Urnenabstimmung vom 28. November 2021

Botschaft des Stadtrates an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger betreffend

Kreditbegehren von 13.9 Mio. Franken für den Neubau von 31 Alterswohnungen und Büroräumen für die Spitex

Stadt Amriswil

Kreditbegehren von 13.9 Mio. Franken für den Neubau von 31 Alterswohnungen und Büroräumen für die Spitex

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Stadt Amriswil verfügt heute über 66 Alterswohnungen. Diese Wohnungen sind seit Jahren voll vermietet und es besteht eine lange Warteliste mit Mietinteressierten. Seit der Einführung des Zusatzangebots für „Betreutes Wohnen" im Jahr 2007 ist die Nachfrage nach Alterswohnungen nochmals deutlich angestiegen. Betreutes Wohnen oder „Wohnungen mit Services" liegen im Trend und werden von Branchen-Fachleuten als „Wohnform der Zukunft" gesehen, da damit das bei der älteren Bevölkerung vorhandene Bedürfnis nach selbstbestimmtem Wohnen und Sicherheit kostengünstig abgedeckt werden kann.

Durch das starke Wachstum in den letzten Jahren benötigt die Spitex Oberthurgau neue Büroräumlichkeiten. Die jetzige Lösung mit drei verschiedenen Spitex-Standorten auf dem APZ-Areal ist aus organisatorischer und betriebswirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll.

Mit einem Neubau sollen deshalb 31 Alterswohnungen und rund 500 m^2 Bürofläche im Erdgeschoss für die Spitex geschaffen werden. Dafür steht auf den beiden gemeindeeigenen Grundstücken Nrn. 1970 und 1790 an der Ecke Alleestrasse – Egelmoosstrasse eine Fläche von zirka 55 x 29 m zur Verfügung.

Der Kostenvoranschlag sieht für den Neubau Baukosten von 13.9 Mio. Franken vor. Die Baukosten werden nicht aus Steuergeldern, sondern von den zukünftigen Mieterinnen und Mietern über die monatlichen Mietzinsen refinanziert, wie dies schon bei den vorhandenen Alterswohnungen der Fall ist.

Die Nachfrage nach Alterswohnungen ist überaus gross. Die Warteliste des APZ umfasst rund 40 Personen, welche dringend eine derartige Wohnung suchen und rund 130 Personen, welche sich vorsorglich um eine altersgerechte Wohnung bemühen. Die grosse Mehrheit dieser Interessentinnen und Interessenten wohnt schon heute in Amriswil. Es bestehen deshalb keine Zweifel, dass die neuen Alterswohnungen vermietet werden können, zumal günstige Mietzinse angestrebt werden.

Die beiden gemeindeeigenen Grundstücke Nrn. 1970 und 1790 an der Ecke Alleestrasse – Egelmoosstrasse sind für die Realisierung von Alterswohnungen ideal gelegen. Einerseits grenzen sie unmittelbar an das Areal des Alters- und Pflegezentrums bzw. der schon bestehenden Alterswohnungen (Alterssiedlung) an, so dass auch im geplanten Neubau das „Betreute Wohnen“ effizient angeboten werden kann. Andererseits ist auch die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und zu den Kirchen von Vorteil.

Auf Basis einer Machbarkeitsstudie hat sich der Stadtrat im März 2020 für die Weiterverfolgung des Projekts entschieden und eine Baukommission eingesetzt. Diese hat die bisherigen Planungsarbeiten begleitet und besteht aus folgenden Personen:

- Erwin Tanner, Stadtrat (Vorsitz)
- Gabriel Macedo, Stadtpräsident
- Sandra Reinhart, Stadträtin
- Richard Hungerbühler, Stadtrat
- Stefan Mayer, Stadtrat
- Dominique Nobel, Leiter APZ
- Michael Bühler, buffonibühler AG (Bauherrenvertreter)
- Joachim Düring, Sachbearbeiter Bauverwaltung (Kostenkontrolle/Protokoll)

Beratend in die Planungsarbeiten involviert war zudem auch eine Vertretung der Spitex.

Aufgrund der Machbarkeitsstudie und der geleisteten Vorarbeiten wurde am 13. November 2020 ein Generalplaner-Wahlverfahren mit Präqualifikation öffentlich ausgeschrieben. In einer ersten Phase konnten sich Planungsteams bis 11. Dezember 2020 für die Teilnahme am Verfahren bewerben. Aus neun eingegangenen Bewerbungen hat das Planerwahlgremium am 18. Dezember 2020 die fünf am besten geeigneten Teams ermittelt. Diese fünf Teams hatten in der Folge Gelegenheit, einen Projektvorschlag mit Honorarangebot einzureichen.

