



Botschaft

Nr. 129

Datum 23. Juni 2009

Abteilung Gesundheit, Alterszentrum Park; „Reglement über die Preise für die Parksiedlung Talacker des Alterszentrums Park (Preisreglement)“

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen mit vorliegender Botschaft das „Reglement über die Preise für die Parksiedlung Talacker des Alterszentrums Park (Preisreglement)“.

Ausgangslage

Im Jahre 1982 wurde das Alters- und Pflegeheim (heute Alterszentrum Park) in Betrieb genommen. Seither wurde das Wohnangebot sukzessive erweitert und neuen Bedürfnissen angepasst. Aktuell befindet sich das Projekt Parksiedlung Talacker (70 altersgerechte Wohnungen auf dem Areal des Alterszentrums Park) im Bau. Der dafür benötigte Kredit zur Vorfinanzierung dieses Bauvorhabens wurde an der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 mit grossem Mehr genehmigt. Vor allem aufgrund des strengen Winters kann mit der Inbetriebnahme der drei Gebäude nicht wie erhofft im Frühling sondern erst im Sommer / Herbst 2010 gerechnet werden. Bereits sind über 50 Wohnungen verbindlich reserviert. Seitens der Abteilung Gesundheit sind im Zusammenhang mit diesem neuen Angebot verschiedenste organisatorische und administrative Aufgaben zu erledigen. Zur Berechnung der Wohnungspreise – es handelt sich um eine Vollkostenrechnung – wurde das auf Heime spezialisierte Treuhandbüro Redi AG, Frauenfeld, beigezogen. Eine Zusammenfassung dieses Berichts befindet sich im Anhang A.

Da es sich im Vergleich zum aktuellen Angebot des Alterszentrums Park vom Konzept her um eine grundlegend neue Wohnform handelt, entschied die Abteilung Gesundheit, ein eigenes Preisreglement zu erstellen und nicht das bestehende „Reglement über die Pensionspreise des Alterszentrums Park (vormals Alters- und Pflegeheim der Stadt Frauenfeld)“ anzupassen.

Gestützt auf Art. 31 Ziff. 2 lit. i der Gemeindeordnung vom 27. April 1994 erlässt der Gemeinderat das „Reglement über die Pensionspreise des Alters- und Pflegeheims“, weshalb Ihnen auch das Preisreglement für die Parksiedlung Talacker unterbreitet wird.

Das Konzept der Parksiedlung Talacker

Die wesentlichen Punkte dieser Wohnform werden nachstehend aufgeführt. Details können der Abstimmungsbotschaft (Anhang B) entnommen werden.

- Die drei entlang des Oberwilerwegs im Bau befindlichen Häuser umfassen 70 altersgerechte Wohnungen, mehrere Einzelräume (Ateliers) sowie eine Tiefgarage mit 32 Plätzen.
- Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wählen ihre Wohnung (1-, 2- oder 3-Zimmer-Wohnung) und leben dort mit grösstmöglicher Autonomie, mit der Sicherheit, dass für den Notfall Betreuungspersonen anwesend sind.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner wählen diese Wohnform in der Gewissheit, unabhängig ihres Gesundheitszustandes in ihrer Wohnung bleiben zu können (Ausnahme: bei Selbst- oder Fremdgefährdung). Verschiedenste bauliche Voraussetzungen dafür wurden geschaffen.
- Diese Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von der vielfältigen Infrastruktur und dem breiten Angebot des Alterszentrums Park.
- Dienstleistungen wie Reinigung der Wohnung, Aufbereitung der persönlichen Wäsche, Mahlzeiten sowie Pflege und Betreuung können auf Wunsch oder bei Bedarf bezogen werden. Diese Leistungen sind nur bei Inanspruchnahme zu bezahlen. Dies führt dazu, dass der Wohnungs-Grundpreis im Vergleich zu den jetzigen Angeboten im Alterszentrum Park oder ähnlichen Institutionen verhältnismässig tief ist.

Ergänzende Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln des Reglements (Beilage B)

Art. 1 Für die Parksiedlung Talacker ist eine Vollkostenrechnung vorgesehen. Um die Wohnungen nach deren Fertigstellung möglichst rasch belegt zu haben, werden auch Personen, die nicht in Frauenfeld wohnen, berücksichtigt. Der Grossteil der

Interessierten wohnt jedoch in Frauenfeld. Nach der Erstbelegung werden in erster Priorität Einwohnerinnen und Einwohner von Frauenfeld berücksichtigt.

- Art. 2 Die verschiedenen Kostenanteile sind in den nachfolgenden Artikeln näher umschrieben.
- Art. 3 Die Wohnungspreise werden in Anlehnung an das System des Alterszentrums Park als Tagespreise ausgewiesen und sind im Anhang zum Reglement aufgeführt.
- Art. 4 Da sich die Preise für Leistungen aus Pflege und Betreuung nach dem Preisreglement des Alterszentrums Park richten, werden die Details in diesem Reglement nicht aufgeführt. Den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern wird die aktuelle Preisliste aus dem „Reglement über die Pensionspreise des Alterszentrums Park (Taxordnung) selbstverständlich abgegeben.
- Art. 5 Die Wohnungspreise umfassen im Gegensatz zum Alterszentrum Park keine zusätzlichen Leistungen. Da jedoch diese Wohnform in die bestehende Institution integriert ist, sollen die vom Alterszentrum Park angebotenen zusätzlichen Leistungen auch von diesem erbracht werden.
- Art. 6 Wie im Alterszentrum Park (geregelt im unter Art. 4 erwähnten Reglement) soll die zuständige Verwaltungsabteilung auch in der Parksiedlung Talacker die Preise für zusätzliche Leistungen festsetzen.
- Art. 7 Wie beim Alterszentrum auch ist eine Kündigungsmöglichkeit vorgesehen. Selbstverständlich erfolgt eine solche nur bei Vorliegen von wichtigen Gründen (beispielsweise bei nicht bezahlten Rechnungen oder nicht tolerierbarem Verhalten). Die Kündigung erfolgt nicht durch die Zentrumsleitung, sondern die Verwaltungsabteilung und die Kündigungsfrist ist für die Institution dreimal so lange wie jene einer Bewohnerin bzw. eines Bewohners.
- Art. 8 Der Grad der Pflegebedürftigkeit ist kein Kriterium für einen Übertritt in eine Pflegewohngruppe.
- Art. 9 Rechnungsstellung und Bezahlung sind analog dem Alterszentrum Park geregelt.

Art. 10 Mit dieser Regelung wird verdeutlicht, dass eine allfällige finanzielle Unterstützung durch den Solidaritätsfonds nicht vorgesehen, beziehungsweise nur in dem unter Ziffer 3 erwähnten Ausnahmefall möglich ist.

Art. 11 Die Regelung bezüglich Preisänderungen entspricht jenen des Alterszentrums Park.

Art. 12 Das Inkrafttreten per 1. Oktober 2009 wurde gewählt, weil bereits ab diesem Zeitpunkt Verträge mit zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern abgeschlossen und gleichzeitig dieses Reglement abgegeben werden soll.

Preisliste: Die von der Firma Redi AG errechneten Preise basieren auf dem aktuellen Kostenstand. Die nun auf der Preisliste aufgeführten Höchstpreise liegen leicht darüber, um nach Vorliegen einer allfällig höheren Bauabrechnung in Bezug auf die Preisgestaltung noch einen gewissen Spielraum zu haben.

Schlussbemerkungen und Antrag

Mit der Parksiedlung Talacker realisiert die Stadt Frauenfeld eine zukunftsgerichtete Wohnform für ältere Menschen. Die bereits heute grosse Nachfrage nach diesen Wohnungen zeigt das Bedürfnis auf. Der Stadtrat ist überzeugt, mit diesem Projekt einen wichtigen Beitrag zur notwendigen Erweiterung des Angebots auch im Falle einer Pflegebedürftigkeit zu leisten.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgenden

A n t r a g:

Dem „Reglement über die Preise für die Parksiedlung Talacker des Alterszentrums Park (Preisreglement)“ wird zugestimmt.

Die Vorlage geht zur Vorberatung an die zuständige Geschäftsprüfungskommission mit der Einladung, dem Gemeinderat Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.

