

Urnenabstimmung vom 26. November 2023

Botschaft des Stadtrates an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger betreffend



Zusatzkredit von 2.7 Mio. Franken beim Projekt für den Neubau von 31 Alterswohnungen und Büroräumen für die Spitex

Stadt Amriswil



Zusatzkredit von 2.7 Mio. Franken beim Projekt für den Neubau von 31 Alterswohnungen und Büroräumen für die Spitex

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 28. November 2021 haben die Stimmberechtigten der Stadt Amriswil einen Kredit von 13.9 Mio. Franken genehmigt und damit dem Neubau von 31 Alterswohnungen und von Büroräumen für die Spitex zugestimmt. Die Abstimmung fiel dabei mit 85 % Ja-Stimmen überaus deutlich aus.

In der Detailplanung zeigte sich zu Beginn des Jahres 2023, dass der vom Volk genehmigte Baukredit nicht eingehalten werden kann. Dafür verantwortlich sind in erster Linie teuerungsbedingte Mehrkosten und die allgemeine Marktlage mit der guten Auslastung zahlreicher Betriebe. Wegen der absehbaren Kreditüberschreitung um rund 3.5 Mio. Franken konnte der Stadtrat keine Baufreigabe erteilen.

Zur Reduktion der Kosten wurden in den vergangenen Monaten verschiedene Projektanpassungen und -optimierungen vorgenommen. Die Planer haben zudem rund 90 % der Arbeitsgattungen nochmals neu ausgeschrieben, damit eine möglichst hohe Kostensicherheit erreicht werden kann. Mit diesen Zahlen wurde der aktuelle Kostenvoranschlag erstellt. Er sieht Baukosten von 16.6 Mio. Franken vor. Damit das Projekt realisiert werden kann, wird somit ein Zusatzkredit von 2.7 Mio. Franken benötigt.

Im Anschluss an den positiven Ausgang der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 wurden die weiteren Planungsschritte ausgelöst und das Projekt vorangetrieben. Das Baugesuch wurde im Juli 2022 eingereicht. Es gingen keine Einsprachen ein und das Projekt ist bewilligungsfähig.

Der Baustart war ursprünglich für das erste Quartal 2023 vorgesehen. Nach der ersten Ausschreibung der Arbeiten wurde aber rasch erkennbar, dass der zur Verfügung stehende Baukredit um zirka 25 % überschritten wird. Der Stadtrat kann in eigener Kompetenz nur Nachtragskredite bis maximal 10 % der genehmigten Kreditsumme gewähren. Die laufenden Verfahren zur Arbeitsvergabe wurden deshalb abgebrochen und das weitere Vorgehen neu überdacht.

Gründe für die Kostenüberschreitung

Die Kostenschätzung, welche die Basis für die erste Kreditabstimmung bildete, wurde im August 2021 erstellt. Die Folgen der COVID-19-Pandemie waren damals noch nicht abschätzbar. Im Februar 2022 begann der Krieg in Ukraine. Diese beiden Ereignisse hatten und haben einen starken Einfluss auf die globale Wirtschaft sowie die Verfügbarkeit und Preise der verschiedenen Rohstoffe und Bauprodukte.

- Die allgemeine Teuerung von rund 12.3 % vom August 2021 bis März 2023 (Quelle: Schweizer Baupreisindex nach Grossregionen und Bauweisen) hat sich auf die Baukosten ausgewirkt. Mehrkosten in dieser Höhe lassen sich nicht durch Projektanpassungen auffangen.
- Rund 8.6 % der Mehrkosten lassen sich mit der angespannten Marktlage begründen. Auf die erste Ausschreibung hin wurden nur wenige Angebote eingereicht und diese tendenziell mit erhöhten Preisen. Dies spiegelte die damalige Marktlage mit der hohen Auslastung der Unternehmen wider.
- Rund 4.3 % der Mehrkosten lassen sich auf die Projektunschärfe und Projektverfeinerung in der Phase der Abstimmung zurückführen.