Das Planerwahlgremium traf sich am 6. April 2021 im Pentorama zur Beurteilung der eingereichten Projektbeiträge. Mitglieder dieses Beurteilungsgremiums waren:

<u>Vertreter der Auftraggeberin</u> (stimmberechtigt)

- Erwin Tanner, Präsident der Baukommission
- Gabriel Macedo, Stadtpräsident und Vize-Präsident der Baukommission
- Stefan Mayer, Stadtrat

Fachpersonen (stimmberechtigt)

- Sascha Koller, Architekt, Teufen AR
- Rolf Marschall, Bauingenieur Massivbau, Romanshorn
- Josef Kolb, Holzbauexperte / Brandschutzexperte, Weinfelden
- Markus Steinmann, HLKSE-Ingenieur, St. Gallen

Experten (beratend, nicht stimmberechtigt)

- Baukommissionsmitglieder
- Michael Bühler, Bauherrenvertreter

Aufgrund der in der öffentlichen Ausschreibung definierten Zuschlagskriterien wurde die RLC Architekten AG aus Rheineck zum Verfahrenssieger erkoren. Ihr Projekt überzeugte insbesondere im Konstruktionskonzept und mit einer weitsichtigen Planung.

Der Stadtrat hat die eingereichten Projekte eingesehen, den Auswahlentscheid des Planerwahlgremiums am 27. April 2021 bestätigt und in der Folge die Zusammenarbeit mit dem ausgewählten Unternehmen vorangetrieben. In den Monaten Mai bis September 2021 wurde das Konzept der RLC Architekten AG zu einem Vorprojekt überarbeitet, optimiert und verfeinert.

Projektbeschrieb des Architekten

Einleitung

Der Neubau der Alterswohnungen bildet von der Alleestrasse aus den Auftakt für das Areal mit den bestehenden Alterswohnungen und dem dahinterliegendem Alters- und Pflegezentrum Amriswil. Es entstehen im Erdgeschoss Räumlichkeiten, welche die Spitex mieten wird. Ein Aufenthaltsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie eine 2½ Zimmer Hospiz-Wohnung ergänzen das Angebot im Erdgeschoss.

In den oberen Geschossen entstehen 30 attraktive Alterswohnungen, welche den heutigen Wohnansprüchen entsprechen. Geplant sind insgesamt

- 1 2 Zimmer Hospiz-Wohnung
- 15 2 Zimmer Wohnungen
- 13 2½ Zimmer Wohnungen und
- 2 3½ Zimmer Wohnungen, welche sich im Attikageschoss befinden.

Im Untergeschoss entsteht eine neue Tiefgarage, welche über die bestehende Tiefgaragenzufahrt und die schon vorhandene Tiefgarage erschlossen wird.

Städtebauliches Konzept

Der L-förmige Baukörper präsentiert sich zu der Alleestrasse über fünf Geschosse und setzt einen städtebaulichen Akzent, welcher den Auftakt für das dahinterliegende Areal bildet. Zum Areal hin nimmt der Baukörper die Viergeschossigkeit der bestehenden Gebäude auf.

Der Hauptzugang des Neubaus für die Alterswohnungen befindet sich an der Alleestrasse. Über einen internen Korridor gelangen die Mieterinnen und Mieter über einen zusätzlichen Zugang auf den hinteren Aussenraum, wo sich der Hauptzugang für die bestehenden Alterswohnungen befindet. Durch die Nähe der bestehenden Alterswohnungen und des Pflegezentrums sollen möglichst viele Synergien zwischen den einzelnen Gebäuden genutzt werden. Der L-förmige Baukörper schafft durch seine Volumetrie einen grosszügigen Aussenraum zur Egelmoosstrasse hin, welcher den Mieterinnen und Mietern, aber auch der Spitex zur Verfügung steht. Bei der Bepflanzung wird grossen Wert auf die Biodiversität gelegt.

Konstruktionskonzept

Das Untergeschoss wird in Massivbauweise erstellt. Die oberen Geschosse werden in einer Holzbauweise geplant und auf das Untergeschoss gestellt. Durch die sich wiederholenden zwei Hauptwohnungstypen und die klare Gebäudestruktur, ermöglicht eine Holzbauweise einen hohen Grad an Vorfertigung im Werk. Dadurch entsteht eine hohe Planungssicherheit, eine Wetter unabhängige Produktion und eine vergleichsweise schnelle Montage auf der Baustelle.

Fassadengestaltung

Eine hinterlüftete Holzfassade bildet die Hülle des Gebäudes. Eine vertikale vorvergraute Holzschalung gibt dem Gebäude eine elegante und feingliedrige Erscheinung. Die Fassade der Wohngeschosse wird durch Fenster und Loggias rhythmisiert. Die Fenster gehen im Bereich der Fassade nicht bis zum Boden und verfügen über eine Brüstung.

Vertikale Stoffmarkisen ermöglichen einen Sonnenschutz bei den Fenstern und bei der Loggia. Die Loggias werden mit vertikalen Holzlamellen über die gesamte Höhe zoniert und schaffen einen sonnengeschützten Bereich. Dieser konstruktive Sonnen- und Sichtschutz wird durch eine vertikale Stoffmarkise ergänzt. Die innenliegenden Fenster bekommen keine Stoffmarkise. In diesen Bereichen wird mit Tages- und Nachtvorhängen gearbeitet. Zudem bildet die Loggia ebenfalls einen konstruktiven Sonnenschutz.

Aussenansicht Nord/Ost (von der Alleestrasse her)

Das Holz, als lokaler und nachwachsender Rohstoff, findet bei diesem Projekt eine ideale und gezielte Anwendung. Bei der Verwendung von einheimischem Holz werden die Transportwege und der Energieaufwand für die Bereitstellung und Aufbereitung auf das Minimum reduziert.

Haustechnik Konzept

Das Konzept der Haustechnik folgt dem Anspruch „so wenig wie möglich, so viel wie nötig“ ohne Einbussen in der Qualität und im Komfort. Auch hier sollen die Mittel zielgerichtet eingesetzt und das Gebäude nicht überinstrumentalisiert werden.

Der Holzbau ermöglicht eine saubere Trennung von Konstruktion und Gebäudetechnik. Die Technikzentrale befindet sich im Untergeschoss. Die Wärme wird über die vorgesehene Wärmeübergabestation der Fernwärme zur Verfügung gestellt. Auch für den Warmwasser-Betrieb im Sommer wird die Energie aus der Fernwärme (REA) geliefert.

Innensicht Beispiel Wohnung

Die Wohnungen werden über eine Bodenheizung beheizt. Jede Wohnung wird über ein zentrales Lüftungsgerät be- und entlüftet. Das Flachdach wird mit einer Photovoltaik-Anlage bestückt. Dadurch wird ein grosser Teil des Eigenstromverbrauchs abgedeckt. Mit den geplanten Massnahmen kann der Neubau die Minergie Standards erfüllen.

Büroräume und Parkplätze für die Spitex

Mit dem Verein Spitex Oberthurgau kann ein langjähriger Mietpartner gefunden werden. Es wird ein Mietvertrag mit einer festen Mietdauer von vorerst zehn Jahren angestrebt; dies mit der Möglichkeit, den Vertrag anschliessend verlängern zu können.

Die Büros der Spitex werden im sogenannten „Edelrohbau“ erstellt und der Mieterin übergeben. Der Endausbau des Mietobjekts erfolgt durch die Spitex Oberthurgau auf eigene Kosten. Die Spitex wird zudem Parkplätze in der neuen Tiefgarage mieten.

Aufgrund des von den Architekten gewählten Konstruktionskonzepts wäre es später mit vertretbarem Aufwand möglich, aus der Bürofläche im Erdgeschoss sieben zusätzliche Alterswohnungen zu erstellen.

Baukosten und Finanzierung

Die im Anschluss an die Optimierung des Siegerprojekts vorgenommene Kostenberechnung prognostiziert für den Neubau Investitionskosten von 13.9 Mio. Franken.

BKP 0	Grundstück	Fr.	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	620‘000
BKP 2	Gebäudekosten	Fr.	12‘000‘000
BKP 4	Umgebung	Fr.	300‘000
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	330‘000
BKP 7	Reserven und Unvorhergesehenes	Fr.	500‘000
BKP 9	Ausstattung	Fr.	150‘000
Total Baukosten (inkl. Mwst.)		**Fr.**	**13‘900‘000**

Nicht in den Baukosten von 13.9 Mio. Franken enthalten ist das Bauland an der Ecke Alleestrasse – Egelmoosstrasse, das schon seit Jahrzehnten der Stadt Amriswil gehört. Gleich wie jene Landflächen, auf denen schon das Alters- und Pflegezentrum sowie die Alterssiedlung stehen, sollen auch diese Grundstücke (Parzellen Nrn. 1970 und 1790) für die Realisierung der neuen Alterswohnungen unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

Es ist ein politisches Ziel des Stadtrates, die Tarife bzw. die Mieten für die Bewohnerinnen und Bewohner des Alters- und Pflegezentrums sowie der Alterswohnungen möglichst tief zu halten. Da die Altersarbeit die Stadtkasse ansonsten kaum belastet, ist nach Ansicht der Behörde ein Beitrag der Stadt Amriswil in Form des Verzichts auf Baurechtszinsen vertretbar. Dies entspricht der Fortsetzung der langjährigen Praxis.

Für die 2 und 2½ Zimmer-Wohnungen ist aus heutiger Sicht mit Mietzinsen zwischen 1‘150 und 1‘350 Franken pro Monat zu rechnen, für die beiden 3½ Zimmer-Attikawohnungen mit 1‘850 Franken pro Monat (exkl. NK).

Ebenfalls nicht in den Baukosten enthalten sind die notwendigen Anpassungsarbeiten an den bestehenden Bauten im Untergeschoss (Durchgang zur Tiefgarage ASA) und an der Umgebung. Diese werden aus der laufenden Rechnung der Alterswohnungen finanziert.

Bei der Zustimmung zum vorliegenden Baukredit muss die Stadt Amriswil ein Bankdarlehen im Umfang der effektiven Bausumme aufnehmen und verzinsen. Dieser Zinsaufwand wird der selbsttragenden Rechnung der Alterswohnungen belastet, ebenso die jährlichen Kosten für den Betrieb und Unterhalt des Gebäudes sowie der Abschreibungsaufwand.

Das Gebäude wird somit durch die zukünftigen Mieterinnen und Mieter über die monatlichen Mietzinse finanziert und nicht aus Steuergeldern.

Bauvolumen

Die geplanten Arbeiten umfassen folgendes Bauvolumen:

Kostenkennwerte nach SIA 416, inkl. Mwst. (BKP 2 = 12 Mio. Franken)		
Geschossflächen (GF):	5‘497 m^2	
Gebäudevolumen (GV):	15‘235 m^3	(inkl. Untergeschoss)
Kostenkennwert GV:	787 Franken pro m^3	

Zeitplan und weiteres Vorgehen

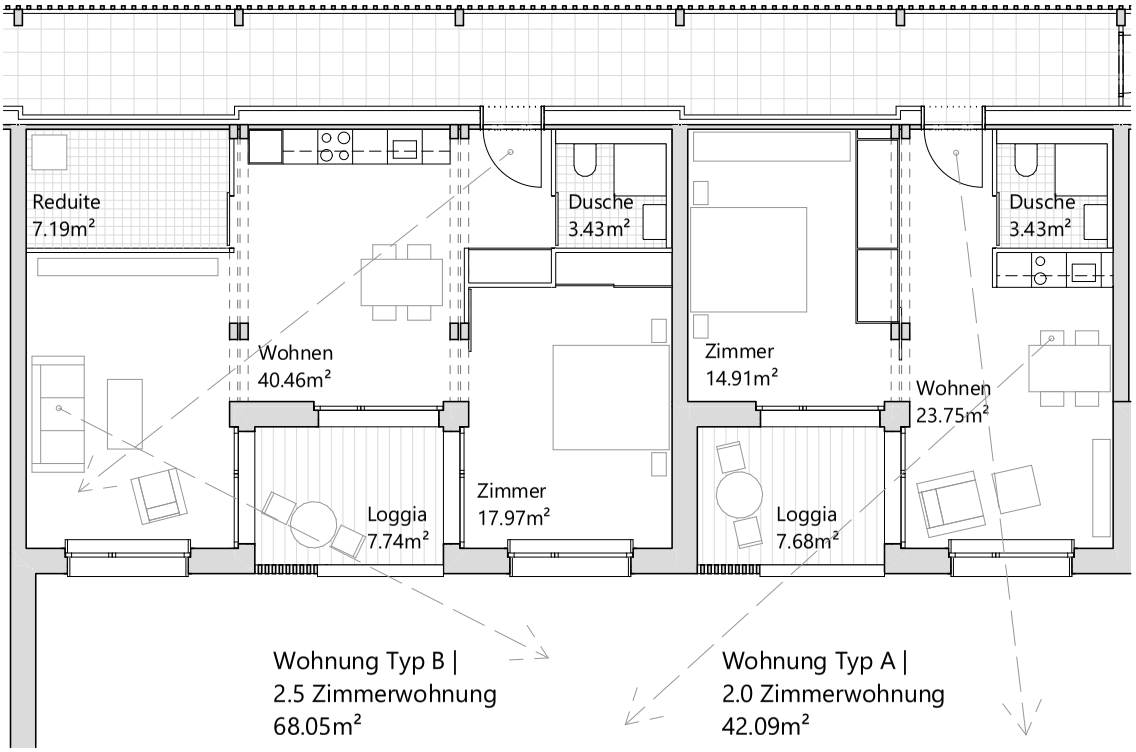
Bei einem positiven Ausgang der Urnenabstimmung erteilt der Stadtrat dem Architekten den Auftrag zur Detailplanung. Diese Detailplanung und das Baubewilligungsverfahren können voraussichtlich bis Herbst 2022 durchgeführt werden. Die Behörde geht davon aus, dass der Baubeginn im ersten Quartal 2023 erfolgen kann. Es wird mit einer Bauzeit von zirka zwölf Monaten gerechnet. Der Bezug der neuen Alterswohnungen ist somit ungefähr im Frühjahr 2024 zu erwarten.

Für die Begleitung des Bauvorhabens möchte der Stadtrat die bestehende Baukommission, ergänzt mit externen Fachleuten sowie der Firma RLC Architekten AG, beauftragen. Dieses Vorgehen hat schon bei den zuletzt erstellten Bauten sehr gut funktioniert.

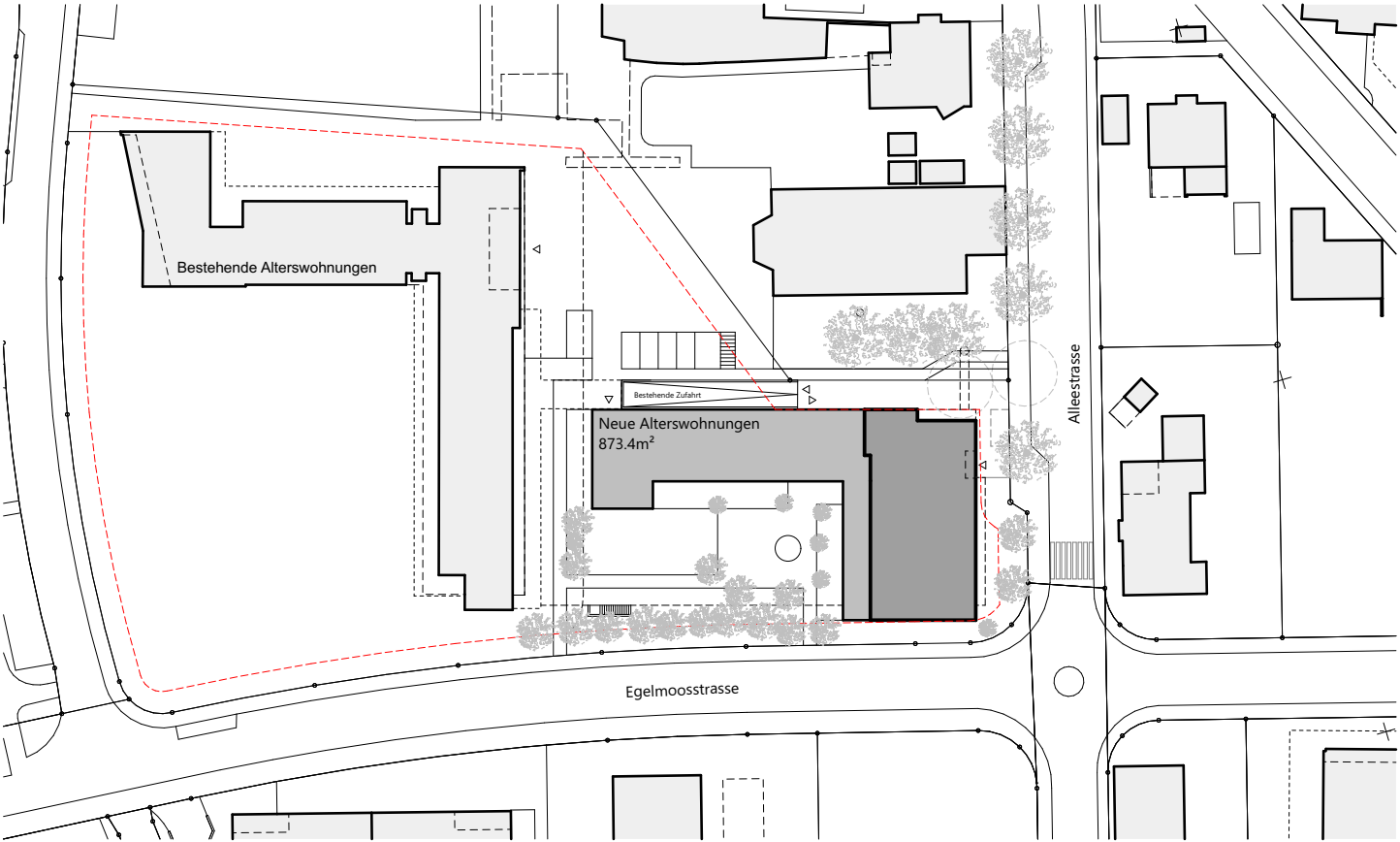
Vor Baubeginn müssen die beiden alten Wohnhäuser, die derzeit auf der Bauparzelle stehen, abgebrochen werden. Dies bedeutet, dass die bestehenden Mietverhältnisse gekündigt werden müssen. Die heutigen Mieterinnen und Mieter wurden diesbezüglich schon vor längerer Zeit informiert.

Pläne

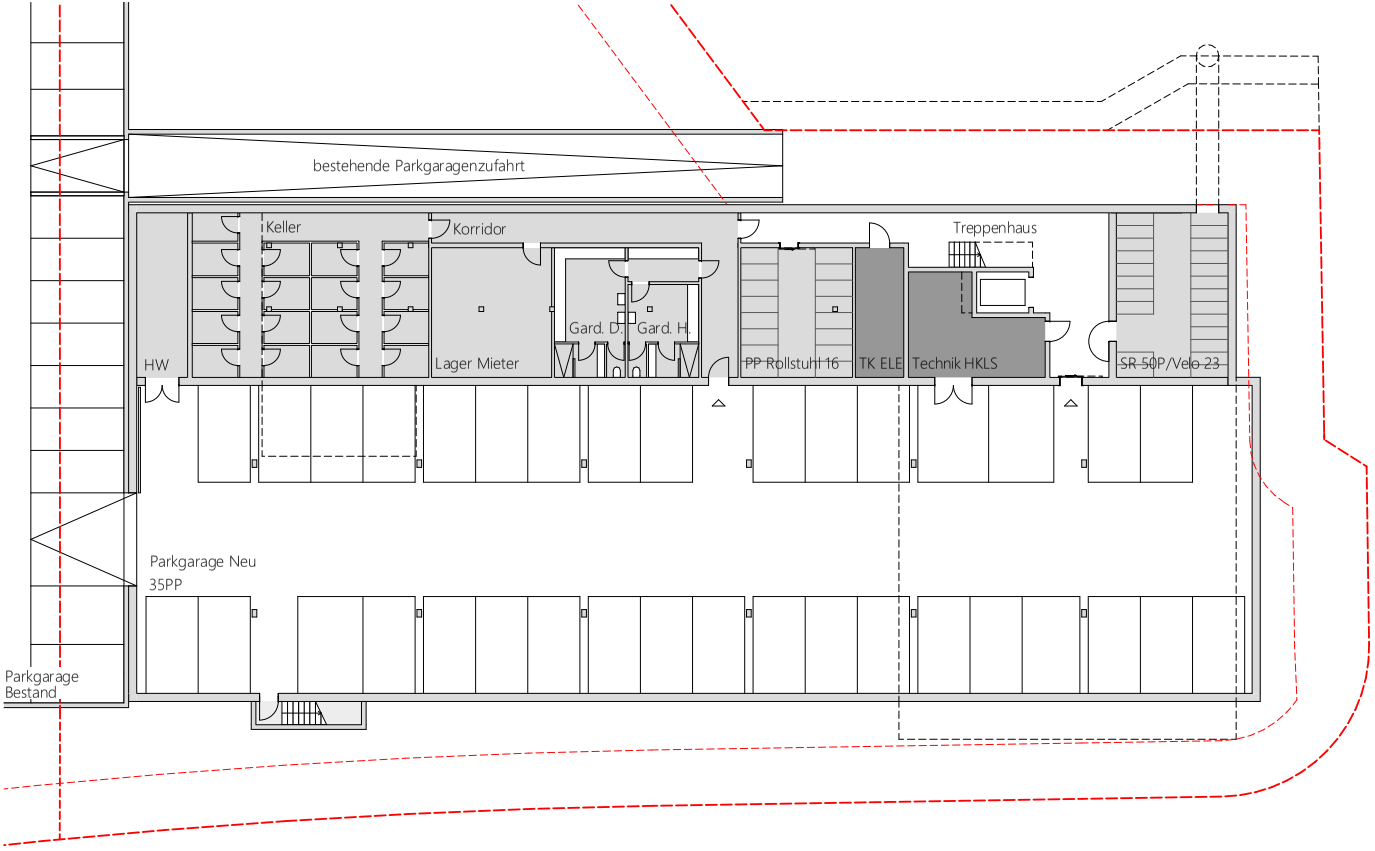
Die nachfolgend abgedruckten Pläne können in einer besseren Auflösung auf der Homepage der Stadt Amriswil (amriswil.ch) betrachtet und heruntergeladen werden.


Reduite
7.19m²
Wohnen
40.46m²
Loggia
7.74m²
Zimmer
17.97m²
Dusche
3.43m²
Zimmer
14.91m²
Loggia
7.68m²
Wohnen
23.75m²
Dusche
3.43m²
Wohnung Typ B |
2.5 Zimmerwohnung
68.05m²
Wohnung Typ A |
2.0 Zimmerwohnung
42.09m²

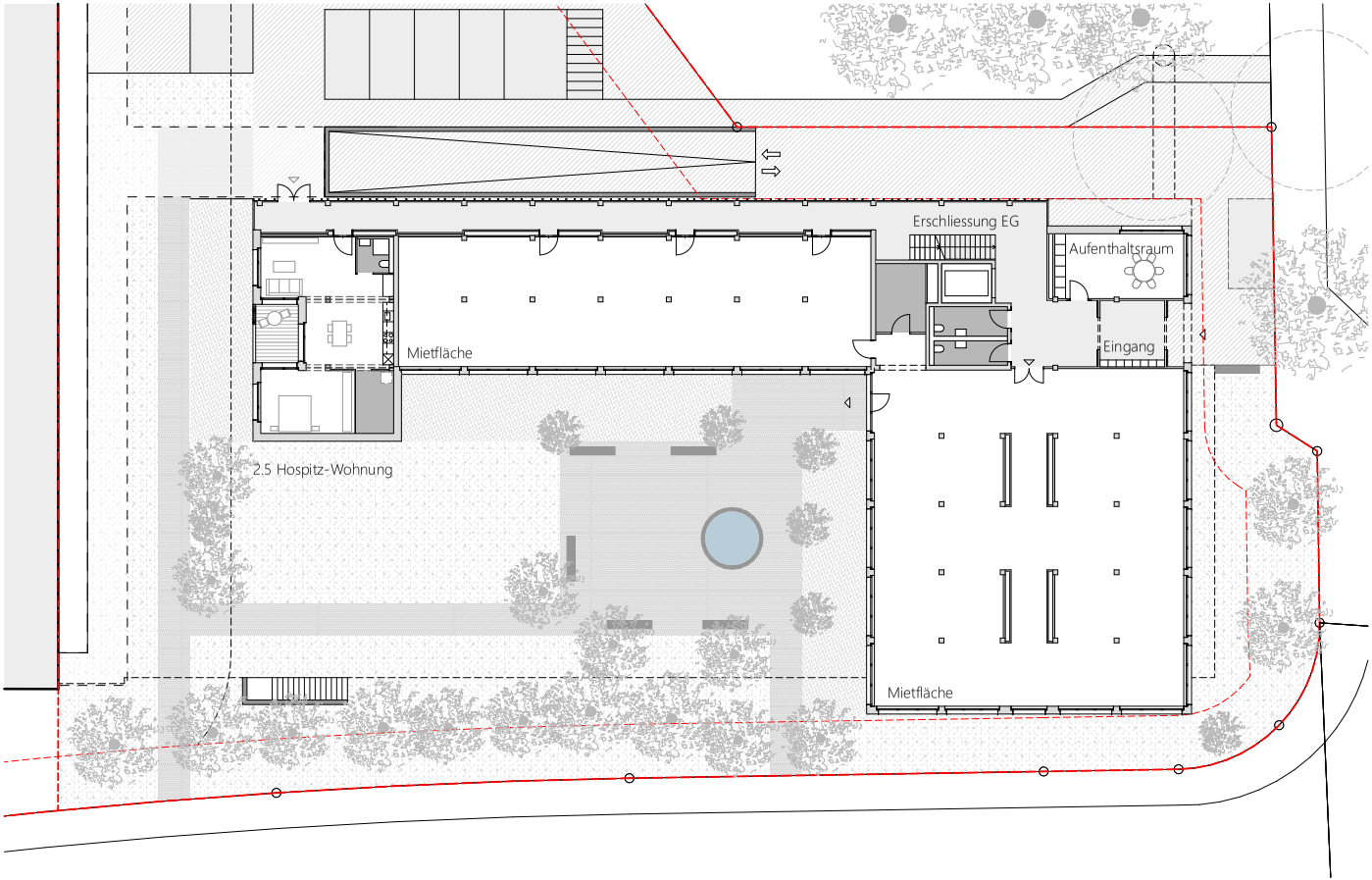
Situation


Bestehende Alterswohnungen
Bestehende Zufahrt
Neue Alterswohnungen
873.4m²
Alleestrasse
Egelmoosstrasse

Untergeschoss

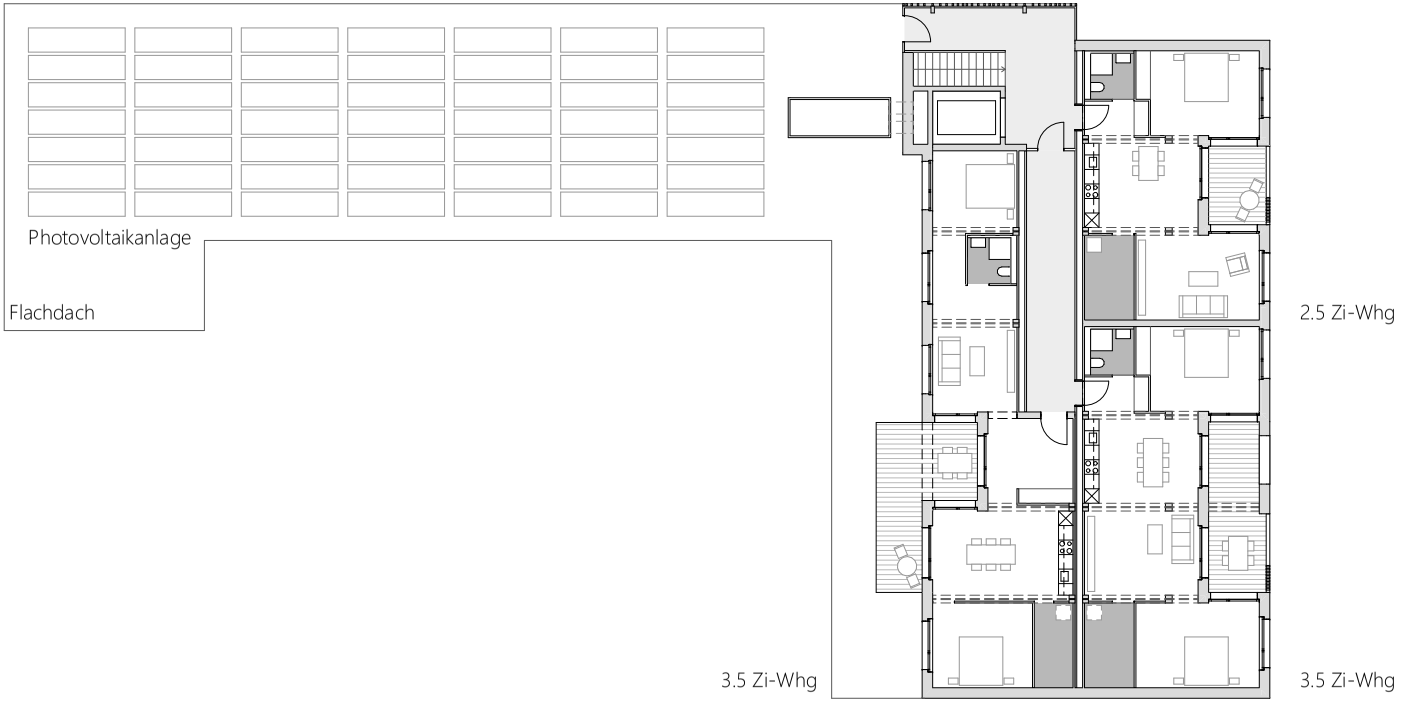


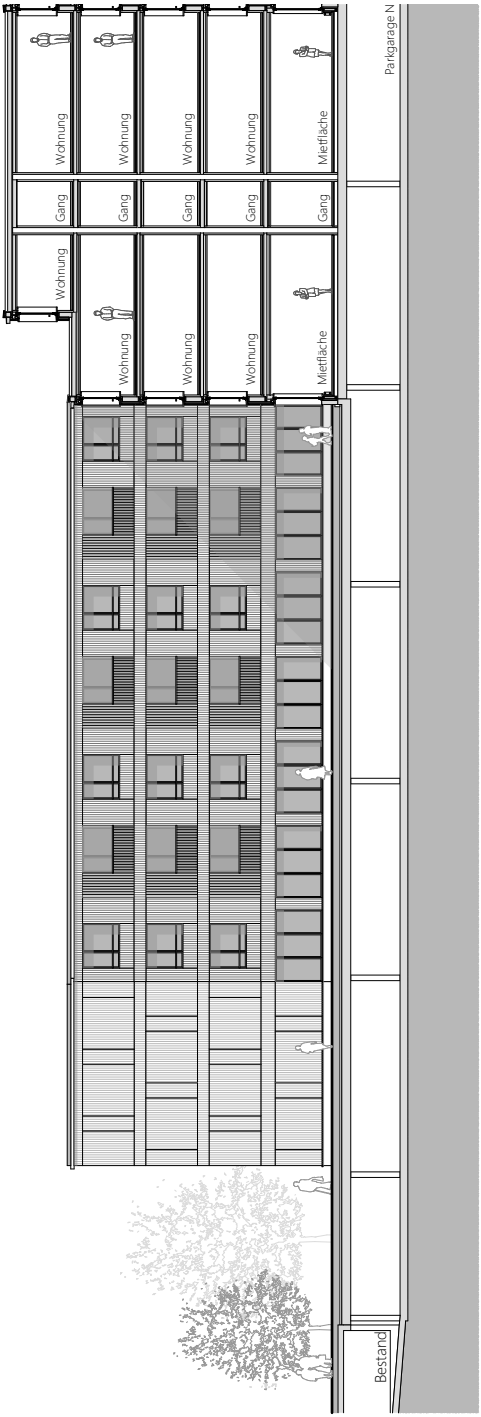
Erdgeschoss



1. - 3. Obergeschoss

Attikageschoss





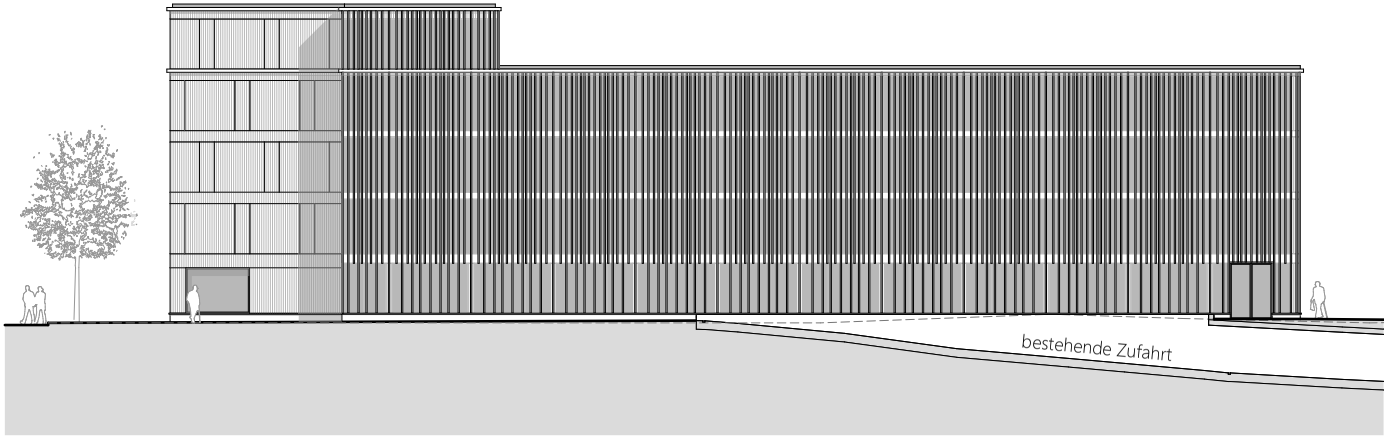
Längsschnitt

Westfassade

19 Ostfassade

Südfassade

21 Nordfassade



Kunst und Bau

Wie bei öffentlichen Gebäuden üblich, soll auch im geplanten Neubau ein Projekt für „Kunst und Bau“ realisiert werden. Eine konkrete Idee für die künstlerische Ausgestaltung des Gebäudes besteht momentan noch nicht. Dafür wird die Zusammenarbeit mit der Kulturkommission gesucht, welche einen Wettbewerb mit mehreren Künstlerinnen und Künstlern durchführen wird.

Antrag des Stadtrates

Die Nachfrage nach Alterswohnungen ist gross und dürfte in den kommenden Jahren – als Folge der demografischen Entwicklung – noch weiter zunehmen.

Der ausgewählte Standort der neuen Alterswohnungen ist ideal und erlaubt eine Anbindung an das „Betreute Wohnen“ und die Nutzung des Angebots im APZ, ohne das Areal verlassen oder weite Wege zurücklegen zu müssen. Auch das vom Planer-Team vorgeschlagene Projekt vermag den Stadtrat vollumfänglich zu überzeugen. Im Weiteren erscheint es vorteilhaft, wenn die räumliche Nähe zwischen Spitex und Alters- und Pflegezentrum bestehen bleibt. Dies erleichtert die Zusammenarbeit und schafft Synergien.

Die Alterswohnungen der Stadt Amriswil werden mit einer eigenen Rechnung geführt und nicht aus Steuergeldern finanziert. Der geplante Neubau hat deshalb keinen Einfluss auf den Steuerfuss.

Der Stadtrat ist überzeugt vom Vorschlag der Baukommission und beantragt Ihnen deshalb, dem Kreditbegehren von 13.9 Mio. Franken für die Realisierung des Bauvorhabens zuzustimmen.

Amriswil, 21. September 2021

Stadt Amriswil
Stadtrat

Der Stadtpräsident: Gabriel Macedo
Der Stadtschreiber: Roland Huser