Frauenfeld, 23. Juni 2009

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Anhang A Zusammenfassung des Berichts der Redi AG, Frauenfeld

Anhang B Abstimmungsbotschaft Parksiedlung „Talacker“ vom 24. Februar 2008

Anhang C Reglement über die Preise für die Parksiedlung Talacker des Alterszentrums Park (Preisreglement)



REDI AG POSTFACH 8501 FRAUENFELD TEL. 052 725 09 30 FAX 052 725 09 31
<http://www.redi-treuhand.ch> • E-mail: info@redi-treuhand.ch

Projekt Parksiedlung Talacker

Unterstützung in der administrativen Entwicklung
des Angebots Parksiedlung



Alterszentrum Park
Zürcherstrasse 84
8500 Frauenfeld

Inhalt

1.	Auftragsbeschreibung	3
1.1.	Leistungsauftrag	3
1.2.	Leistungsabwicklung	3
1.3.	Aktueller Stand	4
2.	Zusammenfassung der Ergebnisse	4

1. Auftragsbeschreibung

1.1. Leistungsauftrag

Folgender Leistungskatalog wurde vereinbart:

1. Ausarbeiten der vertraglichen Basis zwischen der Stadt und den Bewohnerinnen der Parksiedlung.
2. Entwicklung des betrieblichen Konzepts für die Parksiedlung
3. Berechnung der Pensionspreise (Tagesansätze) pro Wohnung
4. Unterstützung in der Regelung der Modalitäten der Vorfinanzierung durch die Stadt. In diese Arbeiten wird die Frage des Kapitaldienstes der bestehenden Liegenschaften mit einbezogen.
5. Unterstützung von Frau Yvonne Holenstein in der Weiterentwicklung des Rechnungswesens in den Themen einzusetzende Software und Verarbeitung mit Einbezug der Parksiedlung.

Zeitliche Abwicklung:

Die Punkte 1 bis 4 sollen bis Ende Januar 2009 durch die REDI AG soweit abgeschlossen sein, dass diese in der *Arbeitsgruppe Projekt Administration Parksiedlung* weiterbearbeitet werden können.

Der Punkt 5 Unterstützung von Frau Holenstein bei der Weiterentwicklung des Rechnungswesens, wird zu einem etwas späteren Zeitpunkt von Frau Holenstein abgerufen.

1.2. Leistungsabwicklung

25. Oktober 2008	Kickoff-Sitzung mit Arbeitsgruppe
19. Dezember 2008	Sitzung zum Thema Pkt 4 mit Hr. Rudolf Studer, Leiter Finanzamt Stadt Frauenfeld
Januar 2009	Entwicklung betriebliches Konzept Ermittlung des daraus abgeleitet nicht separat verrechenbaren Aufwands Berechnung der Pensionspreise
09. Februar 2009	Ablieferung prov. Bericht
20. März 2009	Ergänzung Bericht mit - Änderungswünschen aus Vernehmlassung „Betriebliches Konzept“ - definitiven Berechnungswerten Hauswirtschaft
30. März 2009	Ablieferung definitiver Bericht

1.3. Aktueller Stand

Der vorliegende Bericht repräsentiert folgenden Status:

- | | |
|--|---|
| - Gesamtstand | Definitiv |
| • Reglement über die Pensionspreise | definitiver Vorschlag |
| • Preise Parksiedlung, Pensionspreise (Taxreglement) | definitiver Vorschlag
Preise müssen noch aktualisiert werden |
| • Betriebliches Konzept | Definitiv |
| • Berechnung der Pensionspreise | Definitiv |
| - Regelung der Modalitäten der Vorfinanzierung durch die Stadt | Herr Studer wird die mögliche Regelung aufgrund des Gesprächs ausarbeiten |

2. Zusammenfassung der Ergebnisse

Nachfolgend werden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den Arbeiten zur Berechnung der Pensionstaxen kurz zusammengefasst. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf das detaillierte Dokument zur Berechnung Pensionspreise.

a) Leistungsumfang

Um einen Überblick bezüglich der Dienstleistungen für die Parksiedlung zu erhalten, wurde ein betriebliches Konzept erarbeitet.

Dabei haben wir unterschieden zwischen

- Grundleistungen, welche im Pensionspreis inbegriffen sind und
- Zusatzleistungen, welche gegen separate Verrechnung angeboten werden.

Die Grundleistungen wurden im Umfang möglichst genau geschätzt. Daraus abgeleitet wurden für die einzelnen Bereiche des Alterszentrums Park

- die Stellenprozente und daraus abgeleitet
- die Personalkosten ermittelt.

Die Zusatzleistungen wurden im betrieblichen Konzept beschrieben und den Bereichen des Alterszentrums Park zugewiesen. Da der zu leistende Umfang in der Menge reine Spekulation wäre und sich dieser über die Zeit stark entwickeln wird, haben wir auf die Mengenermittlung verzichtet. Dementsprechend wurden auch keine Leistungspreise berechnet. Dies soll zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

Diese Angaben betreffen ebenfalls die Pflege- und Behandlungszuschläge nach dem System BESA. Spekulativ wurde im Taxschema lediglich ergänzt, dass für die Pflegeleistungen in die Parksiedlung Talacker ein Basiszuschlag von CHF 10.00 verrechnet wird.

b) Grundlagen / Parameter

Position	Fakten / Annahmen	Massgebende Kosten pro Jahr
Investition (inkl. Landanteil und mutmassliche Mehrkosten von CHF 1 Mio.)	- CHF 33'829'000 - Abschreibungsdauer je nach BKP von 10 bis 40 Jahren - Kalk. Zinssatz von 3.5%	CHF 1'464'000
Unterhaltskosten	- Je nach BKP 0.5% resp. 2% auf den Investitionskosten	CHF 154'000
Nebenkosten		CHF 30'000
Kosten für Grundleistungen (ohne separat verrechenbare Leistungen)	- 170 Stellen-% in verschiedenen Bereichen - Nachtpauschale von CHF 150	CHF 196'000
Kostenanteil Veranstaltungen und Vermietung Tiefgarage		CHF 6'000
./. Nebenerträge aus Vermietung Coiffeur, Pedicure, Ateliers und Tiefgarage	- Auslastung Zusatzräume 96% - Auslastung Tiefgarage 100% - Miete je Monat in CHF Coiffeur 980 Pedicure 330 Atelier 250 Tiefgarage 120	CHF 81'000
MASSGEBENDE KOSTEN PRO JAHR		CHF 1'768'000

Als vermietbare Fläche gelten sämtliche Wohnungen und Appartements mit einer Gesamtfläche von 4929 m². Bei einer 99%igen Belegung errechnet sich daraus ein m²-Preis pro Jahr von CHF 362.00. Die Wohnungstagespreise variieren je nach Grösse und Lage (Stockwerk) zwischen CHF 41.00 und CHF 93.00.

c) Preise

Mietobjekt	Preisminimum CHF je Monat	Preismaximum CHF je Monat	Preisspanne CHF je Tag
1 - Zimmerwohnung	1'247	1'278	41 - 42
2 - Zimmerwohnung	1'825	2'160	60 - 71
3 - Zimmerwohnung	2'464	2'829	81 - 93
Atelier		250	
Raum Coiffeur		980	
Raum Pedicure		330	
Tiefgaragenplatz		120	

Frauenfeld, 4. Juni 2009

REDI AG Frauenfeld
Treuhandbüro für Heime
Ausführender im Projekt:

Gregor Rutishauser
Dipl. Betriebsökonom FH

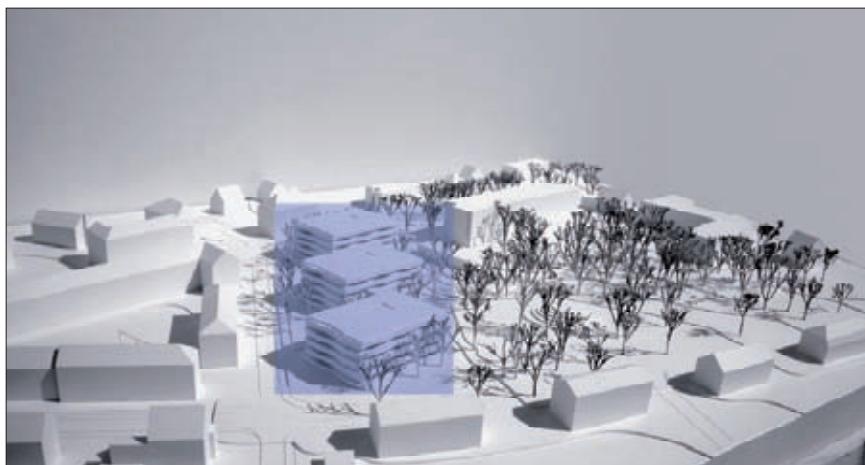
Abstimmungsbotschaft

über

einen Kredit von 28,3 Mio. Franken für die Vorfinanzierung der Parksiedlung Talacker beim Alterszentrum Park mit 70 Wohnungen (1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen)

und

einen Kredit von 490'000 Franken für den Einbau einer zentralen Holzschnitzelanlage in die Heizzentrale des Alterszentrums Park



Modell-Ansicht von Südwesten

Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008

Die Vorlage in Kürze

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Stadtrat und Gemeinderat unterbreiten Ihnen das Kreditgesuch für die Realisierung der Parksiedlung Talacker. Es handelt sich dabei faktisch um eine Vorfinanzierung. Zudem ersuchen wir Sie um einen separaten Kredit von 490'000 Franken für den Einbau einer zentralen Holzsznittelheizung in die Wärmeerzeugungsanlage des städtischen Alters- und Pflegeheims (seit 1. Januar 2008 neuer Name: Alterszentrum Park).

