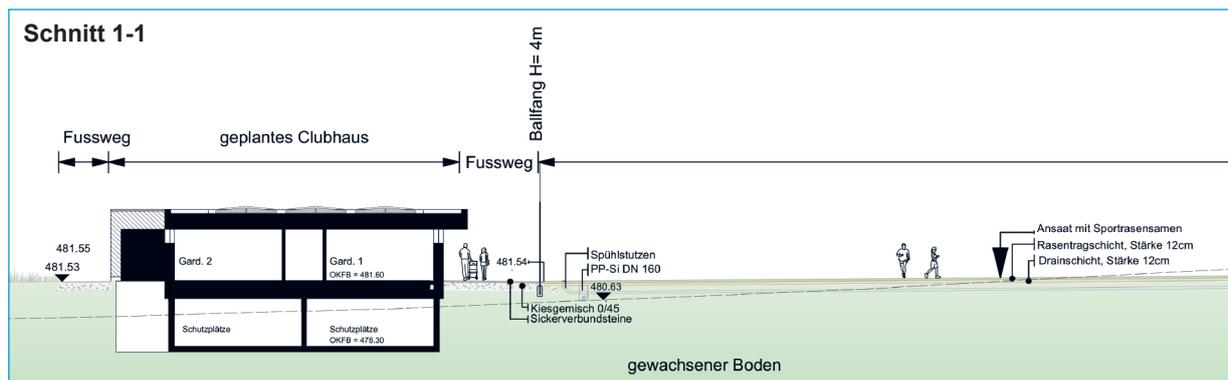
Die zwei Bereiche im Hauptgebäude bestehen einerseits aus Funktionsräumen für die Sportanlage (sechs Garderoben, Duschen, Toiletten, Sanitätsraum, Raum für Trainer/Schiedsrichter), andererseits aus einem Gastrobereich inkl. dazugehöriger Küche, überdeckte Terrasse und Toilettenanlagen (Herren/Damen/IV).

Das Untergeschoss ist durch eine Treppe an der Westfassade zugänglich. Über den Haupteingang gelangt man über eine Treppenanlage in das UG, wo die Schutzräume mit 380 Plätzen sowie die Technikräume untergebracht sind.

Das Gebäude muss im Minergie-Standard erstellt (zertifiziert) werden. Elemente davon sind eine bessere Wärmedämmung, alternative Energien (Photovoltaikanlage, Erdsonden-Wärmepumpe) und eine Lüftungsanlage.



