

Geschäftsbericht

Jahresrechnungen 2023

Budgets 2024



KURZBERICHT

BÜRGERVERSAMMLUNG

Montag, 25. März 2024,
im Anschluss an die um 20.00 Uhr
beginnende Schulbürgerversammlung
in der **Pfarrkirche** Mörschwil

VORVERSAMMLUNG

Montag, 18. März 2024,
19.30 Uhr im grossen Saal
des **Gemeindezentrums**
Mörschwil



Inhaltsverzeichnis

Bezug Geschäftsbericht	2
Ordentliche Bürgerversammlung/Vorversammlung/Verhandlungen	3
Vorwort der Gemeindepräsidentin	4
Jahresrückblick	5
Jahresrechnung 2023 und Budget 2024	9
Gemeindehaushalt	9
Informationen zu Projekten:	
- Projektierungskredit Neubau «kita im chärm»	11
- Projektierungskredit Dorfzentrum	13
- Investitionskredit Ersatzbeschaffung Rüstwagen	16
Elektrizitätsversorgung	16
Wasserversorgung	17
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	19
Gutachten und Anträge des Gemeinderates	20

Bezug Geschäftsbericht

Dieser Geschäftsbericht berichtet in gestraffter Form über das Jahr 2023 und blickt mit dem Budget 2024 in die Zukunft. Über die Geschäfte des Gemeinderates und über das Gemeindeleben der Schulen und Vereine informierte das Mitteilungsblatt Mörschwil in 24 Ausgaben.

Der ausführliche Geschäftsbericht 2023 sowie die detaillierten Jahresrechnungen 2023 und Budgets 2024 sind im Internet unter www.moerschwil.ch (**Rubrik: Verwaltung, Publikationen**) einsehbar oder können bei der Gemeinderatskanzlei Mörschwil (071 868 78 69 / sekretariat@moerschwil.ch) bezogen werden.

Mittels nebenstehendem QR-Code ist der Bericht online abrufbar.



Ordentliche Bürgerversammlung / Vorversammlung / Organisatorisches

Die Bürgerversammlung findet wie folgt statt:

Montag, 25. März 2024, im Anschluss an die um 20.00 Uhr beginnende Bürgerversammlung der Schulgemeinde Mörschwil

Ort: Pfarrkirche Mörschwil

Stimmberechtigt sind alle in Mörschwil wohnhaften Schweizer Bürgerinnen und Bürger, welche das 18. Altersjahr vollendet haben und im Übrigen nicht nach Gesetz von der Stimmfähigkeit ausgeschlossen sind.

Für die Bürgerversammlungen der Schulgemeinde und der politischen Gemeinde gilt der gleiche Stimmausweis. Dieser wird durch die Post anfangs März zugestellt.

Fehlende Stimmausweise können **bis am Montag, 25. März 2024, 17.00 Uhr**, bei der Gemeinderatskanzlei bezogen werden.

Diskussionsrednerinnen und Diskussionsredner haben ihre Voten am Mikrofon abzugeben.

Anträge sind schriftlich abzufassen und der Versammlungsleiterin zu übergeben.

Für nicht stimmberechtigte Zuhörende ist die Empore reserviert.

Apéro

Im Anschluss an die Bürgerversammlung lädt die politische Gemeinde Mörschwil die Teilnehmenden der Bürgerversammlung zu einem Apéro in den Saal des Gemeindezentrums ein. Der Service erfolgt durch das Team der Gemeindeverwaltung Mörschwil.

Vorversammlung

Am Montag, 18. März 2024, 19.30 Uhr, findet im grossen Saal des Gemeindezentrums Mörschwil eine öffentliche Vorversammlung statt. Dazu sind auch die nicht stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner herzlich eingeladen. An der Vorversammlung folgen aktuelle Informationen zu den grösseren Projekten und es kann in lockerer Atmosphäre über die Themen der bevorstehenden Bürgerversammlung diskutiert werden.

Verhandlungen

1. Vorlage der Jahresrechnungen 2023 und des Geschäftsberichtes

Antrag der Geschäftsprüfungskommission:

Die Jahresrechnungen 2023 der politischen Gemeinde Mörschwil seien zu genehmigen.

2. Vorlage der Budgets sowie des Steuerplanes für 2024

Antrag des Gemeinderates und der Geschäftsprüfungskommission:

Die Budgets 2024 der Erfolgsrechnung und der Investitionsrechnung für den Gemeindehaushalt sowie der Spezialrechnungen samt Steuerplan mit 70 % der einfachen Steuer und 0,2% Grundsteuer seien zu genehmigen.

3. Gutachten und Anträge des Gemeinderates betreffend Erwerb des Grundstücks Nr. 113, Huebstrasse 19a, Mörschwil zum Betrag von Fr. 2'550'000.–

Anträge des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, das Grundstück Nr. 113, Huebstrasse 19a, im Sinne des Gutachtens zu erwerben. Dafür sei dem Gemeinderat ein Kredit in der Höhe von Fr. 2'550'000.–, zuzüglich Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren und den weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft stehenden amtlichen Kosten einzuräumen.

2. Das Kaufobjekt sei im Finanzvermögen der politischen Gemeinde zu aktivieren.

3. Dem Gemeinderat wird die Ermächtigung zur Erledigung aller rechtlichen und administrativen Vorkehrungen erteilt.

4. Allgemeine Umfrage



Vorwort der Gemeindepäsidentin

Liebe Mörschwilerinnen
und Mörschwiler

Das vergangene Jahr hat
mir einmal mehr vor Augen
geführt, wie wichtig

ein intaktes Umfeld und gut funktionierende Strukturen sind. Ein Umfeld, in dem man sich gegenseitig unterstützt, dem man vertraut und auf das man sich verlassen kann. Und Strukturen, die es einem zum Beispiel ermöglichen, Beruf und Familie zu vereinen.

Die Geburt unserer Tochter hat sowohl mein Privat- als auch mein Berufsleben stark geprägt. Da ist einerseits dieses unbeschreibliche Gefühl von Glück, Freude und Dankbarkeit, das ein so kleines Lebewesen mit sich bringt. Andererseits erfordert die neue Lebenssituation auch organisatorische Anpassungen und Flexibilität.

Im Gemeinderat und in der Verwaltung galt es etwa, meine Abwesenheit während des Mutterschaftsurlaubs zu organisieren. Vizegemeindepäsident Thomas Oesch erklärte sich bereit, die Präsidialaufgaben zu übernehmen und diese Zusatzbelastung auf sich zu nehmen. Auch die anderen Mitglieder des Gemeinderates übernahmen zusätzliche Aufgaben, um die Arbeitslast auf verschiedene Schultern zu verteilen. Dadurch war es mir möglich, mich während dem Mutterschaftsurlaub weitestgehend aus den Alltagsgeschäften zurückzunehmen und mich unserem Kind zu widmen. Dafür bin ich dem Gemeinderat sehr dankbar.

Auch innerhalb der Gemeindeverwaltung wurde meine Abwesenheit bestens bewältigt. Das erfahrene und einsatzfreudige Verwaltungsteam meisterte diese neue Situation bestens. Meine Abwesenheit führte zwar zu Mehraufwand bei einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie bot aber gleichzeitig auch die Chance, zusätzliche Verantwortung zu übernehmen und an den Herausforderungen zu wachsen. Dem Team der Gemeinde Mörschwil gebührt ein grosses Dankeschön für den im vergangenen Jahr geleisteten Einsatz.

Ein afrikanisches Sprichwort besagt: «Es braucht ein ganzes Dorf, um ein Kind grosszuziehen». So weit möchte ich nicht gehen und Sie, geschätzte Mörschwilerinnen und Mörschwiler, allesamt in die Erziehung unserer Tochter einbinden. In der Tat ist es aber so, dass viele helfende Hände gefragt sind. Der 14-wöchige Mutterschaftsurlaub war rasch vorüber und die Rückkehr an den Arbeitsplatz setzte voraus, dass die Kinderbetreuung gewährleistet ist. Wie die Betreuung gestaltet werden kann, hängt unter anderem von den eigenen Vorstellungen und den bestehenden Strukturen ab.

Die familienergänzende Kinderbetreuung – seien es Grosseltern, Nachbarn, Kindertagesstätten, Tagesfamilien oder schulergänzende Betreuung – bildet eine wichtige Voraussetzung für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. In der Schweiz wird für rund 60 % der Kinder unter 13 Jahren familienergänzende Kinderbetreuung in Anspruch genommen. Die Angebote sind jedoch nicht immer in genügender Anzahl vorhanden. So auch in Mörschwil. Die Betreuungsplätze in der «kita im chärn» sind an einzelnen Tagen vollständig belegt und es existieren Wartelisten. Mit dem Neubau einer Kita auf dem Grundstück des ehemaligen Kindergarten Häftlibach soll das Angebot ausgebaut werden. Der Gemeinderat beantragt der Bürgerschaft die Zustimmung zum Projektierungskredit im Rahmen der Budgetgenehmigung.

Das Angebot an familienergänzender Kinderbetreuung ist einer von verschiedenen Faktoren, welche die Attraktivität einer Gemeinde beeinflussen. Weitere sind etwa die verfügbare Grundversorgung und Infrastruktur, der Verkehrsanschluss, die Immobilien- und Mietpreise, die Steuern oder die Freizeitmöglichkeiten. Mit der Inbetriebnahme des Wohn- und Pflegezentrums «GHG Maurini» oder dem Bauabschluss der Glasfaserinfrastruktur hat Mörschwil seine Grundversorgung und Infrastruktur im Berichtsjahr gestärkt. Mit dem Ausbau der familienergänzenden Kinderbetreuung, der Planung von bezahlbarem altersgerechtem Wohnraum im Dreieck Dorfkern und dem Erwerb der Liegenschaft Huebstrasse 19a stehen weitere Projekte an, welche die Attraktivität von Mörschwil positiv beeinflussen werden. Der Gemeinderat hofft auf Ihre Unterstützung bei diesen Projekten.

Martina Wäger, Gemeindepäsidentin

Jahresrückblick

Die Gemeinde Mörschwil blickt auf ein vorantreibendes und erfolgreiches Jahr 2023 zurück. Wichtige Meilensteine in der Gemeinde konnten abgeschlossen oder auf die Zielgerade gesteuert werden. Dazu zählen insbesondere der Bauabschluss und die Inbetriebnahme des Wohn- und Pflegezentrums «GHG Maurini», der Bau des Glasfasernetzes und den Projektwettbewerb für den Neubau einer Kindertagesstätte. Nachstehend erfolgt ein kurzer Einblick in das vergangene Jahr 2023.

Mit dem Jahreswechsel begrüßte die Gemeinde Mörschwil eine neue Gemeinderätin, neue Mitglieder in der Geschäftsprüfungskommission sowie ein neues Gesicht auf der Verwaltung. Im **Januar** startete Isabelle Iten als Gemeinderätin und übernahm sämtliche Aufgabengebiete von Doris Schultz. Diese ist nach 14-jähriger Tätigkeit per Ende Dezember 2022 zurückgetreten. Christoph Giger und Andreas Bühler nahmen die Tätigkeit als Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission auf. Das Sozialamt erhält für die Betreuung der Asylsuchenden Unterstützung von Marko Grujic.