Mit der Parksiedlung Talacker wird das Angebot des Alterszentrums Park sinnvoll ergänzt. Geplant sind im Vollausbau drei Häuser mit insgesamt 70 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage. Mit den komfortablen und grosszügig ausgebauten 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen werden ältere Personen angesprochen, welche noch weitgehend selbständig sind und die Gewissheit schätzen, sämtliche Dienstleistungen des Alterszentrums Park in Anspruch nehmen zu können. Gewünschte Leistungen (Essen, Wäsche, Reinigung, Pflege) können durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner modulartig eingekauft werden.

Errichtet wird die Siedlung im westlichen Teil des Grundstücks, dem Oberwilerweg entlang, wo sich heute die Schrebergärten befinden.

Die Hauptausrichtung nach Süden und die weitgehend verglaste Fassade bringen ein Optimum an Licht in die Räume. Alle 2- und 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über grosszügige Balkone.

Seit Februar 2005 sind vom Stadtrat eingesetzte Kommissionen und Experten an der Planung der Alterswohnungen. Im September 2006 wurde nach einem öffentlichen Wettbewerb das Siegerprojekt des Architekten Ackermann aus Basel zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Projekt überzeugt, weil es die unterschiedlichsten Bedürfnisse von betagten Menschen berücksichtigt. Mit diesen Wohnungen kann das Alterszentrum Park das bisherige Angebot an Betreuungsmöglichkeiten wesentlich erweitern. Es wird eine Vollkostenrechnung gemacht. Die Wohnungen werden somit nicht mit Steuergeldern subventioniert.

Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen, dem Bau der Parksiedlung Talacker zuzustimmen und den erforderlichen Nettokredit von 28,3 Mio. Franken gemäss vorliegender Botschaft zu gewähren. Dieser Kredit soll verzinst und innert 40 Jahren zurückbezahlt werden. Zudem beantragen wir Ihnen, einem separaten Kredit von 490'000 Franken für den Einbau einer zentralen Holzsznittelanlage in die Heizzentrale des Alterszentrums Park zuzustimmen.

Vorgeschichte

1976 Erwerb der Liegenschaft „Altes Spital“ durch die Stadt (Landtausch mit Kanton gegen Gebiet „Paulisgut“).

1977 Projektwettbewerb für ein Alters- und Pflegeheim in Frauenfeld.

1978 Architekturbüro Widmer und Davi gewinnt den Wettbewerb und erhält den Auftrag für die Projektierung und Kostenberechnung.

1979 Zustimmung zu einem Nettokredit von 7,3 Mio. Franken (gesamte Baukosten von 16,5 Mio. Franken, abzüglich Subventionen von 9,2 Mio. Franken); im Herbst Abbruch des alten Spitals und Beginn des Neubaus.

1982 Inbetriebnahme des Heimes (heutiges Haus Talbach, 60 Pflege- und 40 Altersheimplätze).

1989 Zustimmung (Gemeinderat) zu einem Projektierungskredit von 370'000 Franken für einen Erweiterungsbau.

1991 Zustimmung zu einem Nettokredit von 9,05 Mio. Franken (gesamte Baukosten von 20,08 Mio. Franken, abzüglich Subventionen und Beiträge der Vertragsgemeinden von rund 11 Mio. Franken) für einen Erweiterungsbau (75 Pflegeplätze).

1993 Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus (heutiges Haus Ergaten) mit fünf Pflegewohngruppen, davon eine geschützte Wohngruppe für Menschen mit einer dementiellen Erkrankung; neben Mehrzweckräumen wird auch

eine Physiotherapie mit Therapiebad realisiert.

1999 Start mit dem Projekt Betreutes Wohnen. Der Gemeinderat stimmt der Schaffung dieser Alters-WG in der städtischen Liegenschaft an der Gerlikonerstrasse 4 zu und bewilligt den nötigen Innenausbau der Liegenschaft. Diese für sieben Bewohnerinnen und Bewohner ausgelegte Wohnform bewährt sich und wird nach einer dreijährigen Versuchsphase in einen definitiven Betrieb überführt.

2003 Erweiterung der Parkanlage im südwestlichen Teil des Areals.

2005 Inbetriebnahme des Tageszentrums Talbach, einem Angebot für Menschen mit einer dementiellen Erkrankung. Der Stadtrat bewilligte ebenfalls eine dreijährige Versuchsphase. Das Tageszentrum befindet sich in der ehemaligen Heimleiterwohnung im Pavillon (westlich vom Haus Talbach).

2006 Zweistufiger Projektwettbewerb mit vorangehender Präqualifikation für den Erweiterungsbau (Wohnungen) unter Mitwirkung des Architekten Peter Widmer (Gewinner des Wettbewerbes 1977). Das Architekturbüro Ackermann Architekt BSA SIA AG Basel geht als Sieger hervor.

2007 Zustimmung (Gemeinderat) zu einem Projektierungskredit von 780'000 Franken für die Planung des Erweiterungsbaus (Wohnungen).

Vorgeschichte

Erfahrungen mit bestehendem Heim

Das Alterszentrum Park ist die grösste Institution dieser Art im Kanton Thurgau. Es verfügt zudem über einen ausgezeichneten Ruf. Das Heim ist seit der Inbetriebnahme im Jahr 1982 praktisch immer voll belegt und schreibt beinahe ausnahmslos „schwarze Zahlen“.

Die Ertragsüberschüsse der Laufenden Rechnung werden jeweils in die „Spezialfinanzierung für Renovationen und Defizitdeckung“ eingelegt. Aus dieser Spezialfinanzierung werden auch die in der Investitionsrechnung aufgeführten Investitionen für das Alterszentrum finanziert.

Heute verfügt das Heim über 40 Altersheimplätze (Einerzimmer und sechs 2-Zimmerwohnungen) und 130 Pflegeheimplätze in acht Pflegewohngruppen (Einer- und Zweierzimmer, eine Pflegewohngruppe im Erdgeschoss für Menschen mit Demenz). Das in einer separaten Liegenschaft untergebrachte Betreute Wohnen (7 Plätze) ist dem Heim angeschlossen.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie teilweise der Öffentlichkeit steht eine grosszügige Infrastruktur, wie beispielsweise zwei Restaurants mit Mehrzweckräumen, ein Therapiebad, ein Fitnessraum, Coiffeur und Pédicure, zur Verfügung.

Für Eintritte ins Altersheim muss aufgrund des mit 40 Plätzen geringen

Angebots und wenig Mutationen derzeit mit einer mehrjährigen Wartefrist gerechnet werden. Für pflegebedürftige Personen, die dringend einen Pflegeplatz benötigen, beträgt die Wartefrist je nach Anmeldedatum einige Wochen bis Monate.

Die ideal gelegene Anlage mitten in der Stadt mit einer eigenen Haltestelle des Stadtbusses, umgeben von einer schönen Parkanlage, wird von den Betagten sehr geschätzt. Die Parkanlage wurde im Jahr 2003 zum 200-Jahr-Jubiläum des Kantons Thurgau im Südwesten wesentlich erweitert. Der geplante Erweiterungsbau wird die Parkanlage harmonisch gegen die Oberwilerstrasse hin abschliessen.

Zielsetzungen, Bedarfsabklärung

Das Alterskonzept der Stadt Frauenfeld vom Mai 2003 zeigt die demographische Entwicklung, insbesondere die Zunahme älterer Menschen und damit das Bedürfnis nach mehr altersgerechtem Wohnbau auf. Danach betrug der Anteil der Altersklasse 65+ im Jahr 2000 in der Stadt Frauenfeld noch 14,6 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Dieser Anteil steigt stetig und erreicht im Jahr 2040 einen Wert von 19 Prozent. Im Jahr 2050 erreicht die Prognose einen Wert von 22,6 Prozent. Der Zuwachs in konkreten Zahlen wird im Zeitraum 2000 bis 2050 auf rund 1740 Personen geschätzt.

Eine Bedarfsanalyse vom Dezember 2004 ergab, dass in der Region Frauenfeld

Vorgeschichte

(Frauenfeld und Vertragsgemeinden des Alterszentrums Park) unter Berücksichtigung aller bereits vorhandenen Plätze in den nächsten 10 bis 15 Jahren mindestens 40 bis 60 Langzeitplätze fehlen. Nach Miteinbezug aller in Frauenfeld tätigen Institutionen wurde entschieden, dass beim Alterszentrum Park zusätzlich zu den bestehenden 40 Altersheim- und 130 Pflegeplätzen in einer ersten Etappe rund 30 bis 50 Wohneinheiten realisiert werden sollen.

Die darauf eingesetzte Projektgruppe empfahl mit Bericht vom August 2005, insgesamt rund sechzig 2- und 3-Zimmerwohnungen auf dem Areal des Alterszentrums Park zu erstellen. Die Bewohner dieser autonomen Wohnungen sollen je nach Bedürfnis Dienstleistungen, Infrastrukturen und das Sicherheitsnetz des bestehenden Alterszentrums in Anspruch nehmen können. Es wird eine 24h-Bereitschaft gewährleistet. Ziel ist es, dass die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Wohnungen auch bei Pflegebedürftigkeit in ihrer Wohnung verbleiben können. Deshalb wird die für die Pflege notwendige Infrastruktur eingeplant. So werden Bettenlifte und Pflegebäder in die Häuser eingebaut. Ausgüsse werden erstellt und spezielle Brandschutzanlagen eingebaut, welche die strengen Richtlinien für Pflegeabteilungen erfüllen. Es besteht ferner die Möglichkeit, Wohnungen in zwei Pflegezimmer umzunutzen.

Aufgrund der Ergebnisse von Link-Umfragen und diversen Anfragen geht der

Stadtrat von einer grossen Nachfrage nach Wohnformen aus, die auf die individuellen Bedürfnisse von älteren Menschen abgestimmt sind. An Informationsveranstaltungen wurde das Projekt Interessierten vorgestellt. Die in der Folge bereits eingegangenen Reservationen für den Erstbezug (34 Wohnungen, Stand 23.8.2007) bestätigen den Stadtrat in seiner Beurteilung. Auch angesichts der ermittelten Mehrkosten von rund 500'000 Franken bei einer etappenweisen Erstellung sowie der damit verbundenen Schwierigkeiten betrieblicher Natur (in zwei Phasen Immissionen durch Bautätigkeit etc.) schlägt er vor, auf die ursprünglich geplante Etappierung zu verzichten und die drei Einheiten mit den projektierten 70 Wohnungen gleichzeitig zu erstellen.

Der Stadtrat geht davon aus, dass die Erstellung dieser Wohnungen für – je nach Belegung – gegen 100 Seniorinnen und Senioren eine spürbare Entlastung der Warteliste für die bestehende Institution (Häuser Talbach und Ergaten) bringen wird.

Standortwahl

Der Erweiterungsbau soll auf dem Areal des städtischen Alterszentrums Park erstellt werden, um die vorhandenen Synergien zu nutzen.

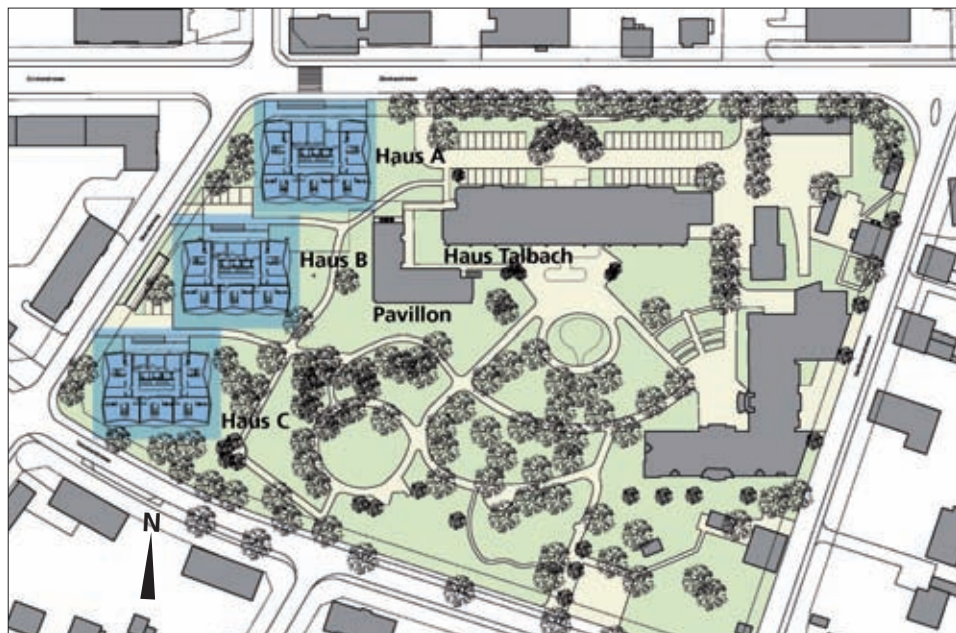
Im Rahmen von Vorabklärungen wurde geprüft, ob sich ein anderer Standort besser eignen würde. Tatsache ist,

Vorgeschichte

dass es nur in Verbindung mit einem bereits bestehenden Pflegeheim möglich ist, den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern Dienstleistungen auf Abruf zu vernünftigen Preisen anbieten zu können. Das bestehende Heim mit seiner erwähnt gut ausgebauten Infrastruktur liegt zudem zentral und ist mit dem Stadtbus optimal ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die schöne Parkanlage, die im Jahr 2003 erweitert wurde, lädt die Betagten zu Spaziergängen in nächster Umgebung ein.

Das Gebiet westlich des bestehenden Hauses Talbach bietet sich für den Erweiterungsbau in idealer Weise an. Das Gelände gehört der Stadt Frauenfeld und wurde als Landreserve für mögliche Erweiterungsbauten bewusst freigehalten. Heute befinden sich auf diesem Gebiet Schrebergärten. Mit den entsprechenden Nutzern wurde in einer frühen Phase Kontakt aufgenommen, und es konnte für alle – soweit von diesen weiterhin ein Schrebergarten gewünscht wurde – ein Ersatzstandort gefunden werden. Der Pachtvertrag ist per Ende 2007 offiziell gekündigt.

Das Projekt Parksiedlung Talacker



Situationsplan



Modell-Ansicht von Süden

Das Projekt Parksiedlung Talacker

Projektbeschreibung

Insgesamt sind drei Häuser mit folgendem Wohnprogramm geplant.

10	1-Zimmerwohnungen zu 40 m ²
36	2-Zimmerwohnungen zu 70 m ²
24	3-Zimmerwohnungen zu 90 m ²
10	zusätzlich zu den Wohnungen mietbare Ateliers (16 bis 18 m ² für Basteln, Büro, Musik u.ä.)
86 m ²	Gewerbefläche im Erdgeschoss Haus A für Coiffeur/Pédicure

Das Raumprogramm ist aus den Planunterlagen im Detail ersichtlich.