Das Projekt und dessen Notwendigkeit wurden nicht in Frage gestellt, da eine sehr hohe Nachfrage nach genau solchen Alterswohnungen vorliegt und die Raumprobleme der Spitex dringend gelöst werden müssen. Nach wie vor sollen 31 Alterswohnungen und rund 500 m² Bürofläche im Erdgeschoss 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.

Projektoptimierungen

Der Stadtrat möchte das Bauvorhaben baldmöglichst realisieren und hat deshalb Ende März 2023 entschieden, den Stimmberechtigten einen Zusatzkredit zu beantragen. Damit die Mehrkosten in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden können, wurden in den vergangenen Monaten verschiedene Einsparungs- und Optimierungsmöglichkeiten geprüft und beschlossen.

- Das Untergeschoss soll weiterhin in Massivbauweise erstellt werden. Neu ist dies auch im Erdgeschoss vorgesehen, was sich positiv auf die Kosten auswirkt. An der Grundrisskonzeption und am Raumprogramm wurde nichts Wesentliches verändert. Ab dem 1. Obergeschoss wird das Gebäude weiterhin in einer Holzelementbauweise erstellt. Diese nachhaltige Bauweise und die daraus resultierende Wohnqualität sollen nicht eingeschränkt werden.

- Etwas optimiert wurde der Wohnungsmix, damit mehr 3½ Zimmer-Wohnungen angeboten werden können. Geplant sind:

1	2½ Zimmer Hospiz-Wohnung	(unverändert)
15	2 Zimmer Wohnungen	(unverändert)
10	2½ Zimmer Wohnungen	(bisher 13)
5	3½ Zimmer Wohnungen	(bisher 2)

- Der äussere Ausdruck des Gebäudes wird unverändert beibehalten. Lediglich an der Nordfassade und in Teilbereichen der Loggias wurden die geplanten Fensterflächen leicht reduziert.
- Die Oberflächen im Innenausbau wurden vereinfacht, ohne die Anforderungen an die Qualität einzuschränken.
- Um die Baukosten zu senken, wurde auch die Umgebungsgestaltung etwas vereinfacht. Der ursprünglich geplante Brunnen soll nicht gebaut werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, bei Bedarf später einen Brunnen zu erstellen.
- Das Haustechnikkonzept wurde im Grundsatz beibehalten. Die Wärmezeugung ist weiterhin über die Fernwärmeversorgung der REA geplant. Die Beheizung der Wohnungen funktioniert unverändert über eine Bodenheizung. Neu befindet sich die gesamte Technikzentrale aber im Untergeschoss. Auch die zentrale Lüftungsanlage, welche sich ursprünglich auf dem Dach befunden hat, wurde in das Untergeschoss verschoben. Jede Wohnung wird über die zentrale Lüftungsanlage kontrolliert be- und entlüftet.
- Die Flachdächer werden weiterhin mit einer Photovoltaik-Anlage bestückt. Dadurch kann ein grosser Teil des Eigenstromverbrauchs abgedeckt werden. Mit den geplanten Massnahmen erfüllt der Neubau die Minergie Standards.

Die vorgenommenen Optimierungen und die erneute Ausschreibung der Arbeiten wirken sich positiv auf die Baukosten aus, haben aber keine Qualitätseinbusse für die späteren Mieterinnen und Mieter zur Folge. Die Mehrkosten konnten damit von 3.5 Mio. auf 2.7 Mio. Franken reduziert werden. Gegenüber der ersten Kreditabstimmung vom 28. November 2021 liegen somit noch Mehrkosten von gut 19 % vor.

In diesen Mehrkosten berücksichtigt ist die auf den 1. Januar 2024 angekündigte Erhöhung der Mehrwertsteuer.

Aktueller Kostenvoranschlag und weiteres Vorgehen

Um eine möglichst genaue Übersicht über die Baukosten zu erhalten, wurden 90 % der Aufträge ausgeschrieben. Auf Basis dieser Offerten wurde der aktuelle Kostenvoranschlag erstellt. