Botschaft

Nr. 20

Datum 4. September 2007

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

KREDIT VON 490'000 FRANKEN FÜR DEN EINBAU EINER ZENTRALEN HOLZSCHNITZELANLAGE IN DIE HEIZZENTRALE DES ALTERSZENTRUMS PARK

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen mit vorliegender Botschaft das Kreditgesuch für die Realisierung der Parksiedlung Talacker und den Bau einer Holzschnitzelanlage sowie die dazugehörende Abstimmungsbotschaft. Der Kredit für die Parksiedlung Talacker soll durch die Einnahmen aus den Wohnungserträgen verzinst und innerhalb von 40 Jahren amortisiert werden.

A. Parksiedlung Talacker

1. In Kürze

Mit der Parksiedlung Talacker wird das Angebot des städtischen Alters- und Pflegeheims (ab 1. Januar 2008 neuer Name: Alterszentrum Park) sinnvoll ergänzt. Geplant sind 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. Anders als ein privater Investor kann die Stadt die nötigen Geldmittel zu leicht günstigeren Konditionen beschaffen. Ausserdem muss sie keinen Unternehmergewinn erzielen.

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Bau der Parksiedlung Talacker zuzustimmen und den erforderlichen Kredit von 28,3 Mio. Franken gemäss vorliegender Botschaft zu gewähren. Dieser Kredit soll verzinst und innert 40 Jahren zurückbezahlt werden.

2. Vorgeschichte

Wir verweisen Sie auf die Abstimmungsbotschaft (Beilage), in der die Vorgeschichte in einem separatem Kapitel aufgeführt ist (vgl. auch Anhang 1 "Ergänzungsbericht zum Voranschlag 2007 der Investitionsrechnung, Abteilung Gesundheit, Planungskredit Erweiterungsbau Alters- und Pflegeheim").

3. Erfahrungen mit bestehender Institution

Das Alterszentrum Park ist die grösste Institution dieser Art im Kanton Thurgau. Es verfügt zudem über einen ausgezeichneten Ruf. Das Alterszentrum 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 die Institution 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.

4. Zielsetzungen, Bedarfsabklärung

Das Alterskonzept der Stadt Frauenfeld vom Mai 2003 (kann als pdf-Datei abgerufen werden unter: http://www.frauenfeld.ch/documents/Broschuere_Alterskonzept.pdf) zeigt die demographische Entwicklung, insbesondere die Zunahme älterer Menschen und damit das Bedürfnis nach mehr altersgerechtem Wohnbau auf. In der Folge wurden verschiedene Abklärungen getätigt. So organisierte die Abteilung Gesundheit mit verschiedenen Fachpersonen Hearings zum Bedarf an altersgerechten Wohnungen (vgl. Stadtratsbeschluss 379 vom 29. Juni 2004, Anhang 2). Professor Dr. François Höpflinger, Titularprofessor für Soziologie an der Universität Zürich und Mitglied der Forschungsdirektion „Alter und Generationen", hat dabei für die Stadt Frauenfeld bis ins Jahr 2020 einen zusätzlichen Bedarf von rund 50 stationären Pflegeplätzen ausgemacht. Diese und weitere Prognosen wurden überprüft und durch zwei Berichte (Bracher und Partner AG vom 9. Oktober 2004 und Strategiegruppe / Dr. Guido Bartelt vom 3. Dezember 2004) unabhängig voneinander bestätigt.

Die Bedarfsanalyse der Strategiegruppe ergab, dass in der Region Frauenfeld (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 (vgl. Bevölkerungsperspektive und weiteres Zahlenmaterial, Anhang 3). Der Strategiegruppe gehörten an:

- Elsbeth Aepli, Stadträtin (Vorsitz)
- Guido Bartelt, Berater im Gesundheits- und Heimwesen
- Thomas Pallmann, Präsident Altersheimstiftung Bürgergemeinde
- Eugen Haag, Präsident Betriebskommission Altersheim Stadtgarten
- Felix Wirth, Leiter Alterszentrum Park
- Heidi Hartmann, Gemeinderätin, Mitglied Fachkommission Alterszentrum Park
- Michael Lerch, Präsident Genossenschaft Alterssiedlungen
- Patrik Häberlin, Präsident Spitexdienste
- Markus Christen, Geschäftsführer Friedau AG
- Hansjörg Strasser, Verwaltungsrat Friedau AG
- Beatrice Blaser, Sekretariat Verwaltungsabteilung Gesundheit (Protokoll).

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 in der Zusammensetzung

- Elsbeth Aepli, Stadträtin, Abteilung Gesundheit (Vorsitz)
- Werner Dickenmann, dipl. Baumeister, Vizeammann
- Heidi Hartmann, Gemeinderätin, Mietglied Fachkommission Alterszentrum Park
- Matthias Hotz, Gemeinderat, Mitglied Fachkommission Alterszentrum Park
- Michael Lerch, Präsident Genossenschaft Alterssiedlungen
- Dominique Nobel, Leiter Administration Alterszentrum Park
- Fritz Surber, Chef Hochbauamt Frauenfeld
- Felix Wirth, Leiter Alterszentrum Park
- Fachleute Bracher und Partner AG (Kurt Cerny, Dr. Emil Kowalski, Martin Perrot)

erarbeitete einen Bericht, insbesondere zu Fragestellungen wie Konzept, Anzahl der Wohnungen, Finanzierung und Trägerschaft. Es wurde empfohlen, die Wohnungen konzeptionell als Erweiterung des Alterszentrums Park zu erstellen (verbunden mit der Inanspruchnahme der Dienstleistungen des Alterszentrums Park) und nicht als autonomer Wohntrakt. Angesichts der engen bau-

lichen und betrieblichen Koppelung zwischen Wohntrakt und der bestehenden Institution sowie der Wahrnehmung des Projekts als städtische Aufgabe wurde die (Vor-)Finanzierung durch die Stadt als sinnvoll erachtet und Varianten, wie beispielsweise Gründung einer Genossenschaft, als im Ergebnis zu kompliziert abgelehnt. Zudem wurden Abklärungen hinsichtlich der Erstellung des Rohbaus durch einen privaten Investor mit anschliessendem Leasing des Rohbaus durch die Stadt geprüft. Im September 2005 stimmte der Stadtrat den Schlussfolgerungen der Projektgruppe zu; er verzichtete auf weitere Abklärungen hinsichtlich der Leasing-Variante und entschied, die Wohnungen alleine von der Stadt als Bauherrin und Eigentümerin zu erstellen.

Die 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.

Planungskommission

Der Stadtrat setzte am 12. Dezember 2006 nachfolgende Planungskommission ein:

- Elsbeth Aepli, Stadträtin (Vorsitz)
- Heidi Hartmann, Gemeinderätin, Mitglied Fachkommission Alterszentrum Park
- Irène Mathias, Präsidentin Seniorenrat
- Ricco Motta, pens. Heimleiter
- Fritz Surber, Chef Hochbauamt Frauenfeld
- Werner Vetterli, Gemeinderat
- Peter Widmer, Architekt, Bauherrenberater
- Felix Wirth, Leiter Alterszentrum Park

Als Planer wurden folgende Büros beauftragt:

- Matthias Ackermann, Architekt, Basel
- Hans-Rudolf Derrer, Heizungs-/Lüftungsplanung, Kleinandelfingen
- Keller AG, Bauingenieur, Weinfelden
- E. Keller AG, Sanitärplanung, Frauenfeld
- Beerli AG, Elektroplanung, Frauenfeld
- Klauser, Landschaftsarchitekt, Rorschach
- geotopo, Vermessung, Frauenfeld

Während der Planungsarbeiten wurde festgestellt, dass es die baulichen Gegebenheiten ermöglichen, zusätzlich zu den sechzig 2- und 3-Zimmerwohnungen zehn 1-Zimmerwohnungen (ohne Balkon) zu realisieren. Abklärungen in anderen Institutionen haben ergeben, dass die Nachfrage nach preislich günstigeren Kleinwohnungen für Einzelpersonen vorhanden ist, weshalb die Planungskommission entschied, in allen Häusern in den Obergeschossen gegen Norden hin 1-Zimmerwohnungen einzuplanen. Damit können auch günstigere Wohnungen angeboten werden.

5. Verzicht auf eine Etappierung

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 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.

6. Standortwahl

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

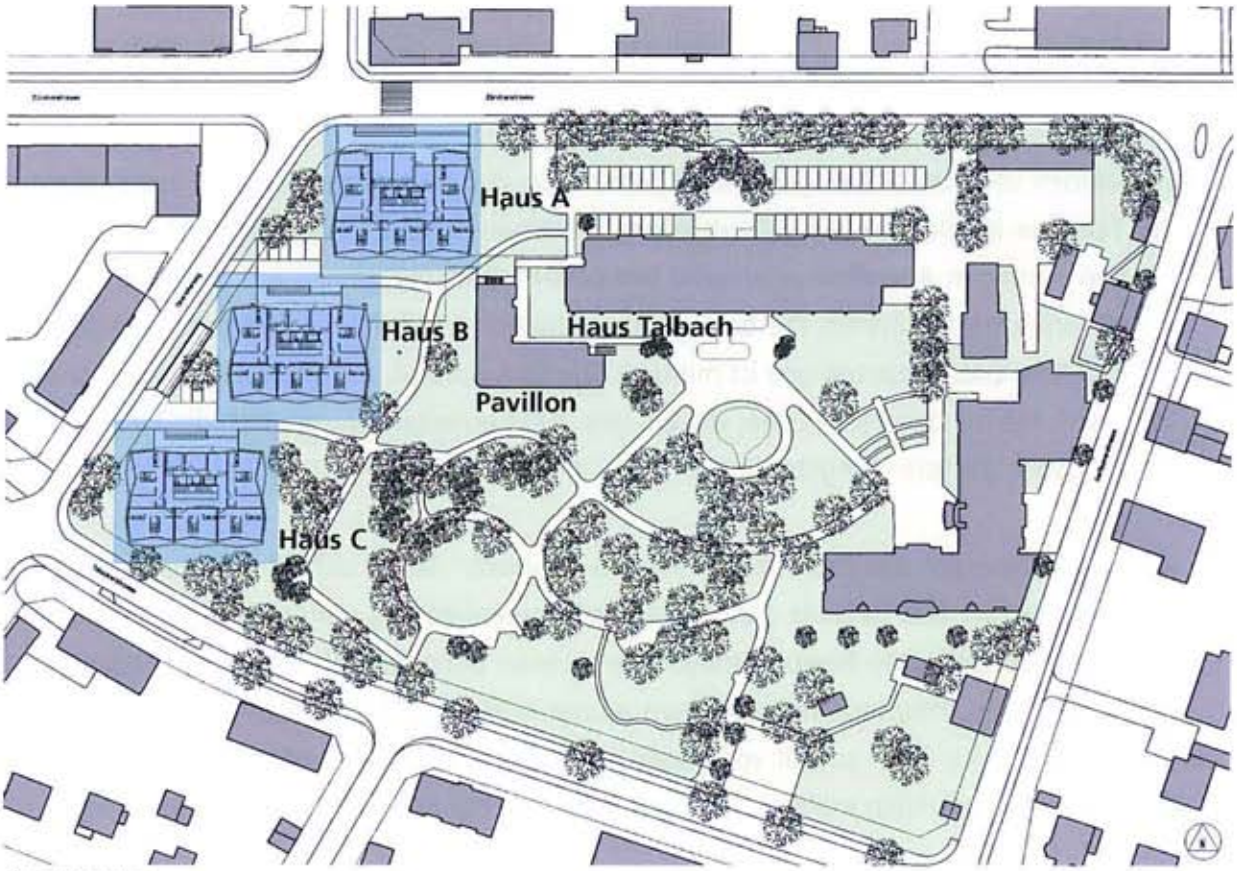
Im Rahmen von Vorabklärungen wurde geprüft, ob sich ein anderer Standort besser eignen würde. Tatsache ist, dass es nur in Verbindung mit einem bereits bestehenden Pflegeheim möglich ist, den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern Dienstleistungen auf Abruf zu vernünftigen Preisen anbieten zu können. Die bestehende Institution mit ihrer 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.