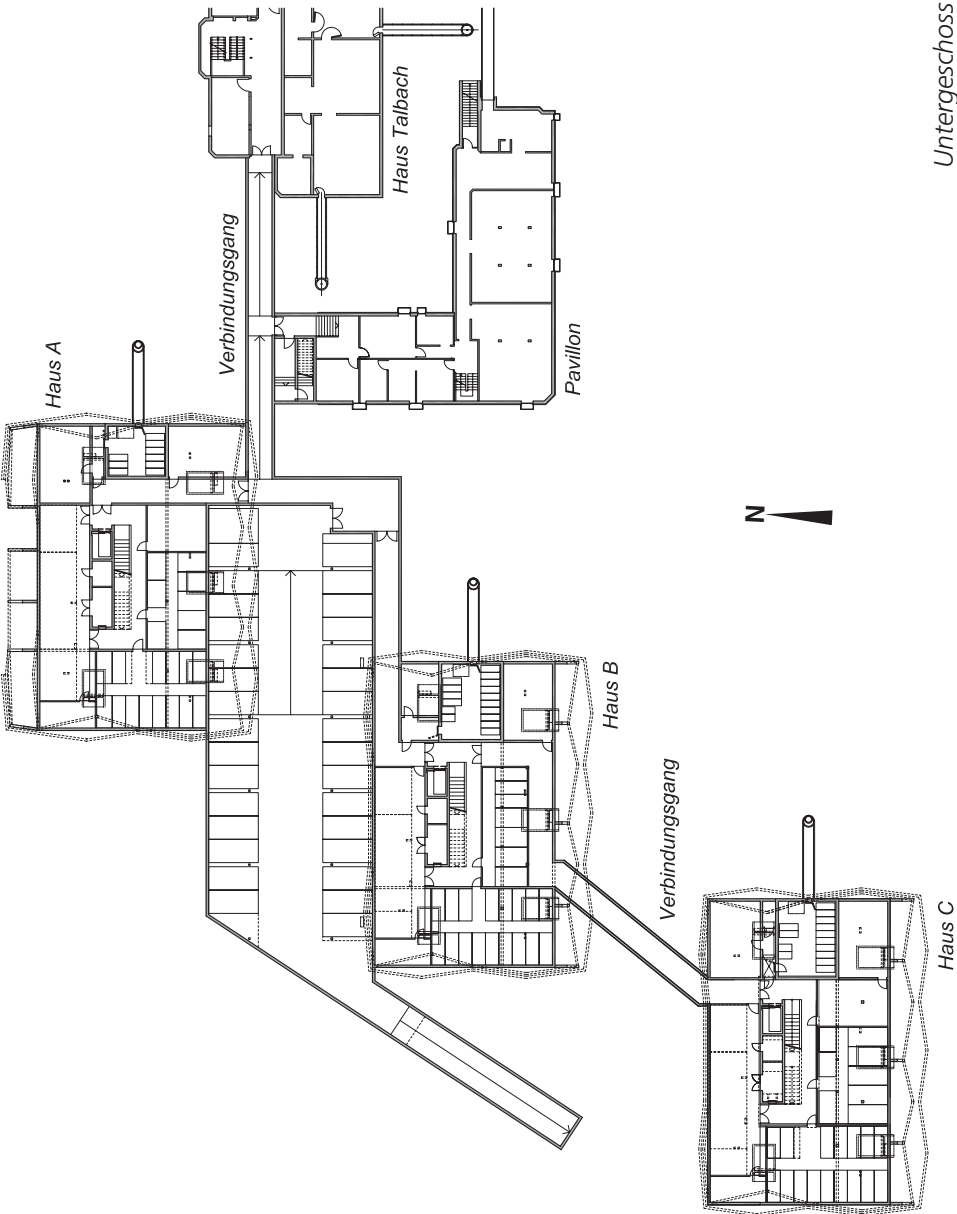
Durch einen Korridor im Untergeschoss können das Haus Talbach (Restaurant, Säle, Empfang, Administration etc.) und von dort auch das Haus Ergaten (Fitnessraum, Gottesdienstraum, Therapiebad etc.) wettergeschützt erreicht werden.

Im Erdgeschoss und den jeweils drei Obergeschossen befinden sich die 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen.

Die einzelnen Wohnungen verfügen über eine Einbauküche. In allen Räumen ist eine Komfortlüftung vorhanden. Die Nasszellen sind so konzipiert, dass sie auch mit einem Rollstuhl benützt werden können (Lavabo lässt sich unterfahren, Spiegel, schwellenlose Dusche). Die Wohnungen werden mit einem Parkettboden ausgelegt, der sich ausser dem Bad durch alle Räume zieht. Im Bad werden Boden und Wände geplättelt. Zusätzlich sind Einbauschränke im Flur, Schlaf- und Wohnraum vorgesehen.

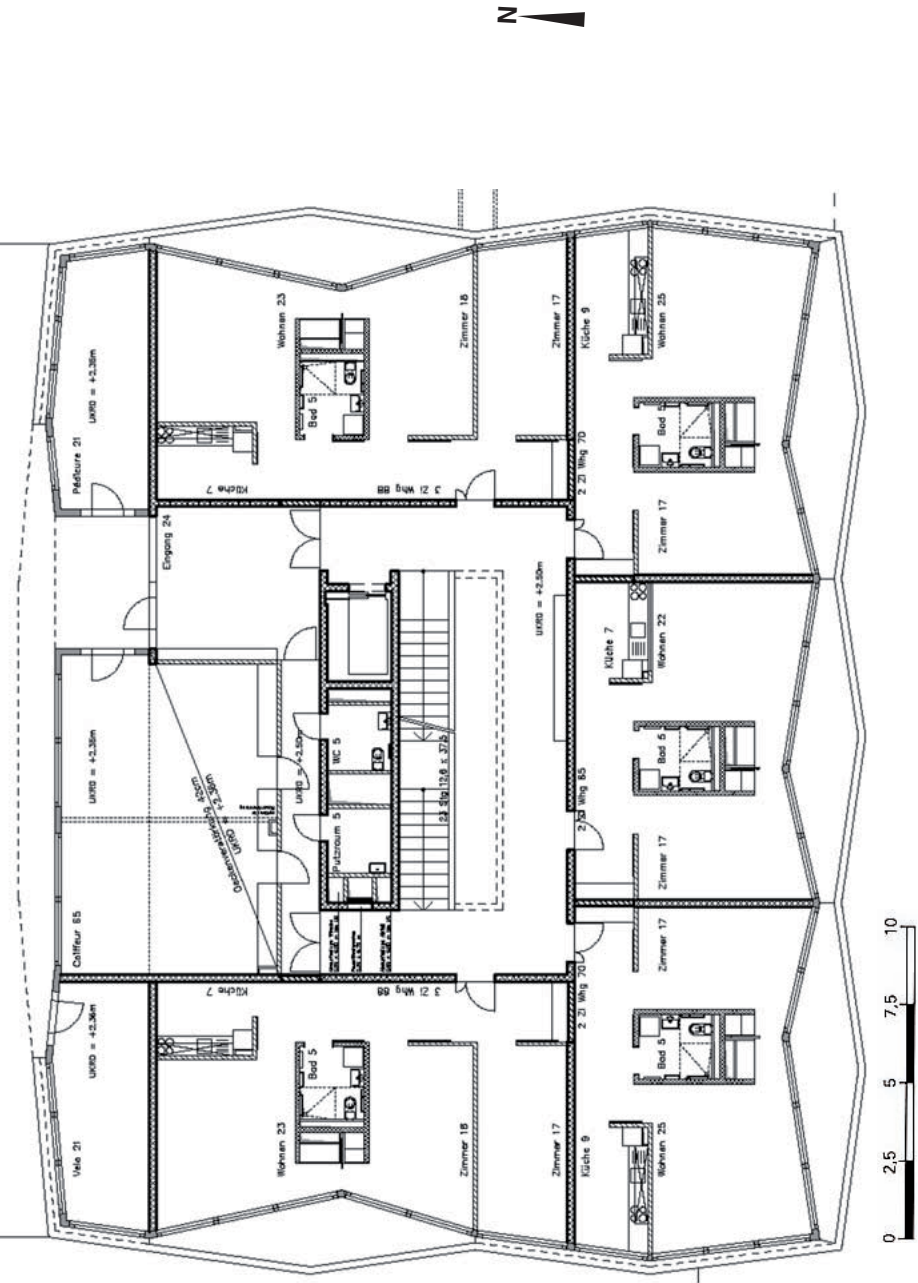
Alle Räume sind mit einer Notruftaste ausgerüstet. Ebenfalls zur Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner verfügt jede Nasszelle über einen Bewegungsmelder, der einen internen Alarm auslöst, wenn innerhalb einer programmierbaren Zeit keine Bewegung registriert wird.

Das Projekt Parksiedlung Talacker



Untergeschoss

Das Projekt Parksiedlung Talacker



Grundriss Erdgeschoss Haus A

Das Projekt Parksiedlung Talacker



Grundriss Erdgeschoss (Haus BIC)

Das Projekt Parksiedlung Talacker



Grundriss Regelgeschoss 1. OG (Haus A/B/C)

Das Projekt Parksiedlung Talacker

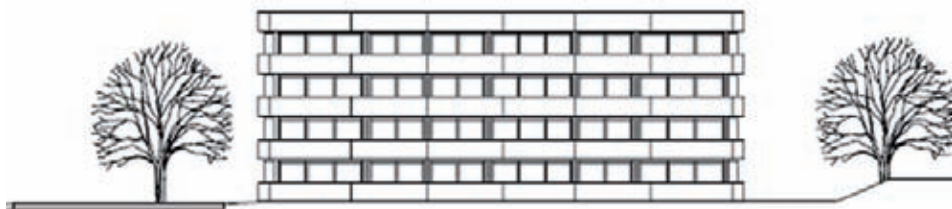


Grundriss Regelgeschoss 2. und 3. OG (Haus A/B/C)