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt

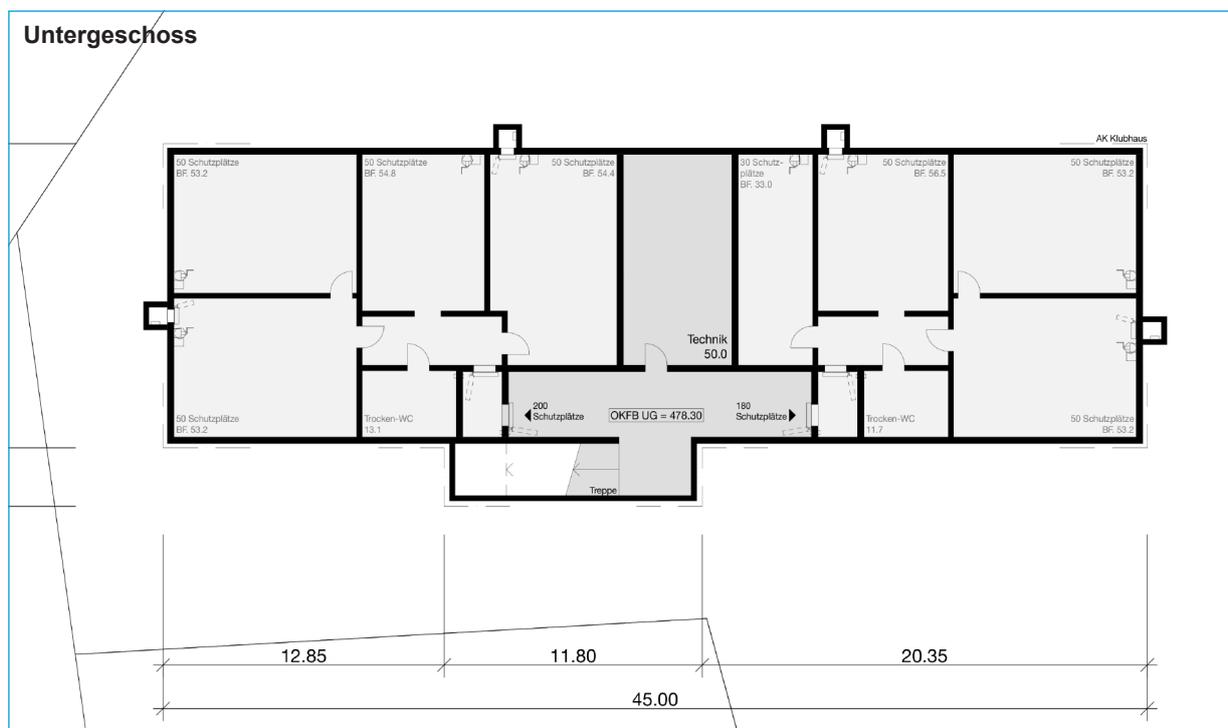


## Schutzräume

Bedingt durch den Umstand, dass bereits in den 50er und frühen 60er Jahren in Steckborn viele Schutzräume gebaut wurden, erfüllten diese mit Einführung der technischen Weisungen im Jahr 1966 die Mindestanforderungen nicht mehr. Weil auch eine entsprechende Erneuerung keinen Sinn machte, wurden die Schutzräume in den späten 90er Jahren aufgehoben. Steckborn rutschte so in ein Defizit und kann deshalb die im Bundesgesetz festgehaltene Schutzplatzabdeckung von einem Schutzplatz pro Einwohner nicht einhalten. Obwohl im Rahmen der Schutzplatzsteuerung auch laufend bei Privaten Pflichtschutzräume gebaut wurden, besteht eine Unterdeckung. Bedingt durch diese Ausgangslage hat das kantonale Amt für Bevölkerungsschutz und Armee die Stadt Steckborn verpflichtet, bei jedem öffentlichen Bau sogenannte "öffentliche Schutzräume" zu bauen. Aus diesem Grund müssen im Untergeschoss des Garderobengebäudes zwingend Schutzräume erstellt werden. Deren schutzraumbedingten Kosten werden aus der Spezialfinanzierung "Ersatzbeiträge für öffentlichen Schutzraum" gedeckt resp. zum Hauptteil durch den Kanton finanziert.

## Alternative Nutzung der Schutzräume möglich?

Da Schutzräume glücklicherweise die meiste Zeit leer stehen, ist eine alternative Nutzung sinnvoll. In Rücksprache mit den kantonalen Stellen können die Schutzräume anderweitig genutzt werden, solange diese Nutzung innerhalb von fünf Tagen entfernt bzw. zurückgebaut werden kann. Die Schutzräume unter dem Garderobengebäude können deshalb als Lagerräume zur Verfügung gestellt werden. Das genaue Nutzungskonzept wird erst nach erfolgreich erfolgter Abstimmung ausgearbeitet.



Grundriss Untergeschoss

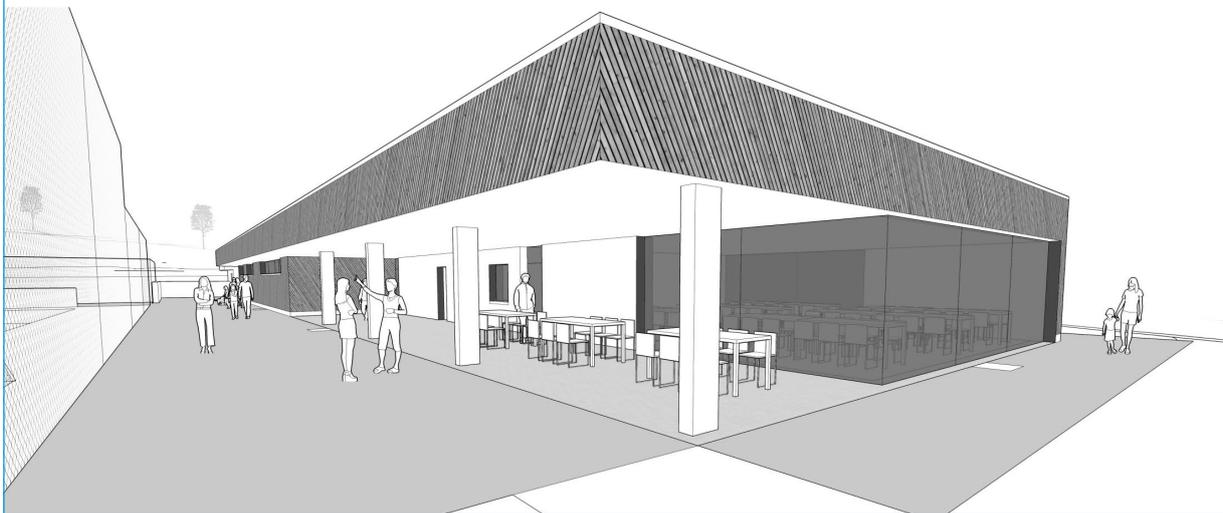


### Vorgesehene Materialisierung

Die Fundation erfolgt mittels Plattenkonstruktion aus Stahlbeton, ebenso die erdberührten Aussenwände und Geschossdecke. Die Böden weisen Wärme- und Trittschalldämmung sowie einen Unterlagsboden und einen Bodenbelag auf. Die oberirdischen Aussenwände werden in Massivbauweise, aussen isoliert und mittels hinterlüfteter, offener Holzschalung (Ausrichtung diagonal), bzw. hinterlüfteten verputzten Leichtbeton-Bauplatten verkleidet. Sämtliche Innenwände sind in Massivbauweise (Backstein, Kalksandstein, Stahlbeton).

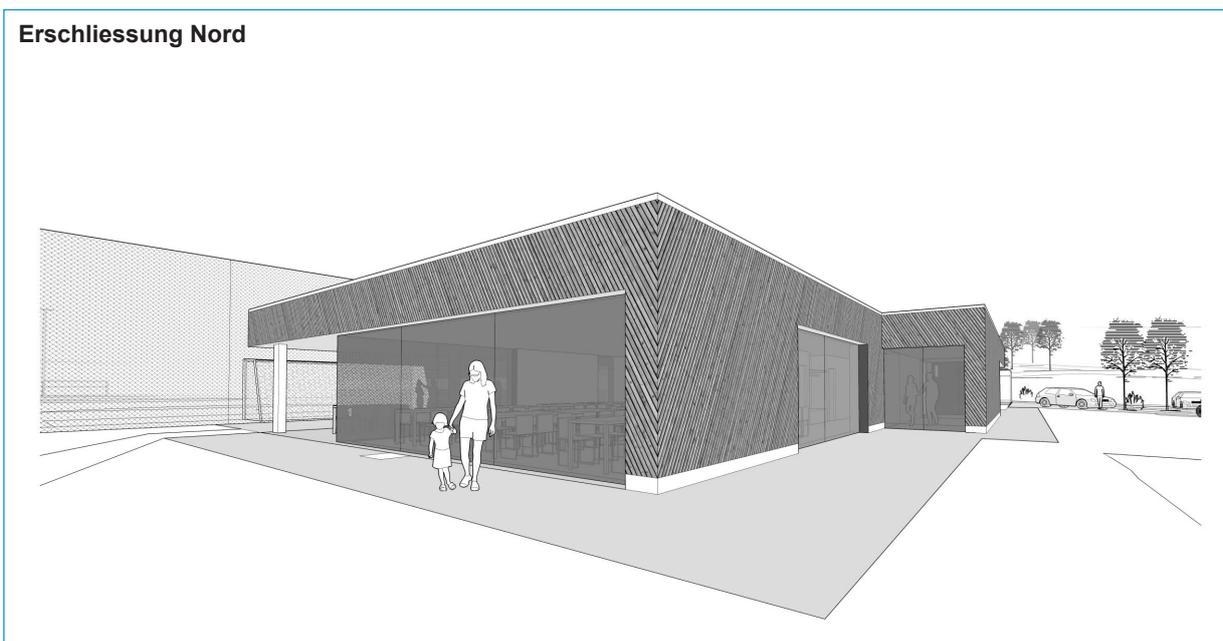
Das Flachdach ist in Stahlbeton mit einer extensiven Begrünung geplant. Dies ermöglicht die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach. Die Fenster sind in Holz-Metall mit einer 3-fach Isolierverglasung vorgesehen. Die Verglasungen werden mit Raff-Lamellenstoren beschattet.