Trotz Januarloch war auf der Gemeindeverwaltung wieder Hochsaison. Im Steueramt wurden die Steuerunterlagen versandt, die Finanzverwaltung beschäftigte sich mit dem Jahresabschluss und dem Budgetprozess und das Werkhof-Team befreite das Strassennetz vom ersten

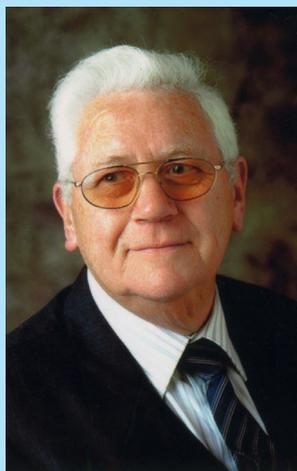
Schneefall. Die Sternsingerinnen und Sternsinger zogen bei winterlichen Temperaturen von Haus zu Haus. Mit einem erfolgreichen Steuerabschluss und Mehreinnahmen von Fr. 2'484'945.– schaute man vielversprechend in die Zukunft.

Auch das Vereinsleben zeigte sich mit Anlässen sehr vielseitig. Die Bürgermusik verzauberte unter dem Motto «Castellum» zahlreiche Gesichter und an der Guggä Flash Party Party zog es einen in die unbekannte Unterwasserwelt.

Der Adlerhut der Fasnachtsgesellschaft Adlerbruet kürte anlässlich des Maskenballs im **Februar** Gemeinderat Thomas Oesch zum legendären «Ehrenmöbü». Auf den Strassen von Mörschwil zogen Jung und Alt verkleidet und begleitet von Guggenmusik durch das Dorf. Weltweit war insbesondere die Herausgabe von ChatGPT und Verwendung von künstlicher Intelligenz in aller Munde. Ein verheerendes Erdbeben erschütterte die Türkei und Syrien. Als Hilfeleistung spendete die Gemeinde Mörschwil einen Beitrag von Fr. 5000.– an die Glückskette. Für ein liebens- und lebenswertes Dorf setzte sich die neu gegründete Generationenkommission unter dem Lead von Gemeinderätin Isabelle Iten zusammen. Die Kommission löst die Jugendkommission ab und setzt sich für die verschiedenen Generationen und deren Anliegen und Bedürfnisse ein.



Feierlich ging es im **März** zu und her. Nach über 2.5 Jahren Bautätigkeit und mehrjähriger Verzögerung erfolgte im Wohn- und Pflegezentrum die Schlüsselübergabe für die zehn Alterswohnungen und 55 Pflegezimmer sowie die Seminar- und Beautyräume und das Restaurant. Gleichzeitig erfolgte die Schlüsselübergabe für die Hausarztpraxis. Die Gemeinde Mörschwil lud sämtliche beteiligten Personen zum Rundgang und anschliessendem Abendessen im neu eröffneten Restaurant Blu ein. Kurz darauf eröffnete die GHG Maurini das Wohn- und Pflegezentrum. Der Andrang für die Führungen durchs Gebäude war gross. Über 700 Personen besuchten den Neubau und erkundeten die modernen Räumlichkeiten. Im Goldachtobel wurde die 93 Meter lange Hängebrücke gemeinsam mit der Gemeinde und Ortsgemeinde Goldach eröffnet. Diese lockt Wanderfreudige in das artenreiche Gebiet. An der ordentlichen Bürgerversammlung nahmen 340 Stimmberechtigte teil. Ganz knapp wurde der Bewegungs- und Begegnungspark (Pumptrack und Street Workout Parcours) mit 153 zu 151 Stimmen abgelehnt. In der Wirtschaftswelt sorgte der Untergang der Credit Suisse für Aufsehen. Der frühere Gemeindeammann von Mörschwil, Franz Würth, verstarb am



19. März 2023 im Alter von 96 Jahren. Mit seinem Tod verliert die Gemeinde Mörschwil eine wichtige und geschätzte Persönlichkeit. Während fast 33 Jahren stellte Franz Würth seine ganze Schaffenskraft in den Dienst der Gemeinde Mörschwil. Für sein Wirken und seine von Weitsicht, Fortschrittlichkeit und Effizienz geprägte Tätigkeit als Gemeindeammann verdient er grösste Anerkennung.

Mit voller Energie startete die Gemeinde in den Frühling. Im **April** verabschiedete der Gemeinderat das Energiekonzept und setzte sich wichtige Ziele in der Energiepolitik. Damit die kulinarischen Bedürfnisse gedeckt sind, verlängerte der Gemeinderat die Gastgewerbepatente für die lokalen Restaurants. Nebst dem sonnigen Wetter sorgte die Jugendmusikschule am Frühlingskonzert für fröhliche Stimmung. Die Aufsichtskommission des Wohn- und Pflegezentrums nahm ihre Tätigkeit auf. Sie wird dem Gemeinderat über ihre Geschäfte, die Ergebnisse der unmittelbaren Aufsicht sowie über besondere Vorkommnisse Bericht erstatten.

Sportlich ging es im **Mai** zu und her. Die Arbeitsgruppe «mörschwil bewegt» organisierte im Rahmen des «Coop Gemeinde Duell» gemeinsam mit der Gemeinde, den Vereinen, der Schule, dem Gewerbe sowie Privatpersonen verschiedene Sport- und Bewegungsanlässe zur Sammlung von Bewegungsminuten und schaffte es auf den hervorragenden 2. Rang. Der Veranstaltungskalender war erfreulicherweise in diesem Monat völlig ausgebucht. Die sportbegeisterten Mörschwilerinnen und

Mörschwiler führte es zum alljährlichen Dorflauf und das Gewerbe Mörschwil veranstaltete den zweiten TraineeDay, an welchem rund 30 verschiedene Lehrberufe vorgestellt wurden. Auch die Gemeinde Mörschwil nahm am TraineeDay teil und präsentierte den Beruf «Kaufmann/-frau Öffentliche Verwaltung». In das Maurini zogen zwei neue Gemälde sowie eine Steinskulptur. Die Gemeinde Mörschwil erhielt die Kunstwerke von Urs und Anita Rügsegger als grosszügige Schenkung. Das Verwaltungspersonal lüftete auf dem Personalausflug in der Schokoladenfabrik Maestrani das Geheimnis, wie das Glück in die Schokolade kommt und erkundete den Flughafen Zürich. Die Briten krönten Charles und Camilla zum neuen Königspaar und in Mörschwil wählte der Gemeinderat Ramona Züst als neue Leiterin des Einwohneramtes.



Mörschwil ist seit **Juni** 2023 auf Social Media. Auf den beiden Plattformen Instagram und Facebook werden Interessierte stets über Aktuelles aus dem Gemeinde- und Dorfleben auf dem Laufenden gehalten. Sie folgen noch nicht? Dann wird es höchste Zeit! Die Pfadi «Jürg Jenatsch» eröffnete die Sommerzeit mit einem abwechslungsreichen Sommernachtsfest. Im Frühsommer häuften sich Meldungen über Greifvogelattacken und brachten so manchen Jogger zum Schwitzen. Die beliebten SBB-Tageskarten sind ausverkauft und auf die Weiterführung des neuen Angebots zum Verkauf von vergünstigten Spartageskarten wird verzichtet.



Ramona Züst nimmt ihre Tätigkeit als Leiterin des Einwohneramts bei der Gemeinde Mörschwil auf. Für den neu gegründeten Verein «Kultur St.Gallen Plus» war operativer Start. Dieser nimmt nun Gesuche für die Förderung von regional bedeutenden Projekten entgegen.

Die Störche kehrten Mitte **Juli** nach Mörschwil zurück und brachten gleich zwei Babys mit: Gemeindepräsidentin Martina Wäger und die ehemalige Leiterin des Einwohneramtes, Belinda Kübli-Zweifel, wurden jeweils Eltern einer gesunden Tochter. Nebst den zwei Geburten gaben drei 100-jährige Geburtstage Anlass zum Feiern. Ein weiteres Highlight stellte die Bundesfeier auf dem Vorplatz der Sporthalle Seeblick dar. Bei sommerlichen Temperaturen kam die Mörschwiler Bevölkerung zusammen und feierte gemeinsam den Geburtstag der Schweiz.



Im **September** begaben sich über 100 reisefreudige Mörschwilerinnen und Mörschwiler auf den Seniorenausflug, welcher die Teilnehmenden zum grössten Wasserfall Europas an den Rheinfall bei Schaffhausen führte. Die Jungbürgerinnen und Jungbürger genossen einen abenteuerlustigen und kulinarischen Tag im Seilpark mit anschliessendem Cocktail-Kurs im Jumaheim. Ende September zogen früh morgens rund 200 Kühe durch das Dorf und präsentierten sich an der Viehschau von ihrer besten Seite. Zur «Miss Mörschwil» wurde die Kuh «Libelle» von Familie Studach gewählt. Die Feuerwehr Mörschwil zeigt an der Hauptübung ihr Können und probte einen Ernstfall. Die letzten (Tief-)Bauarbeiten für das Glasfasernetz konnten im September 2023 abgeschlossen werden. Weitere Arbeiten und insbesondere die Erschliessung in den Gebäuden erfolgten bis Ende 2023.

Im **August** fand die öffentliche Ausstellung für den Projektwettbewerb «kita im chärn» statt. Das Preisgericht wählte aus 69 eingereichten Projekten das Projekt «Schneeglöckli» des Architekturbüros hug Architekten, St.Gallen, als Gewinnerin aus. Bei traumhaftem Sonnenschein, urchigem Gesang vom Jodelchörli und einem ausgiebigen Brunch begrüßte die Gemeinde Mörschwil über 100 neuzugezogene Personen auf dem Bauernhof der Familie Studach. Es folgte einer der drei wärmsten Augustmonate seit Messbeginn im Jahre 1864. Etwas Abkühlung und gleichzeitig erhebliche Schäden brachte ein starkes Unwetter Ende August mit sich. Unzählige Obstbäume wurden zerstört, Keller teilweise überflutet und Strassen sowie Wege beschädigt. Mittels Crowdfunding sammelte der Basketballverein «Griffins» Geld für zwei neue Basketballkörbe in der Sporthalle Seeblick. Die Gemeinde leistete ebenfalls einen Beitrag für die Anschaffung und Installation der Körbe.



Im **Oktober** wurde die Gemeinde Mörschwil zu einer der beliebtesten Wohngemeinden gekürt und schaffte es im Gemeinderanking auf den ausgezeichneten Platz 2 im Kanton St.Gallen. Die Gesamterneuerungswahlen des National- und Ständerates gingen erfolgreich über die Bühne. Mörschwil verzeichnete mit einem Durchschnittswert von 60% erneut eine der höchsten Wahlbeteiligungen in der Region.

Am Dankesanlass der Gemeinde Mörschwil nahmen über 100 Freiwillige teil. Die Gäste wurden von der Band «Bubble Beatz» überrascht und für ihr grosses Engagement verdankt.



Der Gemeinderat entschied im **November** in Absprache mit den umliegenden Gemeinden, den Betrieb mit den beliebten E-Scootern von Tier Mobility AG bis 2026 zu verlängern. Die Gemeinde Mörschwil wurde erneut mit dem Label «Energistadt» ausgezeichnet. Im Gemeindegebiet wurde mit dem Bau von fünf zusätzlichen Unterflurbehälter gestartet. Wer den Blick an den Himmel gerichtet hat, konnte möglicherweise mit blosser Auge Polarlichter bestaunen. Die Gemeinde veröffentlichte eine neue Webseite mit den vielseitigen Angeboten und einem integrierten Veranstaltungskalender. Ein Besuch auf der Plattform «Mein Mörschwil» (www.meinmoerschwil.ch) lohnt sich.



Die Adventszeit wurde bei weihnachtlicher Stimmung auf dem Gemeindehausplatz eingeläutet. Die Gemeinde Mörschwil und die Raiffeisenbank luden die Bevölkerung am 1. Advent zum Weihnachtsapéro mit Glühwein, Punsch und heissen Marroni ein. Der erste Schneefall verzauberte den traditionellen Christbaum in weihnachtliche Stimmung. Während der Weihnachtszeit öffnete im gesamten Dorf täglich ein geschmücktes Adventsfenster.

Eine falsch beschriftete Verkehrstafel mit der Aufschrift «Mörschwil» sorgte im **Dezember** für mediales Aufsehen. Der Gemeinderat erliess das Reglement zum Energieförderprogramm. Auf der Verwaltung verabschiedete sich das Personal von Arlinda Beadini, welche die Verwaltung während der Mutterschaftsabwesenheit von Gemeindepräsidentin Martina Wäger unterstützte sowie von Sandra Hanimann, welche von März bis Dezember das Steueramt vorübergehend verstärkte. Langjährige Mitarbeitende feierten im vergangenen Jahr ihr Dienstjubiläum. Seit 10 Jahren unterstützt Diana Böhi den Reinigungsdienst. Werkhof-Mitarbeiter Manuel Wick und die Reinigungskräfte Sebastian Vogler und Astrid Mathis sind seit 15 Jahren für die Gemeinde tätig. Sein 25-jähriges Jubiläum feierte Grundbuchverwalter Urs Baumann.

Der Gemeinderat und das Verwaltungspersonal sind trotz der politischen Unsicherheiten, neuen Kriegen und Ereignissen aus aller Welt bemüht, sich stets für die Anliegen der Bevölkerung einzusetzen und freuen sich auf die Herausforderungen im Jahr 2024.



Jahresrechnung 2023 und Budget 2024

Im ausführlichen Geschäftsbericht werden die Erfolgsrechnungen und Investitionsrechnungen (inkl. Budgets) sowie die Bilanz der Gemeinde und ihrer Betriebe detailliert dargestellt. Der Geschäftsbericht ist im Internet unter www.moerschwil.ch (Rubrik: Verwaltung, Publikationen) einsehbar oder kann bei der Gemeinderatskanzlei Mörschwil (Telefon 071 868 78 69, sekretariat@moerschwil.ch) bezogen werden.

Gemeindehaushalt

Die Jahresrechnung 2023 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 790'862.84 (Vorjahr: Fr. 3'003.850.52) ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 488'500.–. Das bessere Ergebnis lässt sich im Wesentlichen auf höhere Steuereinnahmen und einen geringeren Finanzbedarf der Schulgemeinde zurückführen. Die Mehreinnahmen bei den Steuern resultieren zu einem überwiegenden Teil aus den Gewinn- und Kapitalsteuern juristischer Personen, den Handänderungssteuern, den Einkommenssteuern des laufenden Jahres und den Nachzahlungen aus Vorjahren.

Verwendung des Ertragsüberschusses

Total Ertragsüberschuss 2023	Fr. 790'862.85
Einlage in Ausgleichsreserve	Fr. 500'000.00
Einlage in kumulierte Ergebnisse Vorjahre	Fr. 290'862.85

Erfolgsrechnung

Funktionale Gliederung	Budget 2023		Rechnung 2023		Budget 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
ALLGEMEINE VERWALTUNG	2'361'300.00	650'500.00	2'360'602.05	737'673.39	2'461'800.00	688'000.00
ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG	1'048'900.00	654'300.00	1'040'844.30	763'086.77	1'061'800.00	683'900.00
BILDUNG	9'382'000.00		8'969'012.80		9'631'000.00	
KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	583'000.00	202'000.00	586'245.23	224'429.25	700'800.00	201'500.00
GESUNDHEIT	918'100.00	27'000.00	967'914.11	32'824.81	1'787'200.00	853'100.00
SOZIALE SICHERHEIT	1'398'700.00	810'000.00	1'538'884.42	1'036'291.51	1'583'600.00	1'014'000.00
VERKEHR	1'616'700.00	347'000.00	1'433'702.78	288'567.21	1'549'400.00	291'000.00
UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	1'251'000.00	920'500.00	1'072'662.04	794'790.43	1'293'200.00	949'300.00
VOLKSWIRTSCHAFT	87'900.00	8'000.00	73'192.60	3'526.05	144'700.00	13'500.00
FINANZEN UND STEUERN	349'400.00	14'889'200.00	1'068'041.46	15'229'912.37	484'400.00	15'414'200.00
Total	18'997'000.00	18'508'500.00	19'111'101.79	19'111'101.79	20'697'900.00	20'108'500.00
Saldo		488'500.00				589'400.00

Investitionsrechnung

Funktionale Gliederung	Budget 2023		Rechnung 2023		Budget 2024	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG					240'000.00	
KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	50'000.00		6'246.60		50'000.00	
GESUNDHEIT	5'030'000.00		5'816'675.82		500'000.00	
SOZIALE SICHERHEIT	140'000.00		190'257.07		450'000.00	
VERKEHR	615'000.00		514'797.00		1'025'000.00	
UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	810'000.00	428'000.00	529'604.83	1'130'551.38	1'463'000.00	428'000.00
FINANZEN UND STEUERN			1'130'551.38	7'057'581.32		
Total	6'645'000.00	428'000.00	8'188'132.70	8'188'132.70	3'728'000.00	428'000.00
Saldo		6'217'000.00				3'300'000.00

Bilanz

	01.01.2023	Zunahme	Abnahme	31.12.2023
Aktiven	55'256'987.32	135'783'783.97	-131'608'584.61	59'432'186.68
Finanzvermögen	26'348'854.78	85'511'506.03	-87'962'363.70	23'897'997.11
Verwaltungsvermögen	28'908'132.54	50'272'277.94	-43'646'220.91	35'534'189.57
Passiven	-55'256'987.32	-214'839'932.58	210'664'733.22	-59'432'186.68
Fremdkapital	-31'311'475.51	-213'417'006.14	209'960'073.10	-34'768'408.55
Eigenkapital	-23'945'511.81	-1'422'926.44	704'660.12	-24'663'778.13

Steuerplan 2024

<i>A. Steuerbedarf gemäss Budget</i>		
Einkommens- und Vermögenssteuern	Fr. 11'800'000.00	
Grundsteuern	<u>Fr. 305'000.00</u>	
	Fr. 12'105'000.00	
<i>B. Steuerfuss in Prozenten der einfachen Steuer</i>		70 %
<i>C. Steuerertrag</i>		
Mutmasslicher Ertrag der einfachen Steuer		
Fr. 15'428'571.00 (Jahressteuern)		
Einkommens- und Vermögenssteuern	Fr. 10'800'000.00	
Rückstände und Nachzahlungen	<u>Fr. 1'000'000.00</u>	
	Fr. 11'800'000.00	
<i>D. Grundsteuern</i>		
Grundstückwerte Fr. 1'525'000'000.00 à 0,2 ‰	<u>Fr. 305'000.00</u>	
	Fr. 305'000.00	

Der Gemeinderat beantragt einen unveränderten Steuerfuss von 70%.

Investitionen 2024

In der Investitionsrechnung 2024 des Gemeindehaushalts sind folgende grösseren Brutto-Investitionen vorgesehen:

		Krediterteilung
Projektierungskredit Dorfzentrum	Fr. 750'000.–	Urnenabstimmung vom 25. November 2012
Neubau Wohn- und Pflegezentrum	Fr. 500'000.–	
Projektierungskredit Neubau Kindertagesstätte	Fr. 450'000.–	
Beschaffung Rüstwagen inkl. Ausrüstung (Gesamtkredit von Fr. 540'000.–)	Fr. 240'000.–	
Sanierung Näppenschwil (Strasse und Kanalisation)	Fr. 820'000.–	Bürgerversammlung vom 27. März 2023
Sanierung Horchental (Strasse und Kanalisation)	Fr. 465'000.–	
Sanierung Bushaltestelle Fahrn	Fr. 160'000.–	
Sanierung Lehnerkirchweg (Kanalisation)	Fr. 135'000.–	Bürgerversammlung vom 28. März 2022
Bau Unterflurbehälter	Fr. 120'000.–	Urnenabstimmung vom 11. April 2021

Neubau einer Kindertagesstätte / Projektierungskredit

Ausgangslage

Die «kita im chärn» befindet sich seit der Eröffnung im August 2014 in den Räumlichkeiten des alten Gemeindehauses. Im Rahmen der Neuüberbauung Dorfzentrum / Dreieck Dorfkern Mörschwil wird das alte Gemeindehaus abgebrochen. Deshalb ist für die «kita im chärn» eine Nachfolgelösung notwendig.

Lage

Der Gemeinderat hat im Jahr 2021 zusammen mit dem Vorstand der «kita im chärn» verschiedene Standorte geprüft und entschieden, einen Neubau auf dem Grundstück des ehemaligen Kindergartens Häftlibachs (Grundstück Nr. 963) zu realisieren.

Projektwettbewerb / Jurierung

An der Bürgerversammlung 2022 wurde ein Wettbewerbskredit in der Höhe von insgesamt Fr. 180'000.– gesprochen.

Erklärtes Ziel des Gemeinderates ist es, beim Kita-Neubau ein innovatives Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit zu schaffen. Entsprechend wurde diese Aufgabenstellung im Wettbewerbsprogramm so aufgenommen. Im Zuge der Ausarbeitung des Wettbewerbsprogramms haben der Gemeinderat und die Jury intensiv über eine kombinierte Nutzung Kita / Pfadi diskutiert und entschieden, von einer solchen abzusehen, da diesen hohen Anforderungen ein Pfadiheim nicht zu entsprechen hat. Vielmehr sind Pfadiheime in der Regel einfache und zweckmässige Bauten, die ein uneingeschränktes Wirken ermöglichen. Zudem entstehen aus einer kombinierten Nutzung kaum Synergien, da die Einheiten unterschiedlichen Anforderungen genügen müssen.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Realisierung der Kita auf dem Grundstück Nr. 963 auch bzgl. Verkehrs- und Parkplatzsituation Herausforderungen mit sich bringt. Die aktuelle Verkehrs- und Parkplatzsituation ist nicht optimal. Hierzu bietet eine Neuüberbauung des Grundstücks Häftlibach die Chance, eine gesamthaft bessere Erschliessung zu erreichen. Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang das Gespräch mit der Familie Fügler gesucht und diese hatte sich bereit erklärt, ihr Grundstück Nr. 669 in den Wettbewerbsperimeter einzubringen. So kann sichergestellt werden, dass für die Erschliessung des Grundstücks Häftlibach, aber auch für die Parkierungssituation insgesamt, Verbesserungen erzielt werden können.

Im Jahr 2022 wurde das Wettbewerbsprogramm für den Kita-Neubau ausgearbeitet und öffentlich ausgeschrieben. 78 Büros haben sich für die Teilnahme angemeldet. Die interessierten Architekturbüros hatten bis Ende April 2023 Zeit, die Wettbewerbsbeiträge auszuarbeiten und einzureichen.

Insgesamt sind 69 Beiträge – und damit deutlich mehr als erwartet – eingegangen. Dies hatte zur Folge, dass der Aufwand für die Beurteilung der Projekte und die Jurierung höher ausfiel als ursprünglich angenommen und deutlich mehr Modelle bereitgestellt werden mussten. Zudem wurde bei der Budgetierung fälschlicherweise die Mehrwertsteuer nicht hinzugerechnet, was zu weiteren Mehrkosten führte. Die Kosten für den Wettbewerb beliefen sich dabei auf rund Fr. 234'000.– und damit Fr. 54'000.– über Budget.

Das Preisgericht hat nach gründlicher und intensiver Beratung das Projekt «Schneeglöckli» des Architekturbüros hug architekten, Zentralstrasse 4, St.Gallen, mit dem ersten Rang ausgezeichnet.

Projektbeschreibung des Siegerprojekts «Schneeglöckli»

Die Situierung der Kita in ihrer Ausdehnung mit der Firstrichtung parallel zum Hang wird aus der Analyse des Ortes abgeleitet. Dabei wird konsequent auf dem bestehenden Haus aufgebaut und auf dem Massivbau des Untergeschosses weitergeplant. Damit wird schon mit der Grundstruktur ein überzeugender Beitrag für die gewünschte Nachhaltigkeit gelegt. Mit dem geschickten Einbezug des bestehenden auskragenden Baukörpers als gemeinsamen Essraum und zentralen Versammlungsraum wird ein Mehrwert für die Kita erreicht.

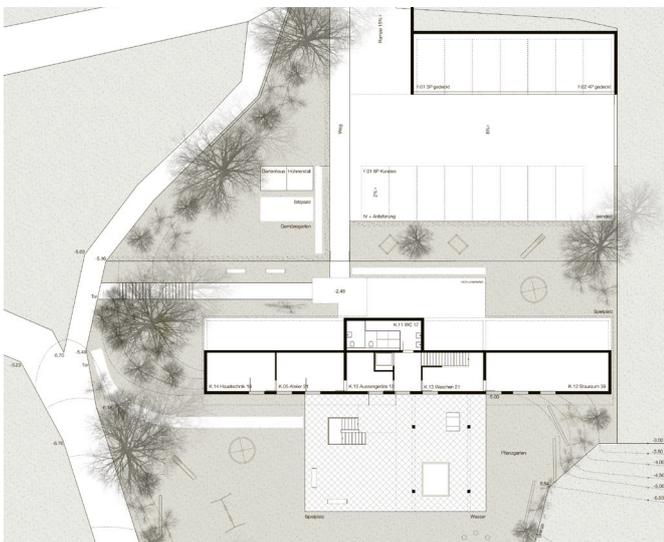
Das gegebene Grundstück wird klar zониert in den nördlichen Eingangsbereich mit Parkplatz, dem danebenliegenden Aussenbereich der Familie Fügler und dem Kita-Areal. Im südlichen Bereich der Kita bleibt der grosszügige, zusammenhängende Aussenraum wie bestehend erhalten.

Der gedeckte Bereich mit der Aussentreppe des Bestandes wird selbstverständlich eingebunden.

Der Grundriss zeigt eine klare Struktur mit schönen Raumproportionen. Der Erschliessungsbereich ist auf allen Geschossen über Fenster mit Aussicht gut belichtet und räumlich sowie nutzungsmässig interessant. Bei den Gruppenräumen sollten die Toiletten aus betrieblichen Gründen direkt angeschlossen sein.

Die vom Bestand abgeleitete Struktur für den Holzbau ist konsequent umgesetzt. Das zweigeschossige Volumen ist auf dem Massivsockel aufgesetzt. Zusätzlich wird das Thema Nachhaltigkeit von der Materialisierung bis zu einer intelligenten Low-Tech Strategie bei der Belüftung entwickelt. Die Fassaden sind mit natürlichen Materialien differenziert entworfen. Dabei entsteht ein kindergerechtes Haus mit guter Einbindung in die umgebende Dorfstruktur.

Durch das kompakte Volumen mit klaren Strukturen ist für diesen Holzbau mit angemessenen Investitionskosten zu rechnen.



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Projektierung

Der Gemeinderat ist der Empfehlung des Preisgerichts gefolgt, wonach die Verfasser des Siegerprojekts «Schneeglöckli», hug architekten, vorbehaltlich der Budgetgenehmigung mit der Weiterbearbeitung des Projekts und Ausführung ihres Vorschlags beauftragt werden sollen. Mit Genehmigung des Projektierungskredites wird als nächstes nun das Bauprojekt erarbeitet.

Im Zuge dessen ist auch die Erschliessung und der Zugang zum Kita-Neubau sowie die Mitbenützung der Parkplätze und damit verbunden die Projekt- und Kostenaufteilung zu klären. Das Wettbewerbsprojekt sieht eine zentrale Erschliessung über das Grundstück der Familie Füger vor, wobei die Parkplätze neu angeordnet und unter einer Pergola/Entsorgungsraum sieben gedeckte Parkplätze entstehen sollen. Derzeit wird das Grundstück über einen entlang der Friedhofsmauer verlaufenden Fussweg, ebenfalls über das Grundstück der Familie Füger führend, erschlossen. Die Erschliessung des Kita-Neubaus weiterhin über den bestehenden Weg entlang der Friedhofsmauer wäre mit Einschränkungen ebenfalls vorstellbar. Weiter sind im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts die Schnittstellen mit der katholischen Kirchgemeinde zu klären.

Der Gemeinderat beantragt der Bürgerschaft die Zustimmung zum Projektierungskredit für die Erarbeitung des Bauprojekts in der Höhe von Fr. 450'000.–.

Dieser Projektierungskredit umfasst die Planungskosten für den Neubau der Kita auf dem Grundstück Nr. 963. Es ist vorgesehen, dass die Planung und Ausführung der Bauarbeiten auf den beiden betroffenen Grundstücken Nr. 963 (Gemeinde) und Nr. 669 (Bäckerei Füger) getrennt erfolgen und zwei Teilprojekte ausgearbeitet werden.

Überbauung Dorfzentrum / Dreieck Dorfkern Mörschwil / Projektierungskredit

Im Herzen von Mörschwil – zwischen Poststrasse, St. Gallerstrasse und Kirchstrasse – verfügt die Politische Gemeinde Mörschwil über zwei Grundstücke (Nr. 9 und 10). Um Vorschläge für eine Überbauung mit hoher ortsbaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität zu erhalten, führte die Politische Gemeinde Mörschwil zusammen mit den beiden Grundeigentümern der Grundstücke Nr. 802, Zebblas GmbH, vertreten durch Rolf Bock, und Nr. 1882, Immo69 GmbH, vertreten durch Guido Schildknecht, einen Studienauftrag durch. Ende Juni 2020 wurde das Projekt «5ERHAUS» des Architekturbüros Tom Munz, St.Gallen und der Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau / Berlin als Siegerprojekt erkoren.

Im Verlaufe des Jahres 2022 wurde – aufbauend auf dem Studienauftrag – das Projekt «5ERHAUS» in

Die Finanzierung erfolgt über Eigen- und Drittmittel. Die Abschreibung der Projektierung erfolgt über zehn Jahre und belastet die Erfolgsrechnung mit voraussichtlich jährlich Fr. 45'000.–.

Terminplan

Die Erarbeitung des Bauprojekts inkl. Baugesuchseingabe wird rund ein Jahr dauern. Anschliessend ist der Baukredit mittels Urnenabstimmung einzuholen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Bürgerschaft im Rahmen der Budgetgenehmigung die Zustimmung zum Projektierungskredit von Fr. 450'000.– für die Erarbeitung des Bauprojekts für den Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück des ehemaligen Kindergartens Häftli-bach (Grundstück Nr. 963).



Visualisierung Siegerprojekt «Schneeglöckli»

Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Tom Munz, St.Gallen weiterentwickelt und über die Teilobjekte «Wohnen» und «Tiefgarage» ein Vorprojekt erarbeitet.

Da sich der Gemeinderat vorstellen konnte, eine Genossenschaft als Bauherrin einzusetzen und dieser ein Baurecht an den Grundstücken einzuräumen, führte der Gemeinderat parallel zur Ausarbeitung des Vorprojektes Gespräche mit der Wohnbaugenossenschaft Mörschwil. Die Abklärungen durch die Wohnbaugenossenschaft Mörschwil haben jedoch deutlich ergeben, dass das Projekt kaum Mieten im von der Wohnbaugenossenschaft angestrebten Bereich zulässt und das Projekt auch von der Grösse her für die Wohnbaugenossenschaft nur schwer zu stemmen wäre.

Überprüfung der Kostenschätzung

Nach Vorliegen des Vorprojekts und der Kostenschätzung hat der Gemeinderat entschieden, die Kostenschätzung einer Zweitmeinung zu unterziehen und hierfür die Perita AG beizuziehen. Diese stellte fest, dass die fünf Häuser aufgrund ihrer eher kleinen Grösse und der Gliederung keine besonders hohe Effizienz aufweisen. Hätte man eine möglichst effiziente Überbauung realisieren wollen, hätten weniger Baukörper mit mehr Volumen geplant werden sollen – was aber an dieser zentralen und exponierten Lage aus ortsplannerischen Gründen kaum vertretbar wäre. Aber auch unter Berücksichtigung der beschränkten Effizienz seien die fünf Häuser eher teuer. Die Wirtschaftlichkeit müsse gesteigert werden. Mögliche Massnahmen hierfür seien die Generierung von mehr vermietbarer Fläche sowie die Reduktion der Anlagekosten. So würde etwa die Haustechnik teuer ausfallen, weil sie bisher nicht zentralisiert geplant ist. Die Vielfalt bei der Konstruktion, die anspruchsvollen Fassaden und die Tiefgarage, welche im Verhältnis zur Anzahl Parkplätze sehr viel Verkehrsfläche aufweise, seien ebenfalls kostenintensiv. Der Gewerbe-Hobbyraum, die grossen Abstellflächen für Fahrräder im Erdgeschoss der Häuser sowie der Gemeinschaftsraum wirken sich zulasten der vermietbaren Fläche aus. Aber das Projekt biete Potenzial um die Wirtschaftlichkeit zu steigern. Wirklich günstiger Wohnraum lässt sich mit dem gewählten Wettbewerbsprojekt bzw. Vorprojekt jedoch nicht realisieren.

Die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bildet seither einen zentralen Teil des Projekts.

Anzahl Häuser

Die Frage, wie viele Häuser den drei beteiligten Grundeigentümern zukommen sollen, wurde inzwischen entschieden. Angesichts der eingebrachten Landanteile (Politische Gemeinde 2'390m² bzw. 58.9 %, Immo69 GmbH 679m² bzw. 17.7%, Zebblas GmbH 988m² bzw. 24.4%) meldete die Politische Gemeinde Mörschwil Anspruch auf drei der fünf Häuser an. Mit drei Häusern kann die Gemeinde grössere Akzente setzen und der Überbauung mehr Gewicht verleihen. Zudem ist es auch aus wirtschaftlichen Überlegungen besser, drei Häuser erstellen und vermieten zu können.

Klärung der Bauherrschaft

Im Zuge der Weiterbearbeitung des Projekts hat sich der Gemeinderat mit der Frage der Bauherrschaft nochmals eingehend auseinandergesetzt. Die hohe Komplexität bei der Planung, ausgelöst durch die sehr prägnante Lage im Dorf, die drei involvierten Eigentümerschaften mit unterschiedlichen Eigentumsanteilen und Interessen, erforderten eine Klärung der Verhältnisse, um die nächsten Schritte in Angriff zu nehmen.

Die Gemeinde Mörschwil erachtete bisher das Halten und Verwalten von Wohnliegenschaften nicht als eine ihrer Aufgaben. Doch es zeigt sich, dass sich immer öfter auch Gemeinwesen dieser Aufgabe stellen, um so direkt auf die Wohnungssituation in einer Gemeinde einwirken und gewissen negativen Entwicklungen im Wohnungsmarkt entgegenwirken zu können. Das öffentliche Beschaffungswesen soll kein Hinderungsgrund sein, um selbst als Bauherrschaft aufzutreten. Dies umso mehr, als das öffentliche Beschaffungswesen auch bei der Abgabe des Landes im Baurecht an eine Genossenschaft zur Anwendung kommen dürfte, wenn einem Anbieter vorgegeben wird, wie er zu planen bzw. zu bauen hat und welche planerischen Ziele zu verfolgen sind (z.B. preiswerter Wohnraum, für die Bevölkerung zugängliche Aussenräume). Je stärker die Vergabe von Baurechten mit öffentlichen Interessen verknüpft werden bzw. im Rahmen der öffentlichen Aufgabenerfüllung erfolgen, desto eher handelt es sich um eine öffentliche Aufgabe mit der Konsequenz, dass das öffentliche Beschaffungswesen zur Anwendung gelangt. Die Anwendung des öffentlichen Beschaffungsrechts ist auch für die beiden weiteren Eigentümerinnen, Zebblas GmbH und Immo69 GmbH, kein Hinderungsgrund.

Der Gemeinderat hat daher entschieden, dass die Gemeinde selbst als Bauherrin auftreten soll. Mit der Gemeinde als Bauherrschaft ist es möglich, dass das Projekt zu Dritt in der bestehenden Form der einfachen Gesellschaft speditiver vorangetrieben werden kann. Die Gemeinde soll bei der Weiterverfolgung des Vorhabens an dieser zentralen Lage mitten im Dorf direkt involviert sein und selbst Entscheidungen treffen können. Der Beizug eines weiteren Partners (z.B. einer Wohnbaugenossenschaft) macht die Konstellation viel komplexer als sie schon ist. Ein Projekt zu realisieren, das einerseits die teils unterschiedlichen Interessen der drei Grundeigentümer ausreichend berücksichtigt und andererseits auch dem Siegerprojekt aus dem Wettbewerb gerecht wird, stellt bereits eine grosse Herausforderung dar. Der Beizug einer weiteren Partei würde diese Komplexität noch akzentuieren.

Während der Ausführungsphase kann durch den Beizug einer versierten Bauherrenberatung bzw. Bauleitung die erforderliche Unterstützung gewährleistet werden. Die Liegenschaftsverwaltung muss nicht durch die Gemeinde selbst erfolgen, sondern kann problemlos an Dritte übertragen werden.

Künftige Nutzung

Der Gemeinderat hat sich im vergangenen Jahr auch mit der künftigen Nutzung der Wohnungen auseinandergesetzt.

In den drei Häusern der Gemeinde Mörschwil soll bezahlbarer, altersgerechter Wohnraum mit gegebenenfalls gemeinschaftlichen Nutzungen angeboten werden. Der Gemeinderat beabsichtigt jedoch nicht, subventionierte Wohnungen zu erstellen.

Ausarbeitung Bauprojekt und Sondernutzungsplan

Die drei Grundeigentümer sind unverändert überzeugt, dass das Vorprojekt gut ist und bezüglich Form, Grösse und Stellung der Häuser nicht mehr viel verändert wird. Deshalb soll das Vorprojekt so belassen und zur Ausarbeitung des Bauprojekts geschritten werden. Die eruierten Ansatzpunkte für die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit sind zu berücksichtigen. Die Wirtschaftlichkeit bildet dabei einen zentralen Teil des Bauprojekts. Das Bauprojekt bildet Basis für die Baueingabe und den erforderlichen Sondernutzungsplan. Bauprojekt und Sondernutzungsplan können nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision gleichzeitig aufgelegt werden.

Mit einer klar strukturierten Projektorganisation soll die Herausforderung mit den verschiedenen Parteien und unterschiedlichen Interessen gemeistert werden. Dabei ist es zentral, dass alle Beteiligten zielgerichtet und effizient zusammenarbeiten und das Bauprojekt erfolgreich erarbeitet werden kann.

Hierzu hat der Gemeinderat zusammen mit den beiden anderen Grundeigentümern entschieden, die Perita AG auch während der Phase des Bauprojekts miteinzubeziehen und sie mit der Projektorganisation im Sinne einer übergeordneten Gesamtleitung zu betrauen. Sie verantwortet die zielkonforme Abwicklung des Bauvorhabens in Bezug auf Leistungen, Kosten, Termine und Umsetzung der Bestellungen der Grundeigentümer. Damit soll auch sichergestellt werden, dass das Kostenmanagement fair und unabhängig kontrolliert und geführt wird.

Seitens Auftraggeber wird für die Projekterarbeitung eine Baukommission einberufen, in welcher zwei Vertreter der Gemeinde Mörschwil und je ein Vertreter der weiteren Grundeigentümer Einsitz nehmen. Seitens der Gemeinde Mörschwil ist vorgesehen, Gemeindepräsidentin Martina Wäger und Gemeinderat Heini Stricker in die Baukommission zu delegieren. Die Baukommission vertritt die Eigentümerschaft und Bauherrschaft, gibt strategische Projektziele vor, setzt den inhaltlichen Projektrahmen, definiert das Projektbudget und stellt die Projektfinanzierung sicher.

Architekt Tom Munz führt das Planerteam als Generalplaner und koordiniert alle an der Planung beteiligten Planer, Fachplaner und Spezialisten. Er stellt die zielkonforme Realisierbarkeit unter gestalterischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sicher. In der Ausführung begleitet er das Projekt in gestalterischen Angelegenheiten.

Projektierungskosten

Die Projektierungskosten werden im Verhältnis der Landanteile auf die drei Grundeigentümer aufgeteilt. Für die Erarbeitung des **Bauprojekts** inkl. Baubewilligung wird für die Gemeinde Mörschwil von **Kosten in der Höhe von Fr. 750'000.–** (inkl. MWST) ausgegangen. Der entsprechende Projektierungskredit ist im Investitionsbudget aufgeführt.

In diesem Betrag enthalten sind sämtliche Kosten für die Bauprojektphase, welche mit einem Team von Fachplanern bearbeitet wird. Im Projektierungskredit enthalten sind dementsprechend die Honorare für die Architekturleistungen, die Gesamtorganisation, das Kostenmanagement und die Leistungen der Fachplaner (z.B. Bauingenieur, Elektroingenieur, Heizung-Lüftung-Klima-Sanitär, Bauphysiker, Brandschutz, Kanalisation, Verkehr, Objektschutz). Weiter sind die Kosten für die Ausarbeitung des Sondernutzungsplans, für Schadstoffuntersuchungen, Baugrunduntersuchungen, Sondagen, Vermessung, grundbuchliche Änderungen und Visualisierungen sowie Nebenkosten mitberücksichtigt.

Die Finanzierung erfolgt über Eigen- und Drittmittel. Die Abschreibung der Projektierung erfolgt über zehn Jahre und belastet die Erfolgsrechnung mit voraussichtlich jährlich Fr. 75'000.–.

Terminplan

Unmittelbar nach der Kreditgewährung wird mit den Projektierungsarbeiten gestartet. Parallel dazu erfolgt die Ausarbeitung des Sondernutzungsplans. Diese Arbeiten sollen bis Ende Jahr andauern. Im Anschluss erfolgt das Bewilligungsverfahren, wobei vorgesehen ist, das Bauprojekt und den Sondernutzungsplan parallel der öffentlichen Auflage zu unterstellen. Bevor jedoch die öffentliche Auflage erfolgen kann, muss die im Rahmen der Ortsplanung vorgenommene Umzonung der Grundstücke Nr. 9 (altes Gemeindehaus) und 802 (ehemalige Post) von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone rechtskräftig sein.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Bürgerschaft im Rahmen der Budgetgenehmigung die Zustimmung zum Projektierungskredit von Fr. 750'000.– für die Erarbeitung des Bauprojekts für die Überbauung Dorfzentrum / Dreieck Dorfkern.



Beschaffung eines Rüstwagens für die Feuerwehr Mörschwil

Das heutige Rüstfahrzeug der Feuerwehr Mörschwil steht seit 26 Jahren im Einsatz und erreichte im Jahr 2023 die gesetzlich vorgeschriebene Lebensdauer von 25 Jahren. Zudem sind aufgrund seines Alters für den notwendigen Unterhalt des Fahrzeuges nicht mehr alle Teile lieferbar. Auch der in die Jahre gekommene Aufbau ist nicht mehr in allen Bereichen mit den neusten technischen Geräten kompatibel. Zur Aufrechterhaltung der Einsatzfähigkeit ist eine Ersatzbeschaffung notwendig. Die Feuerschutzkommission hat im Auftrag des Gemeinderates im vergangenen Jahr die Ausschreibung gemäss Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vorgenommen. Innert der publizierten Eingabefrist gingen insgesamt zwei Angebote ein.

Der Gemeinderat hat auf Antrag der Feuerschutzkommission beschlossen, den Auftrag für Lieferung eines neuen Rüstwagens zum Nettobetrag von Fr. 440'000.– an die Rosenbauer AG, Oberglatt, zu vergeben. Vorbehalten bleibt die Zustimmung zur Budgetgenehmigung an der Bürgerversammlung. An diese Kosten beteiligt sich die Gebäudeversicherung St.Gallen mit einem Subventionsbeitrag von voraussichtlich Fr. 120'000.–. Zusätzlich zum neuen Rüstwagen sind Materialanschaffungen zum Betrag von Fr. 100'000.– für den neuen Rüstwagen erforderlich. Der Bürgerschaft wird an der Bürgerversammlung ein Bruttokredit von Fr. 540'000.– zur Genehmigung unterbreitet. Davon fallen voraussichtlich Fr. 240'000.– im Jahr 2024 und Fr. 300'000.– im Jahr 2025 an. Der Beitrag der Gebäudeversicherung in der Höhe von Fr. 120'000.– folgt nach Abnahme des Fahrzeuges im Jahr 2025.

Elektrizitätsversorgung

Die Jahresrechnung 2023 schliesst mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 128'860.33 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 8'200.–.

Der gegenüber dem Budget höhere Aufwandüberschuss rührt im Wesentlichen daher, dass weniger Ausgleichsreserven bezogen wurden als budgetiert.

Verwendung des Aufwandüberschusses

Total Aufwandüberschuss 2023	Fr. 128'860.33
Entnahme aus Ausgleichsreserve	Fr. 100'000.00
Entnahme aus kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	Fr. 28'860.33

Erfolgsrechnung

Artengliederung	Budget 2023		Rechnung 2023		Budget 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Aufwand	5'124'700.00		4'806'604.35		5'333'700.00	
Personalaufwand	4'000.00		2'941.35		4'000.00	
Sach- und übriger Betriebsaufwand	4'840'700.00		4'467'341.86		5'093'200.00	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	56'500.00		56'659.40		71'400.00	
Finanzaufwand	38'000.00		43'439.62			
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	65'500.00		120'567.31		45'100.00	
Transferaufwand	120'000.00		115'654.81		120'000.00	
Einlagen in Reserven						
Ertrag		5'116'500.00		4'777'744.02		5'150'100.00
Entgelte		4'813'500.00		4'624'267.09		4'802'000.00
Finanzertrag				40.00		
Transferertrag		53'000.00		53'436.93		98'100.00
Entnahmen aus Reserven		250'000.00		100'000.00		250'000.00
Abschlusskonten				28'860.33		
Abschluss Erfolgsrechnung				28'860.33		
Total	5'124'700.00	5'116'500.00	4'806'604.35	4'806'604.35	5'333'700.00	5'150'100.00
Saldo		8'200.00				183'600.00

Investitionsrechnung

Artengliederung	Budget 2023		Rechnung 2023		Budget 2024	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Investitionsausgaben	3'925'000.00		4'377'594.56		1'959'000.00	
Sachanlagen	3'925'000.00		2'271'995.36		1'959'000.00	
Übertrag an Bilanz			2'105'599.20			
Investitionseinnahmen		900'000.00		4'377'594.56		110'000.00
Investitionsbeiträge für eigene Rechnung		900'000.00		2'105'599.20		110'000.00
Übertrag an Bilanz				2'271'995.36		
Total	3'925'000.00	900'000.00	4'377'594.56	4'377'594.56	1'959'000.00	110'000.00
Saldo		3'025'000.00				1'849'000.00

Bilanz

	01.01.2023	Zunahme	Abnahme	31.12.2023
Aktiven	11'951'948.54	11'773'174.54	-12'098'562.37	11'626'560.71
Finanzvermögen	8'475'350.18	9'391'368.87	-10'317'334.51	7'549'384.54
Verwaltungsvermögen	3'476'598.36	2'381'805.67	-1'781'227.86	4'077'176.17
Passiven	-11'951'948.54	-7'985'280.57	8'310'668.40	-11'626'560.71
Fremdkapital	-1'717'630.05	-7'767'963.03	8'085'057.84	-1'400'535.24
Eigenkapital	-10'234'318.49	-217'317.54	225'610.56	-10'226'025.47

Investitionen 2024

In der Investitionsrechnung 2024 der Elektrizitätsversorgung sind folgende Brutto-Investitionen vorgesehen:

		Krediterteilung
FTTH-Glasfaserinfrastruktur	Fr. 1'695'000.–	Urnenabstimmung vom 17. Mai 2020
Neubau Trafostation Werkhof	Fr. 154'000.–	
Sanierung Trafostation Büel	Fr. 110'000.–	

Wasserversorgung

Die Jahresrechnung 2023 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 154'466.93 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 36'200.00. Das gegenüber dem Budget bessere Ergebnis rührt im Wesentlichen darin,

dass die Leitungserneuerung Bitzstrasse infolge Rechtsmittelverfahren gegen den Teilstrassenplan Bitzstrasse noch nicht realisiert werden konnte und die Leitungserneuerung Bluemelhalde noch nicht abgeschlossen ist.

Verwendung des Ertragsüberschusses

Total Ertragsüberschuss 2023	Fr. 154'466.93
Einlage in Ausgleichsreserve	Fr. 50'000.00
Einlage in kumulierte Ergebnisse Vorjahre	Fr. 104'466.93

Erfolgsrechnung

Artengliederung	Budget 2023		Rechnung 2023		Budget 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Aufwand	979'700.00		813'632.80		840'200.00	
Personalaufwand	19'900.00		18'056.45		19'900.00	
Sach- und übriger Betriebsaufwand	918'800.00		702'290.00		778'800.00	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	11'000.00		14'656.74		21'500.00	
Finanzaufwand	10'000.00		8'629.61			
Transferaufwand	20'000.00		20'000.00		20'000.00	
Einlagen in Reserven			50'000.00			
Ertrag		943'500.00		918'099.73		957'500.00
Entgelte		784'500.00		756'026.10		775'000.00
Transferertrag		159'000.00		162'073.63		182'500.00
Abschlusskonten			104'466.93			
Abschluss Erfolgsrechnung			104'466.93			
Total	979'700.00	943'500.00	918'099.73	918'099.73	840'200.00	957'500.00
Saldo		36'200.00			117'300.00	

Investitionsrechnung

Artengliederung	Budget 2023		Rechnung 2023		Budget 2024	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Investitionsausgaben	217'000.00		470'012.14		524'000.00	
Sachanlagen	217'000.00		192'984.94		524'000.00	
Übertrag an Bilanz			277'027.20			
Investitionseinnahmen		241'000.00		470'012.14		252'000.00
Investitionsbeiträge für eigene Rechnung		241'000.00		277'027.20		252'000.00
Übertrag an Bilanz				192'984.94		
Total	217'000.00	241'000.00	470'012.14	470'012.14	524'000.00	252'000.00
Saldo	24'000.00					272'000.00

Bilanz

	01.01.2023	Zunahme	Abnahme	31.12.2023
Aktiven	7'472'531.39	2'023'124.82	-1'938'656.70	7'556'999.51
Finanzvermögen	5'147'394.91	1'564'123.60	-1'616'970.68	5'094'547.83
Verwaltungsvermögen	2'325'136.48	459'001.22	-321'686.02	2'462'451.68
Passiven	-7'472'531.39	-1'158'760.47	1'074'292.35	-7'556'999.51
Fremdkapital	-1'277'941.42	-911'753.84	981'752.65	-1'207'942.61
Eigenkapital	-6'194'589.97	-247'006.63	92'539.70	-6'349'056.90

Investitionen 2024

In der Investitionsrechnung 2024 der Wasserversorgung sind folgende Brutto-Investitionen vorgesehen:

		Krediterteilung
Leitungserneuerung Gärtli-Aachen	Fr. 380'000.-	
Leitungserneuerung Näppenschwil	Fr. 144'000.-	

Bericht der Geschäftsprüfungskommission zur Jahresrechnung 2023

An die Bürgerversammlung der politischen Gemeinde Mörschwil

Als Geschäftsprüfungskommission haben wir die Jahresrechnung der politischen Gemeinde Mörschwil, bestehend aus Berichterstattung, Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang sowie die Amtsführung für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Rechnungsjahr und das Budget 2024 geprüft.

Verantwortung des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung und des Budgets und die Amtsführung in Übereinstimmung mit den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Gemeinderat für die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Geschäftsprüfungskommission

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung und des Budgets sowie die Amtsführung abzugeben. Die Prüfung der Jahresrechnung erfolgte im Auftrag der Geschäftsprüfungskommission durch PricewaterhouseCoopers AG, St.Gallen.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften vorgenommen. Die Prüfung haben wir so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsur-

teil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung und die Amtsführung für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Rechnungsjahr sowie das Budget 2024 den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen an die Befähigung gemäss Art. 56 GG erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Aufgrund unserer Prüfungstätigkeit stellen wir folgende Anträge:

- 1. Die Jahresrechnungen 2023 der politischen Gemeinde Mörschwil seien zu genehmigen.**
- 2. Die Anträge des Rates über Budget und Steuerfuss für das Rechnungsjahr 2024 seien zu genehmigen.**

Die Geschäftsprüfungskommission dankt der Gemeindepräsidentin, dem Gemeinderat und allen Verwaltungsangestellten für ihren grossen Einsatz zugunsten von uns allen und für die offene und transparente Information.

Mörschwil, 15. Februar 2024

Die Geschäftsprüfungskommission
René Lichtensteiger, Präsident
Andreas Bühler, Schreiber
Urs Dätwyler, Mitglied
Christoph Giger, Mitglied
Michael Millius, Mitglied

Gutachten und Anträge des Gemeinderates

Gutachten und Anträge des Gemeinderates an die ordentliche Bürgerversammlung vom 25. März 2024 über den Erwerb des Grundstücks Nr. 113, Huebstrasse 19a, Mörschwil zum Betrag von Fr. 2'550'000.–

Zusammenfassung

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat hat im Dezember 2023 mit der Erbgemeinschaft Angehrn Johann einen Kaufvertrag für den Erwerb des Grundstücks Nr. 113, Huebstrasse 19a, Mörschwil im Ausmass von gesamthaft 2'503 m² abgeschlossen.

Das Grundstück befindet sich in der Kernzone (Bauzone) und grenzt unmittelbar an die gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 111, 112, 114 und 147. Mit dem Erwerb des Grundstücks Nr. 113 kann die heutige Parzellenstruktur deutlich verbessert und durch wegfallenden Grenzabstände und grössere Flächen eine bessere Ausnützung für eine mögliche Überbauung erreicht werden.

Wir beantragen Ihnen, die Zustimmung zum Erwerb des Grundstücks Nr. 113 zum Betrag von Fr. 2'550'000.– zuzüglich des hälftigen Anteils an den Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren von ca. Fr. 18'000.–.

Mit der Zustimmung kann die Übertragung des Eigentums am Grundstück Nr. 113 auf die Politische Gemeinde Mörschwil erfolgen. Das Grundstück würde im Finanzvermögen gehalten werden, da es nicht unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient.

Die Finanzierung kann über die Aufnahme eines Darlehens erfolgen. Die Liegenschaft wird nach dem Erwerb zum Verkehrswert im Finanzvermögen aktiviert.

Wir sind überzeugt, mit dem Erwerb der Liegenschaft eine weitere kontinuierliche bauliche Entwicklung in der Gemeinde Mörschwil zu ermöglichen und damit direkt auf die Wohnungssituation in unserer Gemeinde einwirken und diese positiv beeinflussen zu können.

Wir empfehlen Ihnen, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Gemeinderat Mörschwil

Ausgangslage

Die Gemeinde Mörschwil ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 111, 112, 114 und 147 an der Huebstrasse in Mörschwil. Im vergangenen Jahr erhielt die Gemeinde Mörschwil von der Erbgemeinschaft Angehrn Johann, vertreten durch Markus Egger, die Anfrage, das Grundstück Nr. 113 an der Huebstrasse 19a zu erwerben.

Der Gemeinderat bekundete grosses Interesse am Kauf der Liegenschaft. Er erachtet ein Erwerb des Grundstücks Nr. 113 als strategisch wertvoll, da die Liegenschaft an attraktiver Lage liegt und das umliegende Land bereits im Eigentum der Gemeinde ist. Das Grundstück Nr. 113 bildet – zusammen mit den Liegenschaften in unmittelbarer Nähe – den Platz und den Raum für eine künftige Arealentwicklung. Während der nächsten zehn Jahre würde eine Zwischennutzung des Grundstücks im Vordergrund stehen bzw. die Weitervermietung der Wohnung und eines Teils der Scheune erfolgen. Langfristig strebt die Gemeinde auf den erwähnten Grundstücken Nr. 111, 112, 114, 147 und dem Kaufgrundstück Nr. 113 eine Neuüberbauung an. Das geschützte Kulturobjekt würde bestehen bleiben.

Sowohl die Verkäuferschaft als auch die Gemeinde Mörschwil liessen die Liegenschaft durch Fachpersonen bewerten. Der Marktwert wurde von den Gutachtern auf Fr. 2'350'000.– bzw. Fr. 2'550'000.– geschätzt. In diesen Beträgen nicht berücksichtigt war der Mehrwert, der sich für die Gemeinde Mörschwil als direkt angrenzende Nachbarin ergibt. Die Parteien einigten sich auf einen Kaufpreis von Fr. 2'550'000.–. Der Gemeinderat erachtet den Preis als angemessen und gerechtfertigt. Der Erwerb der Liegenschaft wurde im Dezember 2023 durch den Abschluss eines öffentlich beurkundeten Kaufvertrags gesichert.

Das Gebiet Hueb bietet grosses Potential für eine bauliche Entwicklung. Mit dem Erwerb des Grundstücks Nr. 113 kann die heutige Parzellenstruktur und der Engpass an der Huebstrasse deutlich verbessert und langfristig die Nachfrage nach Wohnraum in der attraktiven Gemeinde unterstützt werden.

Was bietet die Liegenschaft?

Das grosszügige Grundstück Nr. 113 umfasst eine Gesamtfläche von 2'503 m² mit einem Wohnhaus (Vers. Nr. 151 / 152), einem Schopf (Vers. Nr. 153), einer Scheune (Vers. Nr. 154) und einer Remise (Vers. Nr. 155).

Wohnhaus Vers. Nr. 151 und 152

Das Wohnhaus Vers. Nr. 151 mit einer ungefähren Fläche von 148m² umfasst im Untergeschoss Kellerräumlichkeiten mit reduzierter Nutzhöhe, im Erdgeschoss einen Eingangsbereich, eine Küche, zwei Wohnräume und ein WC-Lavabo und diverse Räumlichkeiten im Obergeschoss. Das darüberliegende Dachgeschoss beherbergt einen grosszügigen offenen und nicht ausgebauten Estrich. Die Wohnung ist im jetzigen Zustand nicht vermietbar. Sie ist einzig mit einem Kachelofen beheizbar und weist über ein einfaches und älteres Nutzungskonzept auf. Die Räumlichkeiten müssten vor einer Nutzung saniert werden.

Das direkt angrenzende Wohnhaus Vers. Nr. 152 ist zurzeit vermietet. Die Wohnung umfasst im Untergeschoss Kellerräumlichkeiten und im Erdgeschoss einen separaten Eingangsbereich mit offener Küche, ein Wohnzimmer mit Kachelofen, ein Zimmer sowie ein WC-Lavabo. Das Obergeschoss besteht aus drei Zimmern und einem Sanitärbereich. Die Wohnung hat eine ungefähre Wohnnutzfläche von 105m². Die Wohneinheit wurde vor einigen Jahren mit einer neuen Küche, einer neuen Elektrofussbodenheizung und Warmwasseraufbereitung leicht modernisiert.

Im südwestlichen Aussenbereich befindet sich ein gepflegter Gartenanteil für die beiden Hausteile, angrenzend an die Bueholzstrasse und einen Sitzplatz mit Holzrost in westlicher Ausrichtung. Das Wohnhaus und der Schopf sind als Kulturobjekt in der Schutzverordnung aufgeführt und bleiben bei einer Neuüberbauung bestehen. Kulturobjekte sind sowohl in ihrem äusseren Erscheinungsbild als auch in ihrer inneren Substanz zu erhalten. Der Abbruch von Kulturobjekten sowie die Schädigung oder Zerstörung ihrer Substanz ist untersagt.



Auszug Schutzverordnung Mörschwil

Angebauter Schopf Vers. Nr. 153

Der angebaute Schopf Vers. Nr. 153 an das geschützte Wohnhaus bietet zurzeit Lagerflächen und einfache offene Lagerräume mit einer Gesamtfläche von 85 m².

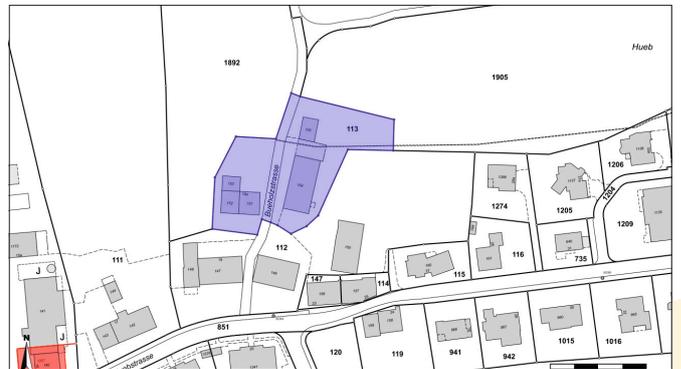
Scheune Vers. Nr. 154 und Remise Vers. Nr. 155

Die grosszügige Scheune Vers. Nr. 154 und die Remise Vers. Nr. 155 stehen als Lagerräumlichkeiten zur Verfügung und sind an Drittpersonen als Abstellfläche sowie ein Teilbereich als Eventlokal vermietet.

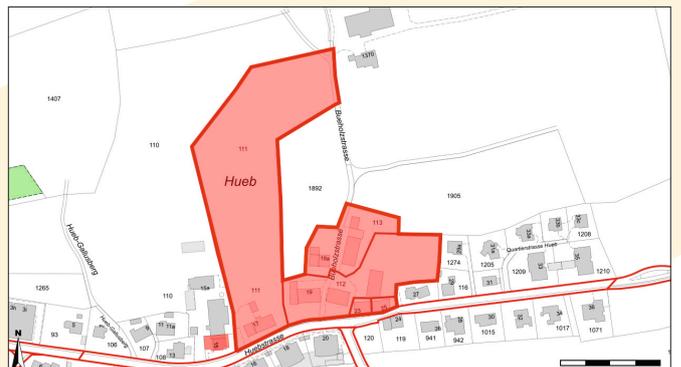
Wo liegt das Kaufgrundstück?

Das Grundstück liegt in der Gemeinde Mörschwil, in einem ruhigen Quartier im Gebiet «Hueb». Das Dorfzentrum, die öffentlichen Verkehrsmittel (Zug und Postauto) und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Liegenschaft Huebstrasse 19a liegt vollumfänglich in der Kernzone und grenzt in nordöstliche Richtung an die Landwirtschaftszone mit guter und ganztägiger Besonnung.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Huebstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse). Die Gebäude sind über einen schmalen Flurweg zur Bueholzstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen.



Auszug amtliche Vermessung. Die blaue Fläche zeigt das Kaufobjekt.



Die rot schraffierte Fläche zeigt das Gebiet Hueb mit den gemeindeeigenen Liegenschaften (inkl. Kaufobjekt)

Welche Absichten bestehen mit dem Grundstück?

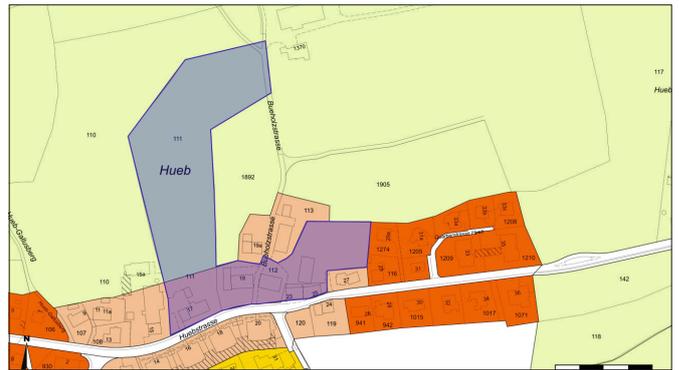
Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gebäude mittelfristig im jetzigen Zustand zu belassen und die Mietverhältnisse für die Wohnung im Wohnhaus Vers. Nr. 152 und der Scheune / Remise zu übernehmen. Das Kulturobjekt befindet sich in einem einfachen und zweckmässigen Zustand. Das Wohnhaus Vers. Nr. 151, welches zurzeit unbewohnt ist, muss vor einer Vermietung saniert werden.

Der Gemeinderat kann sich vorstellen, die Räumlichkeiten im Wohnhaus Vers. Nr. 151 inskünftig als Vereinslokal für die Pfadi Jürg Jenatsch zu verwenden. Die Pfadi ist seit langer Zeit auf der Suche nach einem neuen Standort. Aktuell belegt die Pfadi im Sinne einer Zwischenlösung den ehemaligen Kindergarten Häflibach. Dieses Gebäude wird in geraumer Zeit für eine neue Kindertagesstätte weichen müssen. Das geplante Projekt «Neubau Pfadiheim» im Gebiet Waldhof, welches aus dem Jahre 2014 datiert, wurde durch Rechtsverfahren gestoppt. Der Gemeinderat hat nach Vornahme von rechtlichen Abklärungen und in Absprache mit der Pfadi entschieden, auf die Einzonung des Gebiets «Waldhof» zu verzichten und andere Standorte zu prüfen. Der Gemeinderat erachtet den Standort Hueb insbesondere aufgrund der guten und peripheren Lage, der sicheren Erschliessung, vieler geeigneter Räumlichkeiten, des attraktiven Aussenraums und der zusätzlichen Lagerflächen als geeignet für die Pfadi. Zudem bleibt das Wohnhaus auch bei einer künftigen Überbauung des Gebiets bestehen und es könnte damit für die Pfadi eine langfristige Lösung gefunden werden.

Das Grundstück Nr. 113 soll aus strategischen Überlegungen in das Eigentum der politischen Gemeinde Mörschwil übernommen werden, um die Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebiets zu schaffen. Wie eingangs erwähnt, ist das Grundstück Nr. 113 von Land umgeben, welches bereits heute im Eigentum der Gemeinde Mörschwil ist. Die gemeindeeigenen Liegenschaften sind in die Jahre gekommen und teilweise unbewohnbar. In absehbarer Zeit werden in diesem Gebiet deshalb bauliche Veränderungen nötig sein.

Die Scheune und Remise bieten mit einer Grundstücksfläche von ca. 1'480 m² insbesondere für den unmittelbarem Umschwung in der Kernzone K2 östlich der Bueholzstrasse einen Mehrwert. Diese Fläche kann zusammen mit den südlich und südöstlich angrenzenden Flächen (Grundstück Nr. 112) optimaler überbaut werden. Es erfolgt eine bessere Ausnützung, wegfallende Grenzabstände und vor allem kann sie mit dem neuen, jedoch per Stichtag noch nicht rechtskräftigen Zonenplan und Baureglement, bei hochwertigen Gestaltungen von Bauten und Anlagen profitieren.

Der Gemeinderat möchte sich im Rahmen der neuen Legislaturperiode (2025–2028) intensiv mit den gemeindeeigenen Liegenschaften auseinandersetzen und eine langfristige Strategie bezüglich der Nutzung und Entwicklungsmöglichkeiten prüfen. Mit der Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates bietet sich eine Attraktivitätssteigerung für eine Überbauung im Gebiet Hueb und Schaffung von weiterem Wohnraum in Mörschwil. Der Gemeinderat hat aus diesen Gründen keine weiteren Überlegungen bzw. eine Machbarkeitsstudie für das Gebiet Hueb erarbeitet.



Auszug bestehender Zonenplan. Die blaue Fläche zeigt die gemeindeeigenen Grundstücke.

Grundbucheinträge

Im Grundbuch Mörschwil sind folgende Anmerkungen eingetragen.

Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen betreffend der Gebäude Vers. Nr. 151 und Vers. Nr. 152 als Kulturobjekte

Im Grundbuch sind öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in dem Sinne angemerkt, als dass die bestehenden Gebäulichkeiten Vers. Nr. 151 und 152 als Kulturobjekte eingestuft sind. Sämtliche baulichen Massnahmen und Bedürfnisse sind nur in Zusammenarbeit und mit Bewilligung der entsprechenden Behörden möglich.

Auswirkungen nach neuem Zonenplan

Das Grundstück Nr. 113 befindet sich vollumfänglich in der Kernzone (Bauzone), direkt angrenzend an die Landwirtschaftszone.

Gemäss neuem (nicht rechtskräftigen) Zonenplan befinden sich die Grundstücke in der Kernzone K11.5. In dieser Zone gilt ein Grenzabstand von 5m, ein Gebäudeabstand von 10 m, eine Gesamthöhe von 11.5m. Gebäudehöhe, Gebäudebreite, Gebäudelänge sind nicht mit Massangaben bestimmt. Vielmehr müssen sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Das Gebiet ist zusätzlich als Innenentwicklungsgebiet bezeichnet. Demnach kann bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen von den Regelbauvorschriften wie folgt abgewichen werden:

- a. Überschreitung Gesamthöhe um bis zu 10%
- b. Reduktion Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten innerhalb derselben Überbauung um bis zu 30%
- c. Überschreitung der Gebäudelänge um bis zu 20%

Eine Sondernutzungsplanpflicht besteht nicht.

Kaufpreis und Modalitäten

Neben der letzten amtlichen Schätzung des Grundbuchamtes liessen die Verkäuferschaft als auch die Gemeinde Mörschwil die Liegenschaft durch unabhängige Fachpersonen bewerten. Der Marktwert wurde von den Gutachtern auf Fr. 2'350'000.– bzw. Fr. 2'550'000.– geschätzt. In diesen Beträgen nicht berücksichtigt war der Mehrwert, der sich für die Gemeinde Mörschwil als direkt angrenzende Nachbarin ergibt. Unter Einbezug dieses Mehrwerts würde sich nach Einschätzung der Gutachter ein Marktwert von rund Fr. 2'720'000.– ergeben.

Die heutige Eigentümerschaft und der Gemeinderat haben sich schliesslich auf einen **Kaufpreis von Fr. 2'550'000.–** geeinigt und im Dezember 2023, unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Bürgerschaft, den entsprechenden Kaufvertrag abgeschlossen. Der Gemeinderat dankt der Erbgemeinschaft Angehrn Johann, vertreten durch Markus Egger, für die Bereitschaft zum Verkauf der Liegenschaft zum vorstehend erwähnten Erwerbspreis.

Kaufpreisvergleich

Die nachfolgenden Informationen zeigen die Verkaufspreise der erworbenen Grundstücke Nr. 111, 112, 114 und 147, Hueb, Mörschwil. Insgesamt liegen 6'946 m² der nachstehend genannten Grundstücke in der Kernzone und damit in der Bauzone.

Grundstück Nr.	Erwerb	Grundstückfläche	Kaufpreis
111, Huebstrasse 17	1927	1'729 m ² Kernzone 12'073 m ² Landwirtschaft	.-
112, Huebstrasse 19	2019	4'775 m ² Kernzone	1'240'000.–
114, Huebstrasse 25/ 147, Huebstrasse 23	2022	442 m ² Kernzone	900'000.–
Total		6'946 m² Kernzone 12'073 m² Landwirtschaft	2'140'000.–

Die Liegenschaften – unter Einbezug des Grundstücks Nr. 113 der Erbgemeinschaft Angehrn - verfügen über gesamthaft 9'449 m² Bauland (Kernzone). Bei einem Erwerb der Liegenschaft Nr. 113 zum genannten Preis von Fr. 2'550'000.–, bezahlt die Gemeinde für die Grund-

stücke Nr. 112 (Huebstrasse 19), Nr. 114 (Huebstrasse 25), Nr. 147 (Huebstrasse 23) und Nr. 113 (Erbgemeinschaft Angehrn) Fr. 4'690'000.–. Pro Quadratmeter ergäbe dies einen Preis von Fr. 607.50 / m².

Darin nicht einberechnet ist die Kernzonen-Fläche von Grundstück Nr. 111 (Huebstrasse 17), welches die Gemeinde Mörschwil schon seit 1927 in ihrem Eigentum hält und für welches sie keinen Kaufpreis bezahlt hatte. Rechnet man die Kernzone-Fläche vom Grundstück Nr. 111 noch hinzu, ergäbe sich ein mittlerer Preis von 493.75.–/m² Bauzone.

Der Quadratmeterpreis liegt in Mörschwil oftmals deutlich über Fr. 1'000.– pro m². Der Gemeinderat erachtet deshalb den Erwerbspreis von Fr. 2'550'000.– für das Grundstück Nr. 113 mit einer Fläche von 2'503 m² als fair und angemessen.

Die Finanzierung erfolgt über die Aufnahme eines Darlehens. Die Liegenschaft wird nach dem Erwerb zum Verkehrswert im Finanzvermögen aktiviert.

Die Eigentumsübertragung wird innert 90 Tagen nach der rechtskräftigen Zustimmung durch die Bürgerschaft erfolgen. Die Grundstücksgewinnsteuer geht zulasten des Verkäufers. Sämtliche grundbuchamtlichen Gebühren und Auslagen sowie die Handänderungssteuer bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Sollte die Bürgerschaft dem Kaufvertrag nicht zustimmen, würde der Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahinfallen. Angesichts der vorliegenden Marktwertschätzung handelt es sich beim vereinbarten Kaufpreis um einen insgesamt angemessenen fairen Betrag.

Mörschwil ist eine gefragte Wohngemeinde

Mörschwil ist seit Jahren als Wohngemeinde sehr gefragt und interessant. Zum heutigen Zeitpunkt kann trotz Realisierung von mehreren Neuüberbauungen die Nachfrage nicht gedeckt werden. Die Gründe für die Beliebtheit von Mörschwil sind vielfältig: Einerseits sind es die attraktiven und ruhigen Wohnlagen, die verkehrstechnisch optimale Lage oder die reizvolle Landschaft mit einem grossen Angebot an Naherholungsgebieten. Andererseits machen ein attraktiver Steuerfuss, zweckmässig ausgebaute Infrastrukturanlagen, ein umfangreiches Vereinsangebot und eine qualitativ hochwertige Schule aus Mörschwil eine gefragte Wohngemeinde.

Aktive Bodenpolitik

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Erwerb der Liegenschaft eine weitere kontinuierliche bauliche Entwicklung in der Gemeinde Mörschwil zu ermöglichen und damit direkt auf die Wohnungssituation in der Gemeinde einzuwirken und positiv zu beeinflussen.

Bereits in der Vergangenheit hat die Gemeinde Mörschwil erfolgreich und vorausschauend eine aktive Bodenpolitik betrieben. Mit dem Erwerb des Grundstücks im Gebiet Hueb soll diese Strategie weiterverfolgt werden.

Rechtliches

Gemäss Anhang zur Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Mörschwil ist der Erwerb eines Grundstückes dann der Bürgerversammlung (Antragstellung in Form eines Gutachtens) zu unterbreiten, wenn der Kaufpreis über Fr. 2 Mio. bis 3 Mio. je Fall beträgt. Mit dem vereinbarten Kaufpreis in der Höhe von Fr. 2'550'000.– liegt das vorliegende Geschäft in diesem Bereich und fällt in die Zuständigkeit der Bürgerversammlung.

Anträge des Gemeinderates

Wir bitten Sie, den folgenden Anträgen des Gemeinderates zuzustimmen:

1. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, das Grundstück Nr. 113, Huebstrasse 19a, im Sinne dieses Gutachtens zu erwerben. Dafür sei dem Gemeinderat ein Kredit in der Höhe von Fr. 2'550'000.–, zuzüglich Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren und den weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft stehenden amtlichen Kosten einzuräumen.
2. Das Kaufsobjekt sei im Finanzvermögen der politischen Gemeinde zu aktivieren.
3. Dem Gemeinderat wird die Ermächtigung zur Erledigung aller rechtlichen und administrativen Vorkehrungen erteilt.

Mörschwil, 15. Februar 2024

Gemeinderat Mörschwil

Martina Wäger
Gemeindepräsidentin

Michèle Locher
Gemeinderatsschreiberin

Fotodokumentation







Bildquelle: Hugo Steiner AG, St.Gallen

Highlights 2023