Das Projekt Parksiedlung Talacker



Nordfassade



Südfassade



Längsschnitt



Querschnitt

Das Projekt Parksiedlung Talacker

MINERGIE®-Standard

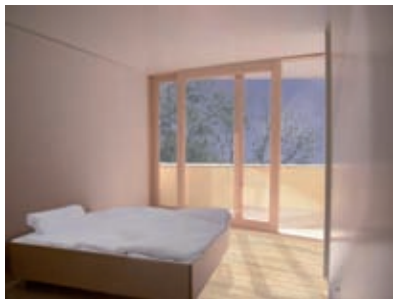
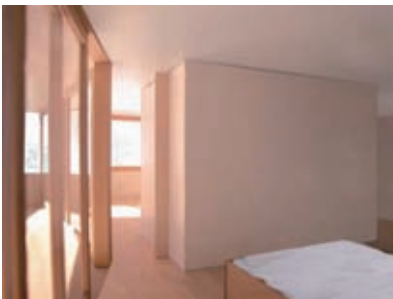
Das Projekt Parksiedlung Talacker wird im MINERGIE®-Standard erstellt. Dabei handelt es sich um einen freiwilligen Baustandard, der den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung ermöglicht. So ist unter anderem geplant, alle Häuser mit Solaranlagen sowie Erdregister auszurüsten. Der Einbau einer Holzschnitzelanlage in der Heizzentrale des Alterszentrums Park, der die Parksiedlung angeschlossen wird, ist notwendig, um den MINERGIE®-Standard zu erreichen.

Organisation

Das Alterszentrum Park bleibt samt dem Erweiterungsbau vollumfänglich im Eigentum der Stadt Frauenfeld. Die Organisation ist im Heimreglement umschrieben, dem auch die Parksiedlung Talacker unterstellt wird. Der Betrieb steht unter der Leitung des Stadtrates bzw. der zuständigen Abteilungsvorsteherin, die von der Fachkommission als beratendem Gremium unterstützt wird.

Das Projekt Parksiedlung Talacker

Modellansicht einer 2-Zimmer-Wohnung



Finanzielles

Baukosten

Die Kosten setzen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 24. August 2007 (+/- 10%, Stand Zürcher Index für Wohnbaukosten per 1. April 2007, 106.2 Punkte) wie folgt zusammen:

Häuser A, B und C samt Tiefgarage		
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 234'500
BKP 2	Gebäudekosten	Fr. 25'041'300
BKP 4	Umgebungsarbeiten	Fr. 977'000
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 569'500
BKP 5	Reserve	Fr. 300'000
BKP 9	Ausstattung	Fr. 228'000
zusammen		Fr. 27'350'300

Umgestaltung Vorbereich Haus Talbach, Parkierung		
BKP 4	Umgebungsarbeiten	Fr. 496'200
BKP 5	Nebenkosten	Fr. 6'500
zusammen		Fr. 502'700

Total Häuser A, B, C, Tiefgarage und Parkierung Haus Talbach		Fr. 27'853'000
---	--	-----------------------

Zusatzkosten		
BKP 2	Solaranlage auf allen drei Häusern (inkl. Honorar)	Fr. 302'000
BKP 2	Erdregister für alle drei Häuser (inkl. Honorar)	Fr. 214'000
BKP 5	Bauzinsen	Fr. 710'000
zusammen		Fr. 1'226'000

Finanzielles

Total, inkl. 7.6% MWST	Fr. 29'079'000
bereits mit Planungskredit bezahlte Arbeiten	Fr. -780'000
nötiger Kredit	Fr. 28'299'000
Beantragter Kredit (gerundet)	Fr. 28'300'000

Der früher bewilligte Kredit für den Wettbewerb sowie die ursprünglichen Landerwerbskosten (Tausch) sind in diesem Betrag nicht enthalten.

Finanzierung und Tarifgestaltung

Die Finanzierung erfolgt durch die Stadt, wobei es sich um eine reine Vorfinanzierung handelt, da mit einer Vollkostenrechnung der tatsächliche Aufwand über die Einnahmen aus den Tarifen finanziert werden muss. Bei den Berechnungen geht man von einer 40-jährigen Rückzahlungsfrist aus. Ein eigentlicher Unternehmervorgewinn muss nicht erzielt werden.

Beim geplanten Erweiterungsbau mit Wohnungen wird eine Vollkostenrechnung gemacht, d.h. mit den zu zahlenden Tarifen sind alle getätigten Investitionen abzugelten.

Das Grundstück wird von der Stadt zur Verfügung gestellt. Bei der Ermittlung der Wohnungspreise wird das benötigte Land (für die Häuser A, B und C total 7'500 m²) mit einem Wert von 3,75 Mio. Franken (Fr. 500.–/m²) eingerechnet.

Zur Ermittlung der Wohnungspreise wurde eine Kalkulation erstellt. Dabei wurde die Nutzungsdauer für die Positionen BKP 1 (Vorbereitung) und BKP 2 (Gebäudekosten) mit 40 Jahren eingesetzt, was zu einem linearen Abschreibungssatz von 2.5 % führt. Die übrigen Positionen werden linear mit 5.0 % abgeschrieben. Das durchschnittlich eingesetzte Kapital (inkl. Land) wird gemäss Kalkulation mit 3.5 % verzinst.

Für das von der Stadt insgesamt zur Verfügung gestellte Land errechnet sich so ein „Baurechtszins“ von rund 130'000 Franken jährlich (7'500m² x Fr. 500.– 3.5 %).

Die Unterhaltskosten wurden in der Kalkulation mit 2.0 % des mobilen Investitionsvolumens bzw. mit 0.5 % des immobilien Investitionsvolumens eingesetzt. Auch allgemeine Heiz- und Nebenkosten (ohne individuelle Strom- und Heizkosten der einzelnen Wohnungen) sind eingerechnet.

Finanzielles

Anders als bei früheren Bauvorhaben gibt es heute keine Subventionen mehr für den Bau von Alters- und Pflegeheimen.

Ein Investitionsbeitrag der Vertragsgemeinden ist im Unterschied zur Finanzierung des Erweiterungsbaus 1991

(Haus Ergaten) nicht vorgesehen, weil die Wohnungspreise die vollen Kosten decken müssen.

Die Kalkulation aufgrund von Land- und Baukosten ergibt folgende monatlichen Tarife (ohne Nebenkosten für Strom und Heizung):

Franken			Franken
1-Zimmerwohnung	1'116	10 Wohnungen x 12 Monate	133'920
2-Zimmerwohnung	1'953	36 Wohnungen x 12 Monate	834'696
3-Zimmerwohnung	2'511	24 Wohnungen x 12 Monate	723'168
zumietbare Räume	250	10 Räume x 12 Monate	30'000
Coiffeur (ohne Einrichtung)	975	1 Raum x 12 Monate	11'700
Pédicure (ohne Einrichtung)	315	1 Raum x 12 Monate	3'780
Total Einnahmen pro Jahr			1'737'264

Bei einem für die Wohnungen massgeblichen Investitionsvolumen von ca. 32 Mio. Franken (Landkosten 3.75 Mio. Franken zuzüglich Baukosten von total 29.08 Mio. Franken abzüglich 0.9 Mio. Franken Gestehungskosten Tiefgarage) entsprechen die kalkulierten Jahreseinnahmen von 1,74 Mio. Franken einer Brutto-Rendite von rund 5.4 %, was unter der marktüblichen Brutto-Rendite für Wohnungsbau liegt. Dies ist möglich, weil die Stadt keinen Gewinn erzielen muss und die nötigen Geldmittel zu leicht günstigeren Konditionen erhält als ein privater Investor.

In den Grundtarifen sind folgende Dienstleistungen inbegriffen:

- Zurverfügungstellung der entsprechenden Wohnungen samt Kellerabteil,
- Nutzung der Waschautomaten und Wäschetrockner,
- allgemeiner Strom, allgemeine Heizung,
- Lift (inkl. Service),
- Hauswartdienst in den öffentlichen Räumen.

Finanzielles

Nicht inbegriffen sind folgende Nebenkosten:

- eigener Strom (individueller Zähler),
- eigene Heizung (individueller Zähler),
- eigener Warmwasserverbrauch (individueller Zähler),
- Telefonanschluss und Telefonkosten,
- TV-/Internet-Anschluss und Gebühren.

Für folgende Sicherheitsdienstleistungen wird eine monatliche Sicherheitspauschale pro Wohnung von 250 Franken erhoben:

- Notrufanlage,
- 24h-Bereitschaft Pflegepersonal im Alterszentrum Park.

Die vorstehend aufgeführten Wohnungspreise sind als Anhaltspunkt (Stand Juli 2007) zu verstehen. Weitere Dienstleistungen (Verpflegung, Reinigung der eigenen Wohnung, Wäschebesorgung, Pflege etc.) können modulartig bezogen werden; sie sind separat zu entschädigen.