7. Das Projekt Parksiedlung Talacker

Modell-Ansicht aus Süden

Projektbeschrieb



Situationsplan

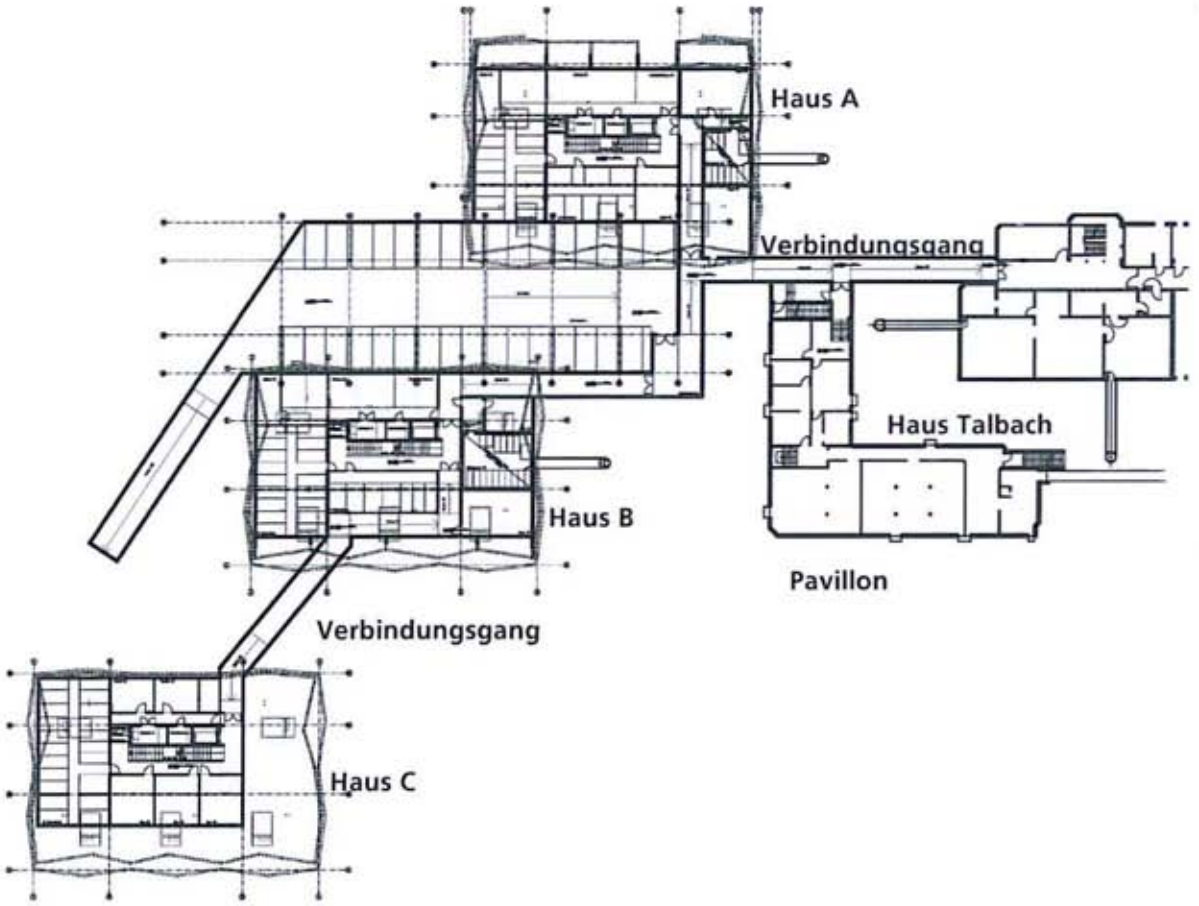
Insgesamt sind drei Häuser mit folgendem Raumprogramm geplant.

10	1-Zimmerwohnungen zu 40 m²
36	2-Zimmerwohnungen zu 70 m²
24	3-Zimmerwohnungen zu 90 m²
10	zusätzlich zu den Wohnungen mietbare Ateliers (16 bis 18 m² für Basteln, Büro, Musik u.ä.)
86 m²	Gewerbefläche im Erdgeschoss Haus A für Coiffeur/ Pédicure

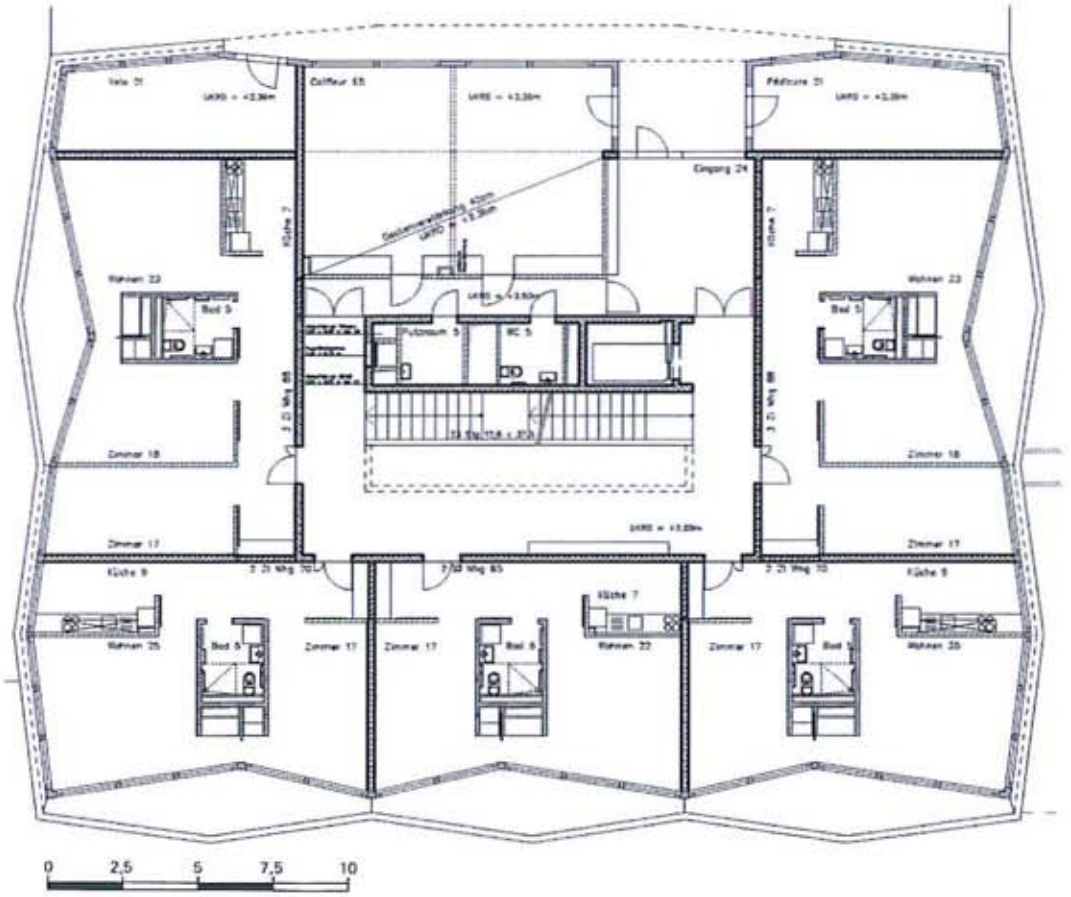
Das Raumprogramm ist aus den Planunterlagen im Detail ersichtlich.

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.

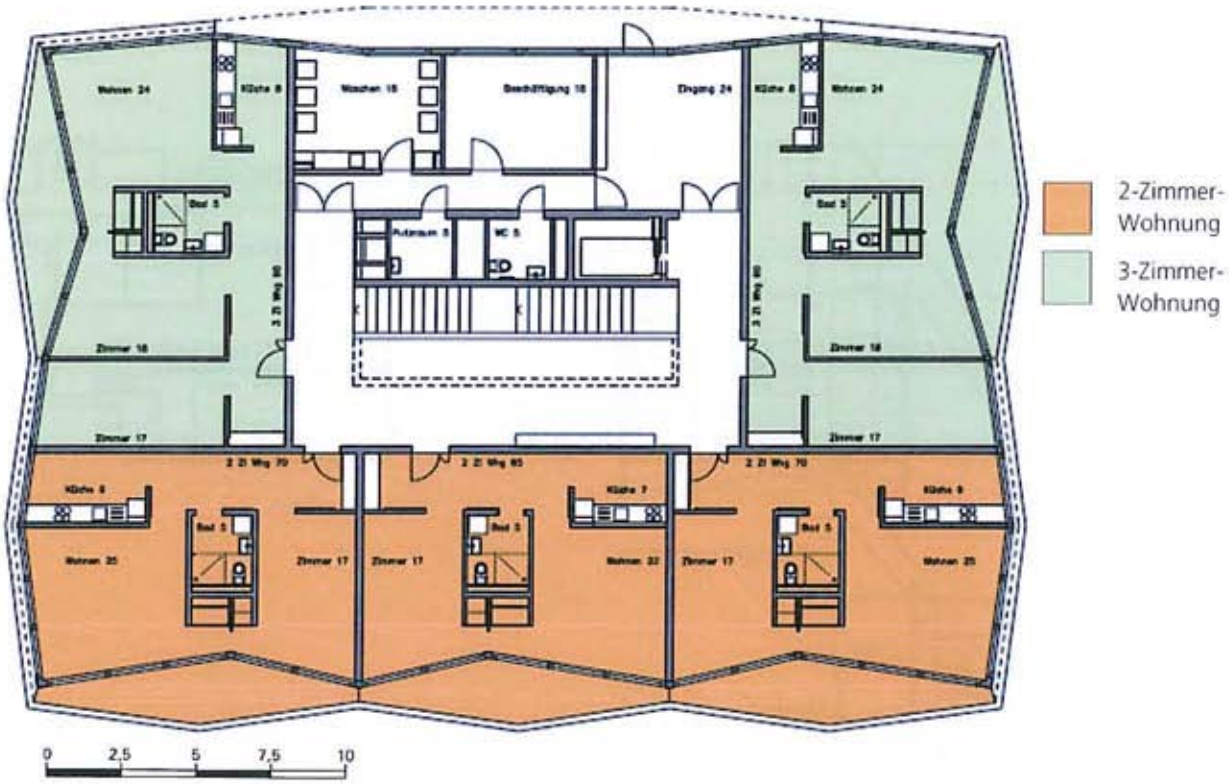
Im Erdgeschoss und den jeweils drei Obergeschossen befinden sich die 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen



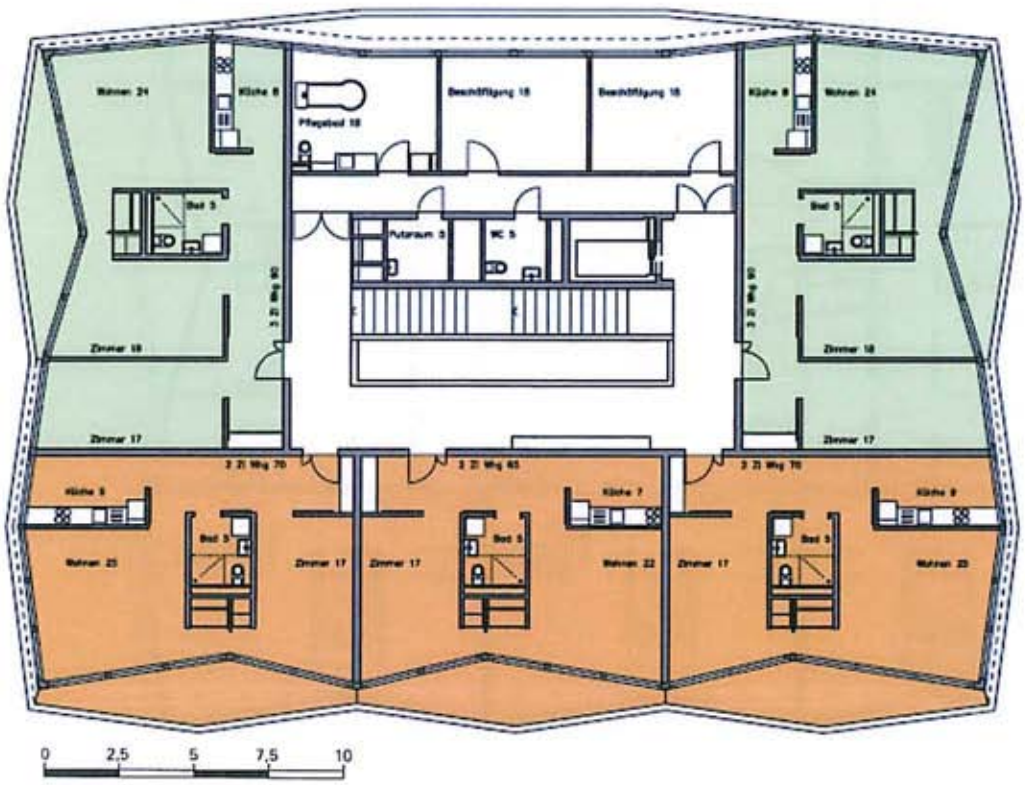
Untergeschoss



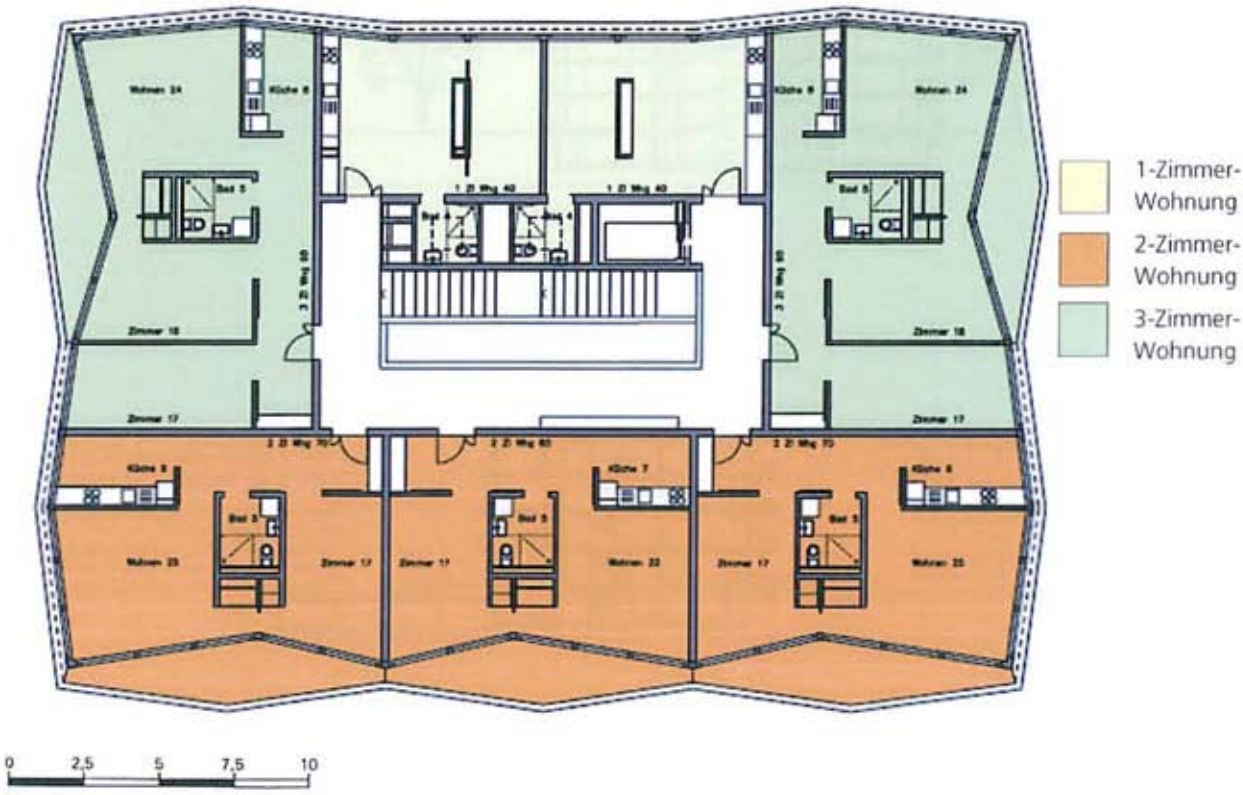
Grundriss Erdgeschoss Haus A



Grundriss Erdgeschoss (Haus B/C)

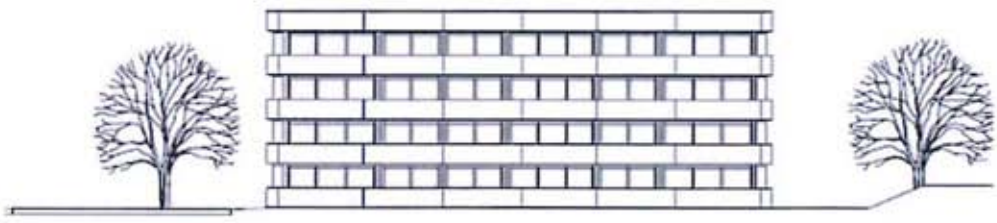


Grundriss Regelgeschoss 1. OG (Haus A/B/C)

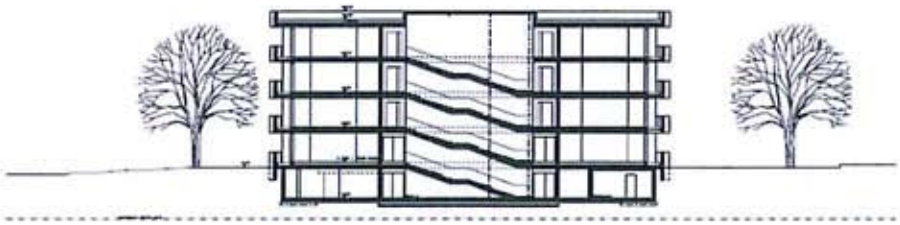


Grundriss Regelgeschoss 2. und 3. OG (Haus A/B/C)

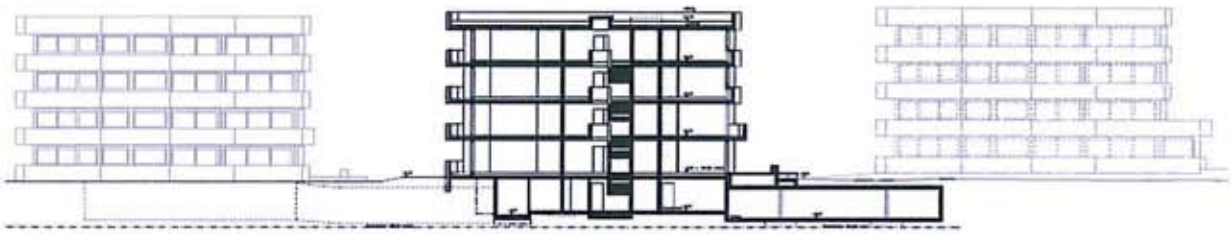
Nordfassade



Südfassade



Längsschnitt



Querschnitt

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.

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 einer Fachkommission als beratendem Gremium unterstützt wird.

8. 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**

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) ist in diesem Betrag nicht enthalten.

Finanzierung

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 Unternehmergewinn muss nicht erzielt werden.

Betriebskosten, Tarifgestaltung

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

Zur Ermittlung der Wohnungspreise wurde durch die Redi AG, Frauenfeld, eine Kalkulation erstellt (vgl. Anhang 5). Diese Kalkulation basiert auf den Kosten für die ursprünglich geplante erste Etappe (Häuser A + B). Mit dem gleichzeitigen Bau des Hauses C kann insgesamt mit gewissen Einsparungen gerechnet werden.

Das Grundstück wird von der Stadt zur Verfügung gestellt. Bei der Ermittlung der Wohnungspreise wird das benötigte Land (für Häuser A, B und C total 7'500 m^2) mit einem Wert von 3,75 Mio. Franken (Fr. 500.00/m^2) eingerechnet.

In der Kalkulation der Wohnungspreise wurde die Nutzungsdauer für die Positionen BKP 1 (Vorbereitung) und BKP 2 (Grundstück) 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 (7'500m^2 x 500.00 x 3.5 %).

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

Anders als bei früheren Bauvorhaben gibt es heute keine Subventionen mehr.

Ein Investitionsbeitrag der Vertragsgemeinden ist im Unterschied zur Finanzierung des Erweiterungsbaus nicht vorgesehen, weil die Wohnungspreise die vollen Kosten decken müssen.

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

	Franken		Franken
1-Zimmerwohnung	1'116.00	10 Wohnungen x 12 Monate	133'920
2-Zimmerwohnung	1'953.00	36 Wohnungen x 12 Monate	834'696
3-Zimmerwohnung	2'511.00	24 Wohnungen x 12 Monate	723'168
zumietbare Räume	250.00	10 Räume x 12 Monate	30'000
Coiffeur (ohne Einrichtung)	975.00	1 Raum x 12 Monate	11'700
Pédicure (ohne Einrichtung)	315.00	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 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.

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 APH.

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 (vgl. Modulblatt und Reservationen, Anhang 4).

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 also 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.

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

Haus Talbach		Parksiedlung Talacker	Fr.
Heimtaxe Einerzimmer 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	Fr. 3'090	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	Fr. 4'980	Total inkl. Module	5'923

9. Terminplan

Nach positivem 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 1 ½ Jahren gerechnet, so dass die Wohnungen gegen Ende 2009 bezugsbereit sein werden.

B. Kredit für eine zentrale Holzschnitzelheizung

Die bestehende Wärmeerzeugungsanlage im Haus Talbach ist sanierungsbedürftig. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Parksiedlung Talacker" wurde mit SRB Nr. 140 vom 21. März 2006 beschlossen, 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 festgehalten, dass diese den MINERGIE®-Standard zu erfüllen haben, was den Einsatz von erneuerbaren Energien (Holz, Sonne, Erdwärme, etc.) verlangt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen haben die Ingenieurbüros Schär AG, Haustechnische Anlagen, Frauenfeld, und 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur, Studien über verschiedene Varianten von Wärmeerzeugungsanlagen erstellt. Unter anderem wurde auch die Wärmeerzeugung mittels Geothermie überprüft. Sie kann aber wegen der Grundwassersperrzone nicht realisiert werden. An seiner Sitzung vom 6. Februar 2007 hat der Stadtrat beschlossen, die Studie des Ingenieurbüros 3-Plan Haustechnik AG überarbeiten und konkretisieren zu lassen. Dieser Bericht beinhaltet die folgenden möglichen Varianten:

Variante	*Investitionen (einmalig)*	*Betrieb/Unterhalt (jährlich)*	*Beurteilung*
Variante A: Basis-System Oel/Erdgas	400'000.-	95'000.-	schlecht
Variante B: Holzschnitzel/Oel	880'000.-	125'000.-	gut
Variante C: Holzschnitzel/Erdgas	890'000.	145'000.-	sehr gut

Mit Beschluss vom 15. Mai 2007 (SRB Nr. 271) hat sich der Stadtrat für die Variante C ausgesprochen. Er erachtet es aus ökologischer und forstwirtschaftlicher Sicht als sinnvoll, die bisherige Wärmeerzeugungsanlage mit einer Holzschnitzelfeuerungsanlage zu ergänzen. Eine Holzschnitzelheizung hat den Vorteil, dass Holzenergie einheimische und erneuerbare Energie sowie CO_2-neutral ist. Für die erforderliche Heizenergie bleibt die volle Wertschöpfung in der Region.

Der Betrag von 400'000 Franken, der den Kosten einer kombinierten Oel-/Gasheizung entspricht, wurde in den Voranschlag der Investitionsrechnung 2008 des Alterszentrums Park aufgenommen. Der Stadtrat beantragt, für den ökologisch wie volkswirtschaftlich sinnvollen Einbau einer Holzschnitzelanlage einen Zusatzkredit in der Höhe von 490'000 Franken zu Lasten der Stadtrechnung zu sprechen.

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

C. Schlussbemerkungen und Anträge

Das Bedürfnis für die Errichtung der Parksiedlung Talacker ist ausgewiesen. Die Stadt leistet eine Vorfinanzierung in der Höhe von 28,3 Mio. Franken. Bei den Wohnungspreisen wird eine Vollkostenrechnung gemacht, d.h. mit den zu zahlenden Tarifen sind die getätigten Investitionen vollständig zu begleichen. Nach heutiger Kalkulation wird das eingesetzte Kapital mit durchschnittlich 3,5 Prozent verzinst. Die Rückzahlungsfrist beträgt 40 Jahre.

Für den Einbau einer zentralen Holzschnitzelanlage im städtischen Alterszentrum Park wird ein Kredit von 490'000 Franken beantragt. Der Stadtrat erachtet diese Investition ökologisch wie volkswirtschaftlich als sinnvoll. Bei einer Ablehnung des Kredits kann bei der Parksiedlung Talacker der MINERGIE®-Standard nicht erreicht werden.

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Zur Finanzierung der Parksiedlung Talacker wird ein Kredit von 28,3 Mio. Franken (Stand Zürcher Index für Wohnbaukosten per 1. April 2007) inkl. 7,6 % MWST gesprochen.

2. Für den Einbau einer zentralen Holzschnitzelanlage in die zu sanierende Heizzentrale des Alterszentrums Park wird ein Kredit von 490'000 Franken inkl. 7,6 % MWST gewährt.

3. Die Abstimmungsbotschaft wird genehmigt.

Die Vorlage geht an das Büro des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 4. September 2007

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtammann Der Stadtschreiber

Anhänge:

1 Ergänzungsbericht zum Voranschlag der Investitionsrechnung 2007 (SRB Nr. 356/2006) über den Planungskredit "Erweiterungsbau Alters- und Pflegeheim" der Abteilung Gesundheit, Konto 6810.50309
2 SRB Nr. 379 vom 29. Juni 2004
3 Bevölkerungsperspektiven in der Stadt Frauenfeld
4 Parksiedlung Talacker: Modulpreise und Reservationen
5 Bericht Redi AG, Frauenfeld, vom 12. Juni 2007

Beilage:
Entwurf der Abstimmungsbotschaft

ERGÄNZUNGSBERICHT ZUM VORANSCHLAG 2007 DER INVESTITIONSRECHNUNG, ABTEILUNG GESUNDHEIT, PLANUNGSKREDIT ERWEITERUNGSBAU ALTERS- UND PFLEGEHEIM, KONTO 6810.50309

Ausgangslage

Die Investitionsrechnung der Abteilung Gesundheit enthält einen Planungskredit von 780'000 Franken für einen Erweiterungsbau des Alters- und Pflegeheims. Die Bedürfnisse der betagten Menschen haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Einerseits erwarten sie mehr persönlichen Wohnraum und andererseits möchten sie, wenn sie einmal eingezogen sind, nicht mehr umziehen. Das stets voll belegte Alters- und Pflegeheim kann in den bestehenden Bauten dem Wunsch nach mehr persönlichem Wohnraum nicht nachkommen, weshalb, wie nachfolgend ausführlich erläutert, ein Erweiterungsbau realisiert werden soll. Das bereits heute verschiedene Wohnformen aufweisende Alters- und Pflegeheim soll durch altersgerechte Wohnungen ergänzt werden.

Aus diesem Grund ist auf dem Areal des städtischen Alters- und Pflegeheims ein Erweiterungsbau für 60 Wohnungen (2 ½- und 3 ½-Zimmerwohnungen) geplant. Diese sind gedacht für ältere, vorwiegend noch selbständige Personen. Bei Bedarf sollen sie Dienstleistungen (z.B. Wohnungsreinigung oder Pflege) des Alters- und Pflegeheims in Anspruch nehmen und dessen Infrastruktur (z.B. Parkanlage oder Fitnessraum) benützen können.

Bauliche Entwicklung des Alters- und Pflegeheims

Das Alters- und Pflegeheim ist seit seiner Inbetriebnahme 1982 praktisch immer voll belegt. Aufgrund der sich verändernden Bedürfnisse der Betagten wurden laufend auch bauliche Anpassungen vorgenommen bzw. das Wohnangebot entsprechend erweitert. Die nachfolgende Aufstellung verdeutlicht dies:

1977 Projektwettbewerb für ein Alters- und Pflegeheim in Frauenfeld

1978 Das Architekturbüro Widmer und Davi gewinnt den Wettbewerb und erhält den Auftrag zur Projektierung und Kostenberechnung.

1979 Zustimmung (Stimmvolk) zu einem Nettokredit von 7,3 Mio Franken; im Herbst Abbruch des alten Spitals und Spatenstich für das Alters- und Pflegeheim

1982 Inbetriebnahme des Heimes (heutiges Haus Talbach) inkl. Pavillon (Heimleiter-Wohnung und fünf Personalzimmer)

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

1991 Zustimmung (Stimmvolk) zu einem Nettokredit von 9.05 Mio Franken für einen Erweiterungsbau (75 Pflegeplätze), dies bei gesamten Baukosten von 20,08 Mio Franken und nach Abzug von Kantonsbeiträgen von 9,8 Mio Franken sowie Beiträgen der Vertragsgemeinden von rund 1,2 Mio Franken.

1993 Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus (heutiges Haus Ergaten) mit fünf Pflegewohngruppen, davon eine geschützte Wohngruppe für Menschen mit einer dementiellen Erkrankung; nebst Mehrzweckräumen wurde auch eine Physiotherapie mit Therapiebad realisiert.

1999 Start mit dem Betreuten Wohnen. Der Gemeinderat stimmte der Schaffung dieser Alters-WG in der städtischen Liegenschaft an der Gerlikonerstrasse 4 zu und bewilligte für den nötigen Innenausbau der Liegenschaft die Entnahme von 230'000 Franken aus der „Spezialfinanzierung für neue Wohnformen". Diese, für sieben Bewohnerinnen und Bewohner ausgelegte Wohnform bewährte sich und wurde nach einer dreijährigen Versuchsphase in einen definitiven Betrieb überführt.

2003 Erweiterung/Ausbau der Parkanlage im südwestlichen Teil des Areals.

2005 Inbetriebnahme eines Tageszentrums für demenzkranke Personen, die nicht im Heim wohnen (ehemalige Heimleiter-Wohnung; vorerst als Versuch für drei Jahre)

2006 Projektwettbewerb mit vorangehender Präqualifikation für den Erweiterungsbau (Wohnungen), unter Mitwirkung des Architekten Peter Widmer (arch. Realisierung Haus Talbach und Haus Ergaten) als Organisator. Ende August 2006 wird die Jury das Siegerprojekt auswählen

Heutige Situation

Das Alters- und Pflegeheim Frauenfeld ist die grösste stationäre Altersinstitution im Kanton Thurgau und geniesst einen ausgezeichneten Ruf. Das Heim ist wie erwähnt seit der Inbetriebnahme im Jahre 1982 praktisch immer voll belegt und schreibt fast ausnahmslos „schwarze Zahlen" (die Investitionen gehen zu Lasten des Alters- und Pflegeheims, die Amortisation der Liegenschaft bzw. die Verzinsung des investierten Kapitals hingegen geht zu Lasten der Stadt).

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 Alters- und Pflegeheim finanziert.

Heute verfügt das Heim über

- 41 Altersheimplätze (29 Einerzimmer und sechs 2-Zimmerwohnungen) im Haus Talbach, verteilt auf zwei Stockwerke. Die Bewohnerinnen und Bewohner treten in der Regel selbständig ein und verbleiben auch dann im Altersheim, wenn sie pflegebedürftig werden (Ausnahme: bei dementieller Erkrankung).

- 105 Pflegeheimplätze in 6 Pflegewohngruppen (Einer- und Zweierzimmer)

- 14 Plätze für demenzkranke Personen in der geschützten Wohngruppe (EG Süd)

- 7 Plätze im Betreuten Wohnen

- 3-4 Ferienplätze

- ein Tageszentrum für Personen mit einer dementiellen Erkrankung, die nicht im Heim wohnen (ausgelegt für maximal 7 Personen/Tag)

Zwei öffentliche Restaurants mit Kiosk, Mehrzweckräume (für verschiedende Anlässe mit Belegungsmöglichkeiten für Gruppen und Vereine), Fitnessraum und Therapiebad, Werkstübli, Coiffeur- und Pédicuresalon stehen den Bewohnern und teilweise der Öffentlichkeit zu Verfügung.

Die hauseigene Küche verpflegt nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner sondern beliefert auch den Mahlzeitendienst, die Heilpädagogische Schule sowie den Mittagstisch. Im öffentlichen Restaurant werden täglich verschiedene Menüs angeboten.

Aufgrund der sich verändernden Bedürfnisse der Betagten wurden in einer Pflegewohngruppe im Haus Talbach die Zweierzimmer in Einerzimmer umfunktioniert. Zudem wurden eigene Nasszellen eingebaut. Die Reduktion um zehn Pflegeplätze wirkte sich hingegen auf die Warteliste negativ aus. Die Nachfrage nach Einerzimmern war jedoch so gross, dass sich die erwähnten Anpassungen aufdrängten.

Aussagen zur Warteliste sind relativ schwierig, da sich die Situation rasch verändern kann. Für Eintritte ins Altersheim muss aufgrund des mit 41 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.

Allgemeiner Ausblick in Bezug auf die demographische Entwicklung und die sich dadurch verändernden Wohnbedürfnisse

- Es ist hinlänglich bekannt, dass die Lebenserwartung weiter ansteigen wird. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsweise, dass die Zahl der pflegebedürftigen Personen stark ansteigen wird, denn die alten Menschen bleiben auch länger gesund bzw. selbständig.
- Frauen haben eine höhere Lebenserwartung und machen deshalb auch weiterhin einen Grossteil der Hochbetagten aus.
- Die Zahl an demenzkranken Personen wird v.a. aufgrund der steigenden Lebenserwartung ebenfalls ansteigen, solange diese Krankheit nicht geheilt werden kann.
- Die Zahl der betagten Ausländer wird ansteigen.
- Die Mehrheit der Seniorinnen und Senioren wird weiterhin so lange wie möglich in den „eigenen vier Wänden" bleiben wollen. Die Zahl derjenigen, die sich einen frühzeitigen Umzug in eine „Altersinstitution" vorstellen können, wächst jedoch. Späte Scheidungen und andere Lebenskrisen spielen gemäss Fachleuten eine Rolle.
- Die künftigen Erwartungen an eine „Altersinstitution" werden sein: mehr persönlicher Wohnraum (keine Mehrbettzimmer) und dadurch mehr Privatsphäre, Dienstleistungen auf Abruf (keine Vollpauschalen), Wahlmöglichkeit aus verschiedenen Wohn-/Betreuungsangeboten, zentrale Lage der Institution. Dass diese Erwartungen abhängig sind vom Gesundheitszustand und den finanziellen Möglichkeiten der Betagten, versteht sich.

Bedarfsablärung

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.

Eine Bedarfsanalyse vom Dezember 2004 ergab, dass in der Region Frauenfeld (Frauenfeld und Vertragsgemeinden des städtischen Pflegeheims) unter Berücksichtigung aller in Frauenfeld bereits vorhandenen Plätze in den nächsten 10-15 Jahren mindestens 40-60 Langzeitplätze fehlen. In einer Strategiegruppe, der Verantwortliche aller Frauenfelder Altersinstitutionen angehörten, wurde entschieden, dass diese fehlenden Plätze sinnvollerweise beim städtischen Alters- und Pflegeheim realisiert werden.

Aufgrund der obenerwähnten Tendenzen, umfangreichen Abklärungen und den im städtischen Alters- und Pflegeheim gemachten Erfahrungen empfahl die darauf eingesetzte Projektgruppe mit Bericht vom August 2005, in zwei Bauetappen insgesamt rund 60 2 ½ - und 3 ½ Zimmerwohnungen auf dem Areal des städtischen Alters- und Pflegeheimes zu erstellen. Die Bewohner dieser autonomen Wohnungen können je nach Bedürfnis Dienstleistungen, Infrastruktur und das Sicherheitsnetz des bestehenden Alterszentrums in Anspruch nehmen. Es wird eine 24h-Bereitschaft gewährleistet. Ziel ist auch, dass diese Bewohner in der Regel in ihren Wohnungen verbleiben können, unabhängig ihres Gesundheitszustandes. Die Flexibilität des zu planenden Neubaus soll so sein, dass auf sich verändernde Bedürfnisse ohne grosse baulichen Massnahmen reagiert werden kann, z.B. notwendige Infrastruktur bei zunehmender Pflegebedürftigkeit der Bewohner usw.

Aufgrund der Ergebnisse von Link-Umfragen und diversen Anfragen geht der Stadtrat von einer grossen Nachfrage nach einer solchen, auf die individuellen Bedürfnisse von älteren Menschen abgestimmten Wohnform aus. Inwieweit eine etappierte Erstellung des Erweiterungsbaus sinnvoll ist (z.B. Mehrkosten, Immissionen, betriebliche Erschwernisse), kann erst nach Ermittlung des aus dem Projektwettbewerb herausgehenden Siegerprojekts beurteilt werden.

Standortwahl

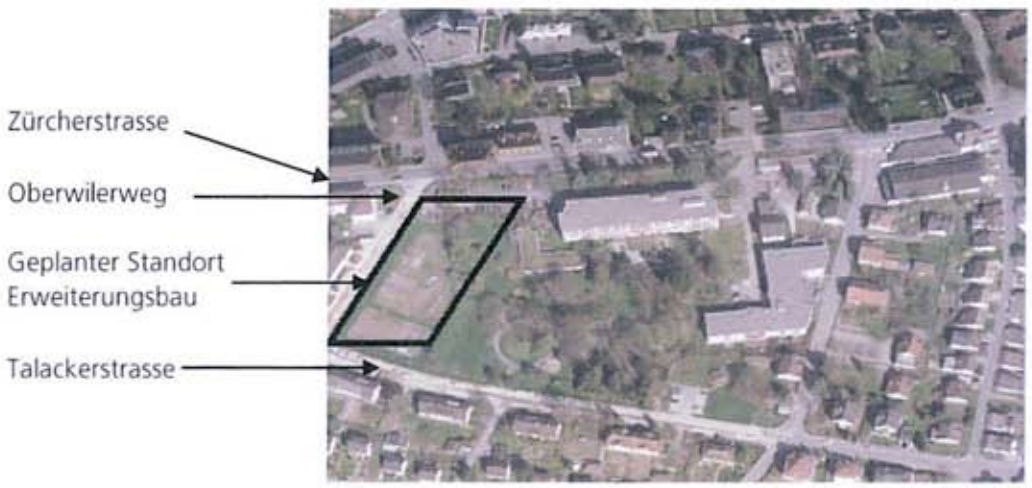
Der Erweiterungsbau soll auf auf dem Areal des städtischen Alters- und Pflegeheimes erstellt werden, um die vorhandenen Synergien zu nutzen.

Im Rahmen von Vorabklärungen wurde geprüft, ob sich ein anderer Standort besser eignen würde. Tatsache ist, dass es nur in Verbindung mit einem bereits bestehenden Pflegeheim möglich ist, den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern Dienstleistungen auf Abruf anzubieten, andernfalls alleine die potentielle Bereitstellung solcher Dienstleistungen hohe Kosten verursachen würde.

Das Gebiet östlich 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 sehr frühen Phase Kontakt aufgenommen, und es konnte für alle jetzigen Mieter – soweit von diesen weiterhin ein

Schrebergarten gewünscht wurde – ein Ersatzstandort gefunden werden. Der Pachtvertrag wurde per Ende 2006 gekündigt, die Nutzung des Areals ist jedoch bis zum Baubeginn möglich.

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. Der geplante Erweiterungsbau schliesst die Parkanlage in idealer Weise gegen den Oberwilerweg hin ab.



Organisation und Finanzierung

Das Alters- und Pflegeheim bleibt auch mit dem Erweiterungsbau vollumfänglich im Eigentum der Stadt Frauenfeld.

Die Finanzierung erfolgt durch die Stadt, wobei es sich um eine eigentliche Vorfinanzierung handelt. Mit einer Vollkostenrechnung sollen die Wohnungsmieten so angesetzt werden, dass auch das investierte Kapital verzinst und die Liegenschaft amortisiert werden kann. Zur Finanzierung des Bauvorhabens wird die Stadt dannzumal langfristige Darlehen aufnehmen.

Anders als beispielsweise beim Erweiterungsbau im Jahr 1992 werden heute keine Bundes- oder kantonale Subventionen mehr für den Bau von Alters- und Pflegeheimen erbracht.

Planungskredit

Aufgrund der geschätzten honorarrelevanten Baukosten von 17 Mio Franken ergeben sich Honorarkosten von total rund 2,6 Mio Franken. Davon entfallen für Vorprojekt, Bauprojekt, Detailstudien, Kostenvoranschlag und Ausschreibungspläne rund 30%. Für die Planung wird somit ein Kredit von rund 780'000 Franken benötigt.

Zeitplan

Die Volksabstimmung über den Erweiterungsbau ist auf November 2007 vorgesehen. Bei Zustimmung ist der Baubeginn im Frühling 2008 und der Bezug der Wohnungen auf den Sommer 2009 geplant.

Stadtratsbeschluss Nr. 379 vom 29. Juni 2004

Verwaltungsabteilung Gesundheit; Projektstudie für einen Erweiterungsbau mit Alterswohnungen: Auftragserteilung an die Beraterfirma

Allgemeine Ausgangslage

Im Alterskonzept der Stadt Frauenfeld vom Mai 2003 wird auf Seite 56/57 unter Punkt 6 ein Erweiterungsbau auf dem Areal des Alters- und Pflegeheims empfohlen. Auf Seite 38 des Alterskonzepts wird ausgeführt, dass die Nachfrage nach Plätzen in stationären Institutionen aufgrund des zunehmenden Anteils von Betagten steigen wird und sich gleichzeitig das Angebot den sich wandelnden Bedürfnissen anpassen muss. So wird von einer Institution erwartet, dass der Aufenthalt auch bei vermehrter Pflegebedürftigkeit (und bis zum Tod) in denselben Räumlichkeiten garantiert wird. Sodann wünschen die Betagten mehr Privatsphäre (Zunahme der Nachfrage nach Einerzimmern und Wohnungen) und es sollen differenziert nur noch jene Leistungen bezahlt werden, die effektiv bezogen werden („Baukastensystem").

Der Stadtrat nahm das Alterskonzept am 13. Mai 2003 zu Kenntnis und hielt fest, die Empfehlungen sollen im Rahmen der Verwaltungstätigkeit aufgenommen werden. Es wurden noch keine verbindlichen Entscheide gefällt.

Die **demografische Entwicklung** in der Stadt Frauenfeld wird vom kantonalen statistischen Amt wie folgt prognostiziert (Alterskonzept S. 24 und 68).

	2000		2010		2020	
Einwohner total	21'954		22'391		22'568	
über 65 total	**3'219**	14,6 %	**3'704**	16,5 % (+ 13% gegenüber 2000)	**4'309**	19,0 % (+ 30% gegenüber 2000)
65-85	2'775	12,6 %	3193	14,3%	3'731	16,5 %
über 85	444	2,0 %	511	2,3 %	578	2,5 %

Gemäss Jahresberichten von Alters- und Pflegeheim sowie Spitex lebten **im Jahr 2000** rund 470 **betagte, pflegebedürftige Personen** in Frauenfeld. Die im Altersheim Stadtgarten pflegebedürftigen Personen sind darin inbegriffen, da diese von der Spitex betreut werden. Nicht eingerechnet sind die in der Friedau oder privat gepflegten Personen. Im Detail:

Stand Jahr 2000	Einwohner	Pflegebedürftige im APH	aufgewendete Pflegestunden Spitex	Anzahl von Spitex betreute Personen	pflegebedürftige Personen
> 65 total	3'219	**149**	22'440	**314**	**463**
65-85	2'775	55	7'166	134	189
über 85	444	94	15'274	180	274

Eine Prognose der Entwicklung der Pflegebedürftigkeit ist schwierig. Im Alterskonzept (S. 25) wurde die Entwicklung im APH prognostiziert und zwar hauptsächlich aufgrund der demografischen Entwicklung, nämlich

	2000		2010		2020	
	Einwohner	Pflegebedürftige APH	Einwohner	Pflegebedürftige APH	Einwohner	Pflegebedürftige APH
> 65 total	3'219	**149**	3'704	**171**	4'309	**200**
65-85	2'775	55	3193	63	3'731	78
über 85	444	94	511	108	578	122

Gemäss einer Studie des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (Höpflinger/Hugentobler, Pflegebdürftigekeit in der Schweiz, Prognosen und Szenarien für das 21. Jahrhundert, Bern 2003) wird davon ausgegangen, dass die Pflegebedürftigkeit weniger stark ansteigt als die rein demografischen Zahlen. Professor François Höpflinger, Titularprofessor für Soziologie an der Universität Zürich und Mitglied der Forschungsdirektion am Universitären Institut "Alter und Generationen", geht für die Zeit 2000 bis 2010 von einer Zunahme der Pflegebedürftigen um die 15 % aus und für die Zeit 2000 bis 2020 von 20 % (gemäss Demografie wären es rund 30 %). Über das Jahr 2020 hinaus werden keine verlässlichen Prognosen mehr gewagt.

Demnach könnte für die Stadt Frauenfeld hinsichtlich der Entwicklung der pflegebedürftigen Personen folgende – vorsichtige – Prognose gemacht werden, wobei die Frage, inwieweit bisher von der Spitex betreute Personen (z.B. Bewohner im Stadtgarten) inskünftig ebenfalls stationär betreut werden, offen gelassen ist:

	2000			2010 (+15%)			2020 (+20%)		
	APH	Spitex	total	APH	Spitex	total	APH	Spitex	total
Pflegebedürftige	149	314	**463**	171	361	**532**	180	377	**557**

Aktuelle Situation

Die **aktuelle Warteliste** (März 2004) im städtischen Alters- und Pflegeheim umfasst 112 Personen, dies bei einer Kapazität von total 165 Betten. 71 Personen möchten ins Altersheim (60 in Einzelzimmer, 1 in 2-Zimmerwohnung, 10 Ehepaare in 2-Zimmerwohnung). 41 Personen suchen einen Platz im Pflegeheim (11 in Doppelzimmer, 16 in Einzelzimmer, 1 in 2-Zimmerwohnung, 8 Ehepaare, 5 in geschütze Wohngruppe).

Bei den zweimonatlich stattfindenden Infoveranstaltungen mit jeweils zirka 25 Teilnehmenden wird von Einzelpersonen regelmässig der Wunsch nach Altersheimplätzen, insbesondere nach 2-Zimmerwohnungen, geäussert.

Aufgrund der geschilderten Ausgangslage und des Auftrages gemäss Alterskonzept organisierte die Verwaltungsabteilung Gesundheit im April 2004 ein **Hearing** bezüglich Notwendigkeit / Bedarfsabklärung einer Angebotserweiterung mit den Teilnehmenden

- Professor François Höpflinger, Titularprofessor für Soziologie an der Universität Zürich und Mitglied der Forschungsdirektion am Universitären Institut "Alter und Generationen"
- Hans-Rudolf Winkelmann, Berater und Ausbildner in Altersarbeit
- Heidi Hartmann, Gemeinderätin und Mitglied Fachkommission des Alters- und Pflegeheims
- Matthias Hotz, Gemeinderat und Mitglied Fachkommission des Alters- und Pflegeheims
- Felix Wirth, Heimleiter APH
- Elsbeth Aepli, Stadträtin

Gestützt auf die demographischen Zahlen und sein Fachwissen prognostizierte Professor Höpflinger für die Stadt Frauenfeld bis ins Jahr 2020 einen zusätzlichen Bedarf von 50 stationären Pflegeplätzen. In Anbetracht dieser mittelfristig nötigen Pflegeplätze, des Kapazitätsverlusts von 20 Plätzen im Alters- und Pflegeheim durch die Umwandlung von Zweier- in Einerzimmer und der aktuellen Warteliste, aber auch zur Erhaltung der Attraktivität des Alters- und Pflegeheims im Sinne einer Angebotserweiterung, kam die Arbeitsgruppe in Bestätigung der Empfehlung des Alterkonzeptes zum Ergebnis, in einer ersten Phase sei auf dem Areal des APH ein Erweiterungsbau mit 30 Wohneinheiten mit Pflegeangebot zu realisieren.

Hinsichtlich einer nochmaligen Angebotsvergrösserung sollte die weitere Entwicklung abgewartet werden (auch unter Berücksichtigung des Baby-Booms, Jahrgänge 1946 bis 1968).

Aufgrund dieser Ausgangslage nahm die Verwaltungsabteilung Gesundheit, nach entsprechenden Abklärungen, mit der Beraterfirma Bracher in Solothurn Kontakt auf. Die Firma Bracher weist langjährige Erfahrung auf im Bereich Beratung bei der Realisierung von altersgerechtem Wohnraum. Bracher und Partner verfügt über realisierte Objekte, welche den innerhalb der Abteilung Gesundheit diskutierten Vorstellungen entsprechen, zum Beispiel Schöneggpark in Bern und Bleichematt in Biberist. Es ist vorgesehen, das Know-how von Bracher und Partner vorerst für eine Projektstudie in Anspruch zu nehmen.

Die Fachkommission des Alters- und Pflegeheims befasste sich insbesondere an den Sitzungen vom 20. August 2003 und 18. Juni 2004 eingehend mit der Frage eines Erweiterungsbaus und befürwortet die Vergabe des Projektauftrages an die Firma Bracher.

Im Budget 2004 hat die Verwaltungsabteilung Gesundheit für eine entsprechende Studie 40'000 Franken veranschlagt.

Ziel des Auftrages

Anhand einer Projektstudie sollen die anstehenden Fragen im erforderlichen Detail geklärt werden. Die Firma Bracher erstellt einen Projektbericht, welcher als Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung dient. Der Bericht soll Lösungsmöglichkeiten bezüglich räumliche Bedürfnisse, Finanzierungskonzepte, Trägerschaft, Kostenschätzungen usw. aufzeigen. Nachdem der Stadtrat bezüglich des Standortes eines möglichen Erweiterungsbaus noch

keinen Entscheid gefällt hat, sollte der Projektbericht so aufgebaut werden, dass die Erkenntnisse auch für einen Bau an einem anderen Standort verwendet werden können. Die Aufwendungen für diesen Bericht werden auf 12'500 Franken, mit einem Kostendach von 14'000 Franken, geschätzt. Dieser Bericht sollte bis Ende August 2004 vorliegen.

Hinsichtlich des weiteren Vorgehens wird der Stadtrat später entscheiden.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Für das Erstellen des Projektberichts gemäss Offerte vom 07. Juni 2004 wird im Sinne der obenstehenden Erwägungen die Firma Bracher und Partner AG, Solothurn, beauftragt. Dazu wird der Kredit von 14'000 Franken freigegeben.

2. Die Vergebung diese Projektierungsauftrags wird an die Verwaltungsabteilung Gesundheit delegiert.

Mitteilung an:

- Verwaltungsabteilung Gesundheit, Elsbeth Aepli, Stadträtin
- Fachkommission für das APH (je unter Beilage von SRB Nr. 357/2004)
- Alters- und Pflegeheim, Heimleitung
- Finanzamt
- Stadtkanzlei

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann | Der Stadtschreiber

- **Bevölkerungsperspektive Gemeinde Frauenfeld,** Anhang I des Berichts der Strategiegruppe vom 03.12.2004
- **Bevölkerung Stadt Frauenfeld,** Powerpoint-Präsentation Wohnen im Alter
- **Paarbeziehungen,** Powerpoint-Präsentation Wohnen im Alter
- **Bedarf an Langzeitplätzen,** Powerpoint-Präsentation Wohnen im Alter
- **Betreuung durch Spitex,** Powerpoint-Präsentation Wohnen im Alter

Anhang I: Details Bevölkerungsperspektiven

Bevölkerungsperspektive Gemeinde Frauenfeld (1990 VZ, 2000 VZ Basis; Szenario AA-00-2000 Trend)

	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen
	1990	1990	2000	2000	2005	2005	2010	2010	2015	2015	2020	2020
35-39	845	773										
40-44	776	774										
45-49	656	665	820	779								
50-54	570	549	723	727	792	761						
55-59	494	521	589	621	686	704	752	735				
60-64	408	488	470	473	545	596	637	674	698	703		
65-69	349	496	364	471	418	449	490	567	573	641	640	672
70-74	284	395	301	448	317	444	366	424	430	535	517	611
75-79	221	359	249	449	244	408	260	407	300	388	368	501
80-84	139	253	172	301	176	375	177	346	189	345	229	341
85-89	62	133	97	196	95	209	99	266	99	246	113	261
90-94	19	40	30	84	36	97	37	109	38	139	42	140
95 um	1	14	9	12	7	23	9	27	9	30	10	43

	1990	**2000**	**2005**	**2010**	**2015**	**2020**	**1990**	**2000**	**2005**	**2010**	**2015**	**2020**
65-69	845	835	867	1057	1214	1312						
70-74	679	749	762	790	965	1129						
75-79	580	698	652	667	689	869						
80-84	392	473	551	523	534	570						
85-89	195	293	304	365	345	374						
90-94	59	114	133	146	177	182						
95 um	15	21	30	36	39	53						
65um	2765	3183	3298	3583	3961	4489	86.87	100.00	103.62	112.57	124.46	141.04
80um	661	901	1018	1069	1094	1179	73.36	100.00	112.99	118.64	121.46	130.89
85um	269	428	467	546	561	610	62.85	100.00	109.10	127.64	131.01	142.41

Bevölkerungsperspektive Region Frauenfeld (1990 VZ, 2000 VZ Basis; Szenario AA-00-2000 Trend)

	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen
	1990	1990	2000	2000	2005	2005	2010	2010	2015	2015	2020	2020
35-39	1303	1163										
40-44	1163	1098										
45-49	978	945	1345	1214								
50-54	799	746	1143	1086	1300	1186						
55-59	677	732	916	906	1085	1052	1234	1145				
60-64	582	678	673	672	847	869	1006	1006	1144	1096		
65-69	519	677	528	670	598	639	762	827	905	958	1050	1047
70-74	398	509	449	613	460	632	524	602	668	780	818	913
75-79	325	477	362	591	364	558	378	579	430	552	573	730
80-84	176	324	229	368	256	493	264	473	274	491	328	484
85-89	84	171	127	244	126	256	144	350	148	336	165	371
90-94	29	60	38	98	47	121	49	133	56	182	62	192
95 um	1	15	11	17	9	27	11	34	12	37	15	56

	1990	**2000**	**2005**	**2010**	**2015**	**2020**	**1990**	**2000**	**2005**	**2010**	**2015**	**2020**
65-69	1196	1198	1236	1590	1863	2098						
70-74	907	1062	1092	1126	1449	1731						
75-79	802	953	922	956	982	1303						
80-84	500	597	750	737	764	812						
85-89	255	371	382	494	484	536						
90-94	89	136	168	182	238	255						
95 um	16	28	35	45	49	71						
65um	3765	4345	4586	5130	5829	6805	86.65	100.00	105.54	118.07	134.15	156.62
80um	860	1132	1335	1458	1535	1673	75.97	100.00	117.94	128.79	135.61	147.82
85um	360	535	585	721	771	861	67.29	100.00	109.44	134.77	144.07	160.99

Wohnen im Alter

Bevölkerung Stadt Frauenfeld

Stadt Frauenfeld

	2000	2006 Mitteilung 2/2007	2010		2020
Frauenfeld gesamt	21954	22063	22391		22568
65+	3183	3416	3583		4489
80+	901	1059	1069		1179
Anteil 80+ an Gesamtbevölkerung	4.1 %	4.8 %	4.8 %		5.2 %

Dienststelle Statistik TG, Nr. 4/2007: Markante Zunahme der älteren Bevölkerung (65+), insbesondere der Hochbetagten (80+). Lebten im Jahr 2005 gut 10‘100 Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr im Thurgau (4,3% der Bevölkerung), werden es im Jahr 2030 beinahe 20‘300 (7.7%) sein und im Jahr 2050 34‘400 (13%).

Paarbeziehungen

Stadt Frauenfeld

	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
Männer							
1980	83 %	81 %	76 %	69 %	58 %	45 %	30 %
1990	84 %	82 %	79 %	73 %	64 %	51 %	35 %
2000	86 %	84 %	81 %	76 %	69 %	58 %	43 %
Frauen							
1980	64 %	54 %	42 %	29 %	17 %	9 %	3 %
1990	67 %	57 %	45 %	33 %	21 %	11 %	4 %
2000	70 %	63 %	53 %	37 %	24 %	13 %	6 %

Vor allem Männer leben auch im Alter häufig in einer Paarbeziehung.

Höpflinger, Age Report 2004, S. 41

Wohnen im Alter

Bedarf an Langzeitplätzen (Vertragsgemeinden)

Stadt Frauenfeld

	1990	2000	2005	2010	2015	2020
80jährige und Ältere	860	1132	1335	1458	1535	1673
Bedarf (28%)	241	317	374	408	430	468
AHP Stadt		172				
Friedau		132				
Stadtgarten		87				
Korrektur auswärts		-23				
Total Teilreg.		368	368	368	368	368
Zusatzbedarf		**51**	**-6**	**-40**	**-62**	**-100**

Betreuung durch Spitex

Stadt Frauenfeld

Wohnen im Alter

wer bezieht Spitex-Leistungen (Jahresbericht 2006)?					
	Frauen	Männer	zusammen	Stunden	
20-64	94	39		4‘331	14 %
65-79	82	24		6‘929	22 %
+ 80	168	61	229	19‘621	64 %

Ohne Spitex müsste mind. ein weiteres Heim gebaut werden.

Modulpreis und Reservationen

Parksiedlung Talacker

Preisübersicht (Stand Juli 2007)

1-Zimmer-Wohnung (40 m2)	ca.	Fr.	1'120.00	/ Monat, exkl. NK
2-Zimmer-Wohnung (70 m2)	ca.	Fr.	1'960.00	/ Monat, exkl. NK
3-Zimmer-Wohnung (90 m2)	ca.	Fr.	2'520.00	/ Monat, exkl. NK
Atelier (18 m2)	ca.	Fr.	250.00	/ Monat, exkl. NK
Sicherheitspauschale	ca.	Fr.	250.00	pro Monat

Die monatlichen Kosten für weitere, regelmässig in Anspruch genommene Dienstleistungen betragen (Stand Juli 2007):

Frühstück	ca.	Fr.	200.00	pro Person
Mittagessen	ca.	Fr.	600.00	pro Person
Abendessen	ca.	Fr.	300.00	pro Person
Wäschebesorgung	ca.	Fr.	380.00	pro Person
Animation, Freizeit	ca.	Fr.	150.00	pro Person

Reinigung der Wohnung:

1-Zimmer-Wohnung	ca.	Fr.	180.00	pro Monat
2-Zimmer-Wohnung	ca.	Fr.	260.00	pro Monat
3-Zimmer-Wohnung	ca.	Fr.	340.00	pro Monat

Pflege: Der Pflegeaufwand wird gemäss Besa-System verrechnet.

Weitere Dienstleistungen werden nach Aufwand verrechnet.

Verschiedenste Hilfsmittel können gemietet werden.

Parksiedlung Talacker

Reservationsgebühr

Mit der Zahlung der nachfolgenden Reservationsgebühr bis Ende August 2007 reservieren Sie sich auf den Zeitpunkt der Fertigstellung eine entsprechende Wohnung.

Die Reservationsgebühr beträgt je Wohnungstyp:

1-Zimmer-Wohnung (40 m2)	Fr. 1'000.00
2-Zimmer-Wohnung (70 m2)	Fr. 2'000.00
3-Zimmer-Wohnung (90 m2)	Fr. 3'000.00

Dieser Betrag wird mit der bei Eintritt zu zahlenden Kaution verrechnet (zinslos).

Eine Rückerstattung erfolgt bei Tod oder wenn der Gesundheitszustand einen Bezug der Wohnung nicht zulässt.

Beilage: Einzahlungsschein

Anmeldung für eine Wohnung in der Parksiedlung Talacker

Auf den Zeitpunkt der Fertigstellung möchte(n) ich/wir folgende Wohnung reservieren:

☐ 1-Zimmer-Wohnung ☐ 2-Zimmer-Wohnung ☐ 3-Zimmer-Wohnung

☐ zusätzliches Atelier

☐ Platz in der Autoeinstellhalle

☐ Die entsprechende Reservationsgebühr habe(n) ich/wir einbezahlt

☐ Ich/wir bestätige(n), dass die längerfristige Finanzierung sichergestellt ist

Zutreffendes bitte ankreuzen

	1. Person	**2. Person**
Name	_____	_____
Vorname	_____	_____
Strasse	_____	_____
PLZ / Ort	_____	_____
Telefon	_____	_____
Geburtsdatum	_____	_____
Zivilstand	_____	_____
Schriften deponiert in	_____	_____
Bezug zu Frauenfeld	_____	_____

(falls nicht in Frauenfeld wohnhaft)

Ort / Datum	_____	_____
Unterschrift	_____	_____

Anmeldung bitte an folgende Adresse senden:

Alters- und Pflegeheim der Stadt Frauenfeld, Zürcherstrasse 84, 8500 Frauenfeld
Telefon 052 728 71 71 / Fax 052 728 77 07

Parksiedlung Talacker (Stand Reservationen 23. August 2007)

	Haus A	Haus B	Haus C	Total	Reserviert	%
1-Zimmer	2	4	4	10	6	60.00%
2-Zimmer	12	12	12	36	23	63.89%
3-Zimmer	8	8	8	24	5	20.83%
			Total	70	34	48.57%
Atelier	4	3	3	10	4	
Autoabstellpl.				32	10	

Anhang 5

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
Erweiterung Alters- und Pflegeheim mit Alterswohnungen

Berechnung der Mietzinse – Ueberarbeitete Version vom 12. Juni 2007

Alters- und Pflegeheim der Stadt Frauenfeld
Zürcherstrasse 84
8500 Frauenfeld

TREUHANDBÜRO FÜR HEIME
Mitglied des Schweizerischen Treuhänder-Verbandes

Inhalt

1. Zusammenfassung der Ergebnisse 3

2. Ausgangslage und Auftrag 4

3. Basis der Berechnungen 5

3.1. Leistungsbeschreibung 5
3.2. Feststellungen zum Investitionsvolumen 5

4. Variable Grössen 6

4.1. Grundstückspreis 6
4.2. Nutzungsdauer 6
4.3. Zinssatz auf eingesetztem Kapital 6
4.4. Unterhaltskosten 6
4.5. Heiz- und Nebenkosten 6

5. Mietzinsberechnung 7

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Unsere Berechnungen ergeben folgende Jahresmieten (exkl. Strom-/Heizkosten):

3-Zimmer-Wohnung à 90 m^2	Fr. 30'134
2-Zimmer-Wohnung à 70 m^2	Fr. 23'438
1-Zimmer-Wohnung à 40 m^2	Fr. 13'393

Das Investitionsvolumen basiert auf den Berechnungen des Architekturbüros Ackermann. Hinzu kommen das mit Fr. 500.00 je m^2 bewertete Grundstück, die Baukreditkosten sowie die zusätzlichen Kosten für den Einbau von Solarkollektoren. Die mit Fr. 28'000 je Platz kapitalisierten Tiefgaragenplätze wurden in Abzug gebracht. Auf die Reduktion der kapitalisierten Zusatzräume wurde aus Relevanzgründen verzichtet.

Die Kapitalkosten wurden nicht mit dem marktüblichen Zinssatz von 5%, sondern gemäss Angaben von Stadträtin Elsbeth Aepli mit Vorzugskonditionen von 3.5% berechnet.

Des Weiteren wurde in den vorliegenden Berechnungen auf eine Gewichtung der Heiz- und Nebenkosten nach Wohnungsgrösse verzichtet. Der Einbezug einer solchen Gewichtung reduziert die Jahresmiete der grösseren Wohnungen zu Lasten der kleineren Wohnungen.

Zur Absicht, die Vermietung möglichst ausserhalb des Mietrechts abzuwickeln, haben unsere Abklärungen ergeben, dass dies grundsätzlich bei Alterswohnungen nicht möglich ist. Es spielt keine Rolle, ob das Entgelt für die Zurverfügungstellung von Wohnraum über einen Tagespreis oder einen Monatspreis vereinbart wird. Ohne Dienstleistung stellt die Zurverfügungstellung von Wohnraum zum Gebrauch und allenfalls zur Nutzung ein Mietvertrag dar, auch wenn dieser Vertrag anders bezeichnet wird. Damit ein Pensionsvertrag vereinbart werden kann, müssen gewisse Leistungen eingebaut werden. Zum Beispiel

- eine Mahlzeit pro Tag
- regelmässige Grundreinigungen (z.B. alle 2 Wochen einmal)
- Notfallbetreuung

Frauenfeld, 12. Juni 2007

REDI AG Frauenfeld
Treuhandbüro für Heime

Gregor Rutishauser
Betriebsökonom FH

2. Ausgangslage und Auftrag

Die Stadt Frauenfeld plant das städtische Alters- und Pflegeheim um Alterswohnungen zu erweitern. In der ersten Etappe sind 46 Wohneinheiten vorgesehen, die zweite Etappe sieht weitere 23 Wohneinheiten vor.

Zurzeit ist das Projekt im Stadium des Vorprojekts. Die Planunterlagen und –berechnungen des Büros Ackermann Architekt, Basel, liegen vor und bieten die Grundlage für unsere Berechnungen.

Herr Felix Wirth, Heimleiter, hat uns beauftragt, Berechnungen zur Mietzinsgestaltung vorzunehmen.

3. Basis der Berechnungen

Sämtliche Berechnungen beinhalten lediglich die Kosten der ersten Bauetappe, Teilprojekt 1. Dieses Teilprojekt umfasst die Neubauten A und B sowie die Tiefgarage.

3.1. Leistungsbeschreibung

Die erste Bauetappe umfasst folgende Leistungen:

- 16 Dreizimmer-Wohnungen à 90 m^2
- 24 Zweizimmer-Wohnungen à 70 m^2
- 6 Einzimmer-Wohnungen à 40 m^2
- 7 Zusatzräume (Separatvermietung möglich)
- 32 Tiefgaragenplätze (Separatvermietung möglich)

Die diversen Infrastrukturräumlichkeiten werden nicht explizit aufgeführt.

3.2. Feststellungen zum Investitionsvolumen

Auf der Basis der vom Büro Ackermann Architekt, Basel, angestellten Berechnungen, datiert vom 19.06.07, sowie Zusatzinformationen gemäss Fax von Stadträtin Elsbeth Aepli definieren wir die Investitionen für die nachfolgenden Berechnungen für die erste Etappe wie folgt:

immobil			**Franken**
Grundstück vorhanden	5'300 m2	zu Fr. 500.00	2'650'000
Vorbereitung			220'400
Gebäude			17'003'100
Umgebung			1'223'300
Nebenkosten			585'800
Solarkollektoren			196'000
Kapitalkosten Baukredit			500'000
Total			22'378'600

mobil			**Franken**
Betriebseinrichtungen			0
Ausstattung			148'000
Total			148'000

Um die Kosten für die Tiefgarage zum Zweck der Berechnungen ausscheiden zu können, wurden die 32 Parkplätze mit je Fr. 28'000 eingesetzt, was einem Investitionsvolumen von Fr. 896'000 entspricht.

Das für die Mietzinsberechnungen relevante Investitionsvolumen beläuft sich somit auf Fr. 21'630'600. Auf die Kapitalisierung der Zusatzräume wurde aufgrund des geringen Einflusses resp. zur Vereinfachung des Rechnungsmodells verzichtet.

4. Variable Grössen

Im Folgenden werden die im Berechnungsmodell angewandten variablen Grössen erläutert.

4.1. Grundstückspreis

Das Grundstück wurde mit Fr. 500.00 je m2 bewertet. Dieser Wert basiert auf einer Auskunft des Stadtschreibers der Stadt Frauenfeld, Herrn Pallmann (Fr. 500 – 550).

4.2. Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer für die Positionen Vorbereitung (BKP 1) und Gebäude (BKP 2) wurde mit 40 Jahren eingesetzt. Dies entspricht einem linearen Abschreibungssatz von 2.5%. Die übrigen Positionen (Umgebung, Nebenkosten, Einrichtung usw.) werden linear mit 5.0% abgeschrieben. Somit ergeben sich rund Fr. 540'000 Amortisationskosten pro Jahr.

4.3. Zinssatz auf eingesetztem Kapital

Das durchschnittlich eingesetzte Kapital wird mit 3.5% verzinst. Dieser Zinssatz entspricht Angaben von Stadträtin Elsbeth Aepli. Die Zinskosten belaufen sich auf rund Fr. 425'000 pro Jahr.

4.4. Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten werden vom relevanten Investitionsvolumen mobil mit 2.0%, resp. immobil mit 0.5% p.a. berechnet. Dies ergibt rund Fr. 95'000 Unterhaltskosten pro Jahr. Dieser Betrag beinhaltet keine Einlage in Erneuerungsreserven, die Erneuerung wird durch die Abschreibungen abgedeckt.

4.5. Heiz- und Nebenkosten

Die Heiz- und Nebenkosten belaufen sich gemäss Modell auf rund Fr. 95'000, dies entspricht durchschnittlich Fr. 2'649 pro Jahr und Wohneinheit. In diesen Kosten nicht inbegriffen sind die Strom- und Heizkosten der Wohnungen, diese werden von den Mietern individuell bezahlt.
Auf eine weitere Gewichtung nach Wohnungsgrösse wird verzichtet, kann jedoch bei einer Konkretisierung des Modells nachgeholt werden.

5. Mietzinsberechnung

Die zur Mietzinsberechnung inkl. Heiz und Nebenkosten massgebenden Kosten belaufen sich somit auf Fr. 1'125'000 pro Jahr. Die ausmultiplizierte Wohnfläche der 46 Einheiten ergibt 3'360 m^2. Daraus ergeben sich folgende Mietpreise:

Wohnungen

Wohnungsgrösse	Jahreszins	Monatszins	Tageszins
3-Zimmer	Fr. 30'134	Fr. 2'511	Fr. 83
2-Zimmer	Fr. 23'438	Fr. 1'953	Fr. 64
1-Zimmer	Fr. 13'393	Fr. 1'116	Fr. 37

Nebenräume

Wie schon unter Pkt. *3.2. Feststellungen zum Investitionsvolumen*, Seite 5, erwähnt, haben wir auf die Ausscheidung der Zusatzräume aufgrund des geringen Einflusses bzw. zur Vereinfachung des Rechnungsmodells verzichtet.

Nach Angaben von Stadträtin Elsbeth Aepli werden die Mieteinnahmen wie folgt quantifiziert:

Raum	M2	Anzahl Räume	Miete pro Raum und Monat	Total möglicher Jahresmietzins
Basteln/Büro	*	5	Fr. 250	Fr. 15'000
Coiffeur	65	1	Fr. 975	Fr. 11'700
Pédicure	21	1	Fr. 315	Fr. 3'780
Total theoretische Jahresmiete				Fr. 30'480