### Terrasse Sportanlage



Ansicht Gastrobereich mit überdachter Terrasse

### Erschliessung Nord



Ansicht Gastrobereich mit Eingang zu den Garderoben



## Zufahrt und Parkplatzsituation

Das Parkieren von Fahrrädern wird direkt neben dem Garderobengebäude möglich sein. Zwei behindertengerechte Parkplätze sowie drei Betriebs-Parkplätze sind ebenfalls in diesem Bereich angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Strasse Richtung Salenreutenen und weist am Strassenende einen Wendepplatz auf.

Entlang dieser Zufahrt ist zudem eine Service- und Waschstation für den Zweiradsport vorgesehen. Alle Autofahrer parkieren auf dem grossen Parkplatz nordöstlich der neuen Sportanlage und nutzen die interne Fusswegverbindung.

### Eingangsbereich



## Langsamverkehrsverbindungen

Durch die Lage des neuen Sportplatzes im Gebiet Emmig wird der Anschluss an das Langsamverkehrsnetz (Fahrrad und Fussgänger) erschwert. Zum einen besteht die Möglichkeit, über die Sportplatz- und Burggrabenstrasse von Osten auf die geplante Anlage zu gelangen oder über die Frauenfelderstrasse via neuen Parkplatz direkt zum Garderobengebäude zu kommen. Auf der Westseite der Frauenfelderstrasse (Kantonsstrasse) ist ein schmaler Belagsstreifen vorhanden, der aber den heutigen Anforderungen an eine sichere Langsamverkehrsverbindung zu wenig erfüllt.

Um die Situation zu verbessern, wurden bereits erste Gespräche mit dem kantonalen Tiefbauamt des Kantons Thurgau geführt. Die Schwachstelle bezüglich der Langsamverkehrerschliessung soll deshalb im Zuge der Strassensanierung der Frauenfelderstrasse durch den Kanton im betroffenen Abschnitt behoben werden.



## LANDSCHENKUNG UND LANDERWERB

### Landschenkung von Margrit Füllemann Parz. 1163

Mit dem Schenkungsvertrag vom 29. Mai 2019 hat Frau Margrit Füllemann rund 16'342 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland an die Politische Gemeinde Steckborn vermacht. Der Schenkungsvertrag wurde unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung für den Fussballplatz, die damit verbundene Umzonung sowie die Zustimmung der Politischen Gemeinde Steckborn zum Baukredit für den Fussballplatz vorliegt. Sollte eine dieser Bewilligungen bzw. Zustimmungen nicht erteilt werden, fällt dieser Schenkungsvertrag ohne weiteres dahin, ohne dass gegenseitig Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden können. Die Frist für die Erfüllung der Vertragsbestimmungen konnte vom 31. Dezember 2023 um ein weiteres Jahr, d.h. auf den 31. Dezember 2024 verlängert werden.

### Erwerb der Landparzelle Nr. 1166 und eines Teils von Parz. Nr. 1161

Die Schenkung von M. Füllemann reichte aufgrund der Parzellengrösse nicht aus, um die angedachte Planung mit den 1½ Fussballfeldern mit Garderobengebäude inkl. Gastrobereich zu realisieren. Mit den direkt an die Parz. Nr. 1163 anstossenden Grundeigentümern wurden Landverhandlungen geführt. Am 28. September 2022 wurde mit Herr Bruno Gisler der Kaufvertrag öffentlich beurkundet. Er veräussert der Politischen Gemeinde zum gerundeten Betrag von 179'000 Franken die gesamte Parzelle Nr. 1166 (5'495 m<sup>2</sup>) sowie einen Landstreifen

von 456 m<sup>2</sup> der Parz. Nr. 1161. Mit letzterer soll die Erschliessung vom Parkplatz zum Sportplatzareal möglich werden. Der Kaufvertrag beinhaltet grundsätzlich die gleichen Vorbehalte wie der Schenkungsvertrag Füllemann, um den Grundbucheintrag gültig vornehmen zu können. Zusätzlich wurde vertraglich vereinbart, dass Herr Gisler - nach Eigentumsübertragung der geschenkten Parz. 1163 an die Politische Gemeinde - einen Parzellenanteil von 5'495 m<sup>2</sup> bis zum 31. Dezember 2029 unentgeltlich bewirtschaften kann.