Gemäss heutiger Gemeindeordnung setzt der Gemeinderat die effektiven Wohnungspreise (Grundtarife) fest. Die Festsetzung der Kosten für die zusätzlichen Dienstleistungen obliegt dem Stadtrat.

Im Unterschied zu vergleichbaren privaten Angeboten können sämtliche Dienstleistungen je nach Bedürfnis separat bezogen werden. Ein Preisvergleich mit Residenzen ist nur schwer möglich, weil bei diesen diverse Dienstleistungen, wie eine tägliche Mahlzeit, die Reinigung der Wohnung und die teilweise Nutzung der Infrastruktur, im Preis inbegriffen sind. Es kann aber festgestellt werden, dass solche Wohnungen kaum unter 5000 Franken im Monat zu mieten sind.

Die Vergleiche mit Einerzimmern und 2-Zimmerwohnungen im Haus Talbach zeigen, dass die Preise in der geplanten Parksiedlung Talacker angemessen sind. Dank der Möglichkeit, dass die Module einzeln bezogen werden können, kann das Wohnen in der Parksiedlung preislich auch durchaus günstiger sein als im Haus Talbach.

Finanzielles

Vergleich der monatlichen Kosten eines Einzimmers (Altersheim Haus Talbach) mit einer der geplanten 1-Zimmerwohnungen (Parksiedlung Talacker) für eine Einzelperson (ohne Pflege)

Haus Talbach	Parksiedlung Talacker	Fr.
Heimtaxe Einzimmer Altersheim pro Tag Fr. 103.– für: Anwesenheit von Pflege- und Betreuungspersonal rund um die Uhr, Unterkunft, Vollpension, Besorgung der Wäsche (waschen, bügeln, kleinere Flickarbeiten), Zimmerreinigung, Heizung, Strom, Warm- und Kaltwasser, Teilnahme an internen Veranstaltungen, Benützung beispielsweise der Werkstüblis, Fitnessgeräte, des Therapiebades usw. unter fachkundiger Anleitung	1-Zimmerwohnung	1'116
	Sicherheitspauschale	250
	Nebenkosten ca.	150
	Total ohne Module	1'516
	Essen	1'100
	Reinigung Wohnung	180
	Wäschebesorgung	380
	Animation	150
Total pro Monat	Total inkl. Module	3'326

Vergleich der monatlichen Kosten einer 2-Zimmerwohnung (Altersheim Haus Talbach) mit einer der geplanten 2-Zimmerwohnungen (Parksiedlung Talacker) für ein Ehepaar (ohne Pflege)

Haus Talbach	Parksiedlung Talacker	Fr.
Heimtaxe 2-Zimmerwohnung Altersheim pro Tag Fr. 166.– für: Anwesenheit von Pflege- und Betreuungspersonal rund um die Uhr, Unterkunft, Vollpension, Besorgung der Wäsche (waschen, bügeln, kleinere Flickarbeiten), Zimmerreinigung, Heizung, Strom, Warm- und Kaltwasser, Teilnahme an internen Veranstaltungen, Benützung beispielsweise der Werkstüblis, Fitnessgeräte, des Therapiebades usw. unter fachkundiger Anleitung	2-Zimmerwohnung	1'953
	Sicherheitspauschale	250
	Nebenkosten ca.	200
	Total ohne Module	2'403
	Essen	2'200
	Reinigung Wohnung	260
	Wäschebesorgung	760
	Animation	300
Total pro Monat	Total inkl. Module	5'923

Terminplan

Terminplan

Nach einem positiven Volksentscheid wird das Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Danach erfolgen die Ausschreibung der Arbeiten sowie die Vergabeverhandlungen. Sofern keine

Verzögerungen durch Einsprachen oder Beschwerden eintreten, kann voraussichtlich im Sommer 2008 mit dem Bau begonnen werden. Es wird mit einer Bauzeit von rund 1½ Jahren gerechnet, so dass die Wohnungen gegen Ende 2009 bezugsbereit sein werden.

Kredit für Holzschnitzelheizung

Die bestehende Wärmeerzeugungsanlage im Haus Talbach ist sanierungsbedürftig. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Parksiedlung Talacker wurde mit Stadtratsbeschluss (SRB Nr. 140) vom 21. März 2006 verfügt, dass die gesamte Wärmeversorgung für die bestehenden Bauten wie auch für die Neubauten durch eine gemeinsame Energiezentrale erfolgen soll. Im Wettbewerbsprogramm für die Neubauten ist zudem festgehalten, dass diese den MINERGIE®-Standard zu erfüllen haben, was den Einsatz von erneuerbaren Energien (Holz, Sonne, Biomasse, etc.) verlangt.

Stadtrat und Gemeinderat erachten es aus ökologischer und forstwirtschaftlicher Sicht als sinnvoll, die bisherige Wärmeerzeugungsanlage mit einer zentralen Holzschnitzelfeuerungsanlage zu ergänzen. Eine Holzschnitzelheizung hat den Vor-

teil, dass Holzenergie einheimische und erneuerbare Energie sowie CO₂-neutral ist. Für die erforderliche Heizenergie bleibt die volle Wertschöpfung in der Region.

Die Gesamtkosten dieser Heizanlage belaufen sich auf 890'000 Franken. Der Betrag von 400'000 Franken, welcher den Kosten einer kombinierten Oel-/Gasheizung entspricht, wurde in den Voranschlag der Investitionsrechnung 2008 des Alterszentrums Park aufgenommen. Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen daher, für den ökologisch wie volkswirtschaftlich sinnvollen Einbau einer Holzschnitzelanlage einen Zusatzkredit in der Höhe von 490'000 Franken zu sprechen.

Die laufenden Kosten, wie Schnitzeinkauf, Strom- und Gaskosten, Service, Wartung usw., werden den Wärmebezügern und Wärmebezügerinnen, entsprechend den effektiven Aufwendungen und der bezogenen Wärme, verrechnet.

Schlussbemerkungen und Anträge

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Bedürfnis für die Errichtung der Parksiedlung Talacker ist ausgewiesen. Die Stadt leistet eine Vorfinanzierung in der Höhe von 28,3 Mio. Franken (Stand Zürcher Index für Wohnbaukosten per 1. April 2007) inkl. 7.6% MWST. Bei den Wohnungspreisen wird eine Vollkostenrechnung gemacht, d.h. mit den zu zahlenden Tarifen sind die getätigten Investitionen vollumfänglich zu begleichen. Das eingesetzte Kapital wird mit durchschnittlich 3,5 Prozent verzinst. Die Rückzahlungsfrist beträgt 40 Jahre. Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen, dem Kredit von 28,3 Mio. Franken für den Bau der Parksiedlung Talacker zuzustimmen.

Für den Einbau einer zentralen Holzschnitzanlage im Alterszentrum Park beantragen Ihnen Stadtrat und Gemeinderat, einen Kredit von 490'000 Franken inkl. 7,6 % MWST zu bewilligen. Diese Investition ist ökologisch wie volkswirtschaftlich sinnvoll und ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz. Bei einer Ablehnung dieser Vorlage kann bei der Parksiedlung Talacker der MINERGIE®-Standard nicht realisiert werden.

Frauenfeld, 3. Oktober 2007

Stadtrat und Gemeinderat

STADT FRAUENFELD

**Reglement über die Preise
für die Parksiedlung Talacker
des Alterszentrums Park
(Preisreglement)**

gültig ab 1. Oktober 2009

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Geltungsbereich.....	1
Art. 2	Kosten	1
Art. 3	Wohnungspreis.....	1
Art. 4	Pflegezuschlag	2
Art. 5	Zusätzliche Leistungen	2
Art. 6	Mögliche zusätzliche Leistungen	2
Art. 7	Ein- und Austritt	3
Art. 8	Übertritt.....	3
Art. 9	Rechnungsstellung, Bezahlung.....	4
Art. 10	Finanzielle Unterstützung.....	4
Art. 11	Preisänderungen	5
Art. 12	Inkrafttreten	5

Gemäss Art. 10 Abs. 2 Taxordnung sowie Art. 31 Ziff 2 lit. i der Gemeindeordnung vom 27. April 1994 erlässt der Gemeinderat das nachstehende Reglement über die Preise in der Parksiedlung Talacker.

Art. 1

Dieses Reglement gilt für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Parksiedlung Talacker. Geltungsbereich

Art. 2

Die Kosten setzen sich zusammen aus: Kosten

1. Wohnungspreis;
2. Pflegezuschlag je nach Pflegebedürftigkeit;
3. Preise für zusätzliche Leistungen.

Art. 3

- 1 Der Wohnungspreis richtet sich nach Art und Grösse der Wohnung. Wohnungspreis
- 2 Im Wohnungspreis sind inbegriffen:
 1. Bewohnen der ausgewählten Wohnung;
 2. Anschluss an das Notrufsystem;
 3. 24 Stunden Notfall-Bereitschaftsdienst;
 4. Kellerabteil;
 5. Entsorgung des Hauskehrichts;
 6. Nutzung der Waschautomaten und Wäschetrockner (exkl. Strom);
 7. Lift, Heizung und Strom für die allgemeinen Räumlichkeiten;
 8. Hauswartdienst für die allgemeinen Räumlichkeiten sowie die Aussenanlage;
 9. Anlässe und Veranstaltungen, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern angeboten werden.

- 3 Die Wohnungspreise sind in einer separaten Tabelle aufgeführt. Sie ist Bestandteil dieses Reglements.

Art. 4

Pflegezuschlag

- 1 In der Parksiedlung Talacker werden auch Pflege- und Betreuungsleistungen erbracht.
- 2 Die Preise für Leistungen aus Pflege und Betreuung richten sich nach dem Preisreglement des Alterszentrums Park.
- 3 In besonderen Fällen können in Absprache mit der Zentrumsleitung auch ausserordentliche Pflegeleistungen erbracht werden, die vom Pflegeeinstufungssystem nicht erfasst werden. Diese werden in einer separaten Vereinbarung zwischen der Bewohnerin beziehungsweise dem Bewohner und der Zentrumsleitung festgehalten.

Art. 5

Zusätzliche Leistungen

- 1 Das Alterszentrum erbringt in der Parksiedlung Talacker zusätzliche Leistungen.
- 2 Die Bewohnerinnen und Bewohner der Parksiedlung Talacker sind verpflichtet, kommerzielle Reinigungs- und Verpflegungsleistungen sowie Pflege-/Betreuungsleistungen vom Alterszentrum Park zu beziehen.

Art. 6

Mögliche zusätzliche Leistungen

- 1 Insbesondere folgende Leistungen sind weder im Wohnungspreis noch im Pflegezuschlag inbegriffen und müssen separat bezahlt werden:
 1. Atelier und Tiefgaragenplatz
 2. Nebenkosten wie Heizung, Strom, Wasser, Abwasser;
 3. Radio- und Fernsehempfangsgebühren;
 4. Telefongebühren und Gesprächstaxen;
 5. Mahlzeiten;
 6. Reinigung der Wohnung;
 7. Aufbereitung der persönlichen Wäsche/Kleider;
 8. ärztliche Betreuung, Medikamente und Pflegematerial, welches nicht in der Pflegeeinstufungspauschale enthalten ist;

9. Hilfsmittel wie Pflegebett, Rollstuhl usw.;
 10. Krankentransporte;
 11. Aufenthalt im Tageszentrum;
 12. Aufwendungen für besondere persönliche Bedürfnisse gemäss separater Vereinbarung zwischen der Bewohnerin bzw. dem Bewohner und der Zentrumsleitung.
- 2 Die Preise für zusätzliche Leistungen, welche durch das Alterszentrum Park erbracht werden, setzt die zuständige Verwaltungsabteilung fest.

Art. 7

- 1 Der Eintrittstag gilt als erster Wohntag. Ein- und Austritt
- 2 Der Austritt ist per Ende eines jeden Monats möglich. Er ist der Zentrumsleitung mindestens 30 Tage im Voraus schriftlich mitzuteilen.
- 3 Beim Übertritt in eine Pflegewohngruppe des Alterszentrums Park muss die Wohnung bis zur vollständigen Räumung bezahlt werden.
- 4 Bei Tod ist der Wohnungspreis noch für 30 Tage geschuldet. Innert dieser Frist ist die Wohnung zu räumen. Sofern die Wohnung früher geräumt ist und wieder besetzt werden kann, ist der Wohnungspreis nur bis zur Wiederbesetzung geschuldet.
- 5 Ausserordentliche Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Übertritt oder Austritt werden nach Aufwand in Rechnung gestellt (zum Beispiel Wohnungsräumung, Renovationen über das übliche Mass hinaus).
- 6 Für Ateliers und Tiefgarageplätze gilt obige Regelung sinngemäss.
- 7 Aus wichtigen Gründen kann Seitens der Verwaltungsabteilung Gesundheit die Wohnung schriftlich, unter Einhaltung einer Frist von 90 Tagen, auf Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

Art. 8

- 1 Auf Weisung der Zentrumsleitung erfolgt ein Übertritt in eine der Pflegewohngruppen insbesondere, wenn: Übertritt
 1. die Finanzierung des Aufenthalts in der Parksiedlung Talacker nicht mehr gewährleistet und der Aufenthalt in einer Pflegewohngruppe kostengünstiger ist;

2. gemäss ärztlicher Beurteilung eine Selbst- oder Fremdgefährdung vorliegt, die einen weiteren Aufenthalt in der Wohnung verunmöglicht (beispielsweise bei Demenz).
- 2 Für einen Wohnungswechsel oder einen Übertritt in eine Wohngruppe auf Wunsch der Bewohnerin bzw. des Bewohners ist ein schriftliches Gesuch an die Zentrumsleitung zu stellen.

Art. 9

Rechnungsstellung,
Bezahlung

- 1 Die Rechnung wird monatlich im Nachhinein gestellt.
- 2 Die Rechnung ist innert 20 Tagen zu bezahlen.
- 3 Bei Verrechnung eines Pflegezuschlages, von kassenpflichtigen Medikamenten oder kassenpflichtigen Pflegematerialien stellt das Alterszentrum Park ein zweites Exemplar der Rechnung direkt der Krankenkasse zu. Die Höhe der Krankenkassenbeiträge richtet sich nach dem Grad der Pflegebedürftigkeit. Diese Beiträge sind auf der Monatsrechnung separat ausgewiesen.
- 4 Bei Eintritt in die Parksiedlung Talacker muss wie in den andern Wohn-/Pflegebereichen des Alterszentrums Park ein Depot geleistet werden. Dieses wird nicht verzinst. Bei Austritt bzw. Tod wird diese Sicherstellung mit der letzten Abrechnung verrechnet.

Art. 10

Finanzielle
Unterstützung

- 1 Bewohnerinnen und Bewohner können aus dem Solidaritätsfonds unterstützt werden:
 1. sofern sie seit mindestens drei Jahren zivilrechtlichen Wohnsitz in Frauenfeld haben, beziehungsweise früher mindestens während 20 Jahren in Frauenfeld steuerpflichtig waren;
 2. wenn ihre Mittel nach Inanspruchnahme aller Hilfsquellen nicht ausreichen;
 3. bis zu den Kosten, die in einer Pflegewohngruppe des Alterszentrums Park entstehen würden.
- 2 Gesuche um Unterstützung aus dem Solidaritätsfonds sind an die Zentrumsleitung zu richten. Die zuständige Verwaltungsabteilung entscheidet auf Antrag der Zentrumsleitung.

Art. 11

- 1 Änderungen der Wohnungspreise, der Pflegezuschläge sowie der Preise für zusätzliche Leistungen gem. Art. 6 Abs. 2 werden mindestens zwei Monate vor Inkrafttreten schriftlich bekannt gegeben. Preisänderungen
- 2 Der Stadtrat kann die Wohnungspreise und Pflegezuschläge auf Antrag der zuständigen Verwaltungsabteilung der Teuerung anpassen.
- 3 Weitergehende Anpassungen der Wohnungspreise und Pflegezuschläge müssen vom Gemeinderat genehmigt werden.

Art. 12

Dieses Reglement tritt per 1. Oktober 2009 in Kraft. Inkrafttreten

Frauenfeld,

NAMENS DES GEMEINDERATES FRAUENFELD
Der Präsident Der Sekretär

PREISLISTE

gemäss Art. 2 des Reglements über die
Preise für die Parksiedlung Talacker
des Alterszentrums Park (Preisreglement)
(Stand 1. Oktober 2009)

Wohnungspreise

1-Zimmer-Wohnungen **Fr. 41.00 – 45.00 / Tag**

2-Zimmer-Wohnungen **Fr. 60.00 – 75.00 / Tag**

3-Zimmer-Wohnungen **Fr. 81.00 – 98.00 / Tag**

Ateliers **Fr. 250.00 – 300.00 / Monat**

Tiefgarageplätze **Fr. 100.00 – 120.00 / Monat**

**Fr. 120.00 – 140.00 / Monat für einen
2. Parkplatz und
für Auswärtige**