### Erwerb der Landparzelle Nr. 1160

Am 09. Juni 2023 wurde mit Herr Hans Peter Ueltschi der Kaufvertrag der Parz. Nr. 1160 (Parkplatz) über 2'957 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland für aufgerundet 74'000 Franken öffentlich beurkundet. Auch die Eigentumsübertragung in Bezug auf diesen Vertrag kann nur gültig vorgenommen werden, wenn die Vorbehalte wie im Schenkungsvertrag Füllemann kausal erfüllt sind. Auf dieser Parzelle soll die Parkieranlage für die Sportanlage realisiert werden.

### Zusammenfassend

Alle Verträge sind im Grundbuchamt Frauenfeld öffentlich beurkundet. Im vorliegenden Kreditbegehren sind für den gesamthaften Landerwerb 253'000 Franken berücksichtigt; die Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern der hier aufgeführten Grundstücke gehen zulasten der Politischen Gemeinde Steckborn. Mit der Zustimmung zum Kreditbegehren befürworten Sie auch die Grundstücksgeschäfte (Erwerb) der Parz. Nrn. 1160 und 1166 sowie eines Teils von Nr. 1161.



Gelb: Landkauf Parz. 1160

Blau: Landkauf Parz. 1166 und 1161

Grün: Teil von Parz. 1163 (Füllemann) = zugesicherte Bewirtschaftung bis 31.12.2029



## FINANZEN

### Einmalige Investitionskosten

Die Brutto-Investitionskosten für die neue Sportanlage betragen 8,74 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 10 %). Da die Beiträge Dritter (Sport-Toto des Kantons Thurgau und das Amt für Bevölkerungsschutz und Armee (ABA) an die Schutzraum- baute) von geschätzt 780'000 Franken noch nicht oder nur provisorisch zugesichert sind, dürfen sie zum jetzigen Zeitpunkt nicht vom beantragten Kredit abgezogen werden.

Im Brutto-Investitionskredit von 8,74 Mio. Franken sind die Erstellung der beiden Naturrasen-Spielfelder, das Garderobengebäude mit Gastrobereich, die unterirdischen Schutzräume, die Parkplatzanlage mit Erschliessung, die Bepflanzungen, der Landerwerb, die Rekultivierung von Ersatz-Fruchtfolgefächern, die Etappierungskosten sowie sämtliche Honorare und Gebühren eingerechnet (exkl. nicht vorhersehbare Kosten für allfällige Einsprachen).

### Jährlich wiederkehrende Kosten

#### a) Betriebskosten

Für den Unterhalt der Sportanlage inkl. Gebäude ist aufgrund der Erfahrungen von ähnlichen Objekten mit einem finanziellen Aufwand von geschätzten 135'000 Franken sowie mit Kapitalzinsen von ca. 80'000 Franken zu rechnen. Diese Kosten werden der Erfolgsrechnung der Stadt belastet. Zum jetzigen Zeitpunkt wurde noch kein Nutzungs- und Betriebsreglement für die Sportanlage erarbeitet, was eine konkrete Aussage über Mieteinnahmen ermöglichen würde.

#### b) Abschreibungen

Gemäss den Richtlinien nach HRM2 wird das Garderobengebäude mit Gastrobereich und Schutzräumen auf 33 Jahre, die Naturrasen-Spielfelder und Parkierungsanlagen auf 30 Jahre abgeschrieben. Dies führt zu einer jährlichen Amortisationslast von ca. 205'000 Franken in der Erfolgsrechnung.

Die bereits vorhandene Vorfinanzierung von 1 Mio. Franken muss in jährlichen Tranchen von 33'333 Franken zugunsten der Erfolgsrechnung als Ertrag aufgelöst werden. Durch die Entnahme aus der Vorfinanzierung reduziert sich netto der Abschreibungsaufwand in der Erfolgsrechnung.

#### c) Zusammenfassung

Die jährlich wiederkehrenden Kosten betragen aufgerundet ca. 400'000 Franken (ohne Berücksichtigung von Mieteinnahmen), was aktuell in etwa 4 Steuerprozenten entspricht.

### Kostenschätzung Erstellung

Kostenschätzung einmalige Erstellungskosten	Betrag in CHF
<b>a) Baukosten:</b>	
Naturrasenspielfelder (2 Stk.) inkl. Etappierung	2'030'000
Parkplätze inkl. Zugangsweg	490'000
Garderobengebäude, Clublokal, Schutzräume	3'045'000
Umgebungsarbeiten / Bepflanzung	370'000
Werkleitungserchliessung	365'000
Altlastensanierung, ehemalige Kehrrechtdeponie	200'000
Rekultivierung Ersatzfläche Fruchtfolgefächern	460'000
<b>Total Baukosten</b>	<b>6'960'000</b>
<b>b) Nebenkosten:</b>	
Diverses, Unvorhergesehenes inkl. Etappierung	200'000
Bewilligung, Gebühren, Vermessung	80'000
Landerwerb	253'000
Honorare	640'000
<b>Total Nebenkosten</b>	<b>1'173'000</b>
<b>Gesamtkosten exkl. MWST</b>	<b>8'133'000</b>
zuzüglich MWST 7.7 % (exk. Landerwerb), ca.	607'000
<b>Brutto-Gesamtkosten inkl. MWST</b>	<b>8'740'000</b>
<b>Beiträge Dritter (provisorische Annahmen):</b>	
Beitrag Sport-Toto	-100'000
Rückvergütung Schmutzwasserleitung EKT	-15'000
Rückvergütung ABA TG an Schutzraumbau	-650'000
Rückvergütung Photovoltaikanlage	-15'000
<b>Total Beiträge Dritter provisorisch</b>	<b>-780'000</b>
<b>Netto-Gesamtkosten inkl. MWST</b>	<b>7'960'000</b>

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 %; Preisbasis 2023/Q1

### Finanzplanung

Der Finanzplan 2023 - 2026 (Stand Dezember 2022 mit Budget 2023) zeigt mit allen geplanten Investitionen (inkl. Neubau Sportanlage Emmig) eine negative Entwicklung der Rechnungsergebnisse und der Pro-Kopf-Verschuldung auf. Der Verkauf der heutigen Sportplatz-Parzelle könnte eine Massnahme sein, um der Verschuldung des allgemeinen Finanzhaushalts der Stadt entgegenzuwirken, wodurch die Kapitalzinsbelastung abnehmen würde. Die Auswirkung eines möglichen Verkaufs auf die Erfolgsrechnung wurde im Finanzplan im Jahr 2026 abgebildet.

Im erwähnten Finanzplan ist jedoch der Rechnungsabschluss 2022 mit einem Gewinn von 2.4 Mio. Franken noch nicht berücksichtigt und verändert die Zahlen entsprechend positiv. Zudem beeinflusst der jährliche Budgetprozess den Finanzplan immer wieder aufs Neue. Der Stadtrat wird mit dem nötigen Respekt die zukünftigen Investitionen planen und priorisieren, um die Stadtfinanzen ausgeglichen präsentieren zu können. Je nach finanzieller Entwicklung der Stadt Steckborn kann für die Zukunft aber dennoch eine Steuerfusserhöhung nicht ausgeschlossen werden.



## STATEMENTS

### FC Steckborn

Liebe Steckbornerinnen und Steckborner

Nach über 30 Jahren ist es endlich soweit und Sie können über einen neuen Sportplatz abstimmen. Für den FC Steckborn ist es wichtig, dass Sie sich für die Meinungsbildung folgende Fragen stellen: Bin ich bereit, etwas in die Zukunft zu investieren und mit diesem Projekt den Kindern und Jugendlichen aus Steckborn und der Umgebung ein geeignetes Umfeld für die Ausübung Ihres Hobbies zu ermöglichen?

Fussball und andere sportliche Aktivitäten oder kulturelle Anlässe sind für eine Gemeinschaft sehr wichtig. Fussball weckt auf der ganzen Welt enorme Emotionen, egal ob an einer WM oder einem 4. Ligaspiel der ersten Mannschaft auf dem Emmig. Es ist ausserdem eine Sportart mit grosser sozialer Bedeutung. Denn in einem Fussballverein lernen junge Menschen, wie viel Sie als Team erreichen können und wie wichtig es in einer Gemeinschaft ist, Regeln zu akzeptieren und respektvoll miteinander umzugehen. Auf dem Fussballplatz können Sie Kinder und Jugendliche sehen, die für ein gemeinsames Ziel kämpfen.

Ehrenamtliche Trainer ermöglichen dies Woche für Woche. Freiwillige Helfer – auch aus dem Durchgangszentrum –, sind beim Zeltaufbau für das ausgebuchte Grümpelturnier dabei. Kinder mit Migrationshintergrund und wenig Deutschkenntnissen verstehen sich auf dem Platz wortlos. Wie könnte Integration besser umgesetzt werden?

Vielleicht fragen Sie sich, weshalb nicht weiterhin am aktuellen Standort Fussball gespielt werden kann. Dagegen sprechen für den FC Steckborn mehrere Gründe:

- Ein uraltes Clubhaus, welches in keinsten Weise dem heutigen Standard entspricht.
- Eine Überbelegung des Fussballplatzes; die insgesamt 10 Mannschaften sind gezwungen, ins Feldbach oder auf die Wiese des Strandbades auszuweichen.
- Erhebliche Sicherheitsrisiken auf und neben dem Platz
- Das fehlende Vereinsleben auf Grund der verschiedenen Spiel- und Trainingsstandorten.
- Mit der aktuellen Infrastruktur ist es schlicht unmöglich, eine Frauenteam zu stellen.

Am 24. September haben Sie nun die einmalige Möglichkeit, ein Projekt für die nächsten Generationen zu verwirklichen. Steckborn und sein Fussballclub mit regionaler Bedeutung brauchen einen Sportplatz mit einer auch als Gastgeber würdigen Infrastruktur. Gemeinsam können wir so den Grundstein für eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung für hunderte Kinder, Jugendliche und Erwachsene in den nächsten Jahrzehnten legen.

**Gemeinsam für die Zukunft unsere Kinder, gemeinsam für den neuen Sportplatz. «JA» zum neuen Sportplatz!**



Quelle: FC Steckborn

### Tennisclub Steckborn

Der Tennisclub Steckborn, dessen Anlage sich gegenüber der geplanten Sportanlage «Emmig» befindet (westlich der Frauenfelderstrasse), begrüsst das Projekt «Sportplatz Emmig». Der Tennisclub selbst ist bestrebt, den Jugendlichen optimale Bedingungen zum Tennissport zu bieten, wie dies der Fussballjugend mit dieser grossartigen Anlage bevorsteht. Es liegt uns sehr nahe, dass sich die Jugend für einen Sport interessiert und dabei eine Anlage dafür nutzen kann, die den Normen des jeweiligen Sports entspricht und von mehreren Mannschaften (wie im FC) gleichzeitig genutzt werden kann.

**Mit Ihrem «JA» an der Urne zum neuen Sportplatz «Emmig» werden Sie Teil eines wegweisenden und zukunfts-trächtigen Entscheides zur Förderung der Fussball-Jugend in Steckborn.**



## SO GEHT ES WEITER

### Bei Annahme

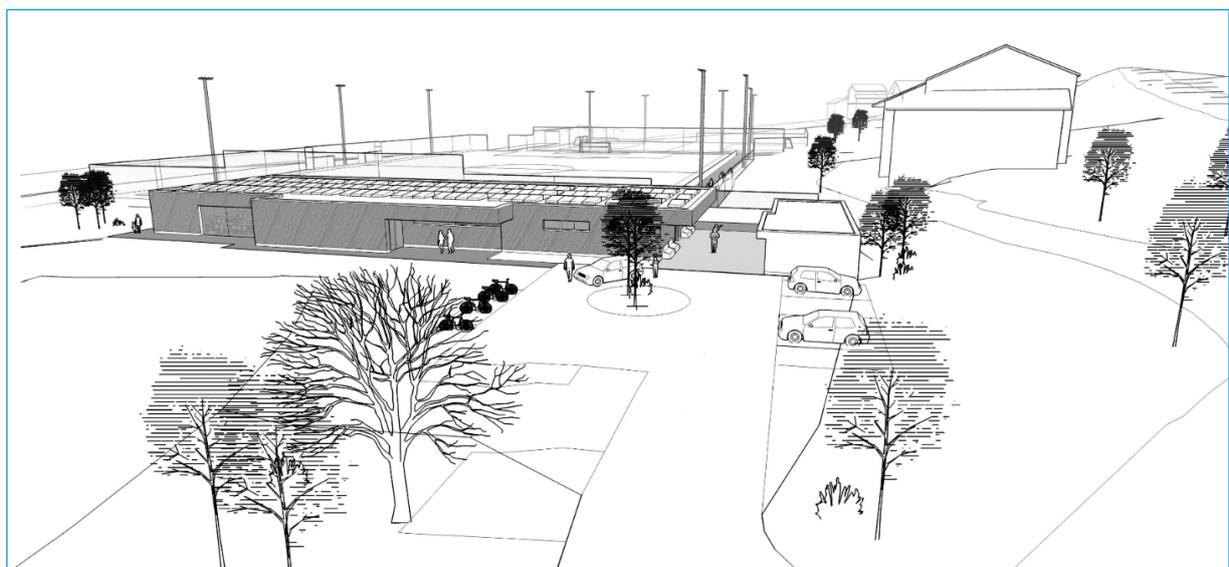
Wenn die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 24. September 2023 dem Kreditantrag des Stadtrates für den Neubau der Sportanlage inkl. Landerwerb zustimmen, wird das Projekt weiterverfolgt. Weitere Planungsarbeiten werden in Auftrag gegeben, damit die öffentliche Auflage für die Zonenplanänderung, den Gestaltungsplan und das eigentliche Baugesuch raschmöglichst erfolgen kann.

Nach erfolgter öffentlicher Auflage der Zonenplanänderung für die Parzellen 1160, 1163, 1166, sowie eines Teils der Parzelle 1161 muss in einer weiteren Urnenabstimmung die eigentliche Einzonung von Landwirtschaftsland in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vom Souverän bewilligt werden. Im Anschluss werden die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan durch den Kanton geprüft und genehmigt. Wenn alle Bewilligungen vorliegen, erfolgt die Ausführungsplanung und die Submission. Somit könnte unter optimalen Bedingungen mit dem Neubau der Sportanlage frühestens im Jahr 2025 gestartet werden.

### Bei Ablehnung

Sollte das Kreditbegehren für den Neubau der Sportanlage Emmig abgelehnt werden, müsste ein neues Projekt erarbeitet werden. Wie ein solches aussehen könnte, dazu gibt es im Moment keine Planungen. Aufgrund fehlender Landressourcen für ein Normspielfeld wäre davon auszugehen, dass man auf dem bestehenden Fussballplatz eine Lösung suchen müsste. Da die Parzelle unterhalb des aktuellen Fussballplatzes in naher Zukunft überbaut wird, benötigt es möglicherweise Lärmschutzmassnahmen.

Die Landkaufverträge sowie der Vertrag zur Kompensation der Fruchtfolgefläche, die diesem Kreditantrag zu Grunde liegen, würden hinfällig, da sie unter Vorbehalten vereinbart wurden. Dies gilt auch für die Landschenkung von Frau M. Füllemann.





## ABSTIMMUNGSANTRAG

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Aufgrund dieser Ausführungen empfiehlt Ihnen der Stadtrat, dem Kredit für den Neubau der Sportanlage Emmig, den wiederkehrenden Kosten und den in diesem Zusammenhang nötigen Landkäufen von Parz. Nrn. 1160, 1166 und ein Anteil von Parz. Nr. 1161 zuzustimmen.

**Die Abstimmungsfrage lautet:**

**Stimmen Sie dem Bruttokredit von 8,74 Mio. Franken für den Neubau der Sportanlage Emmig, den wiederkehrenden geschätzten Kosten von 400'000 Franken und den in diesem Zusammenhang nötigen Landkäufen der Parz. Nrn. 1160, 1166 und eines Teils der Parz. Nr. 1161 zu?**

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 %; Preisbasis 2023/Q1  
Der Betrag versteht sich inklusive 7.7 % Mehrwertsteuer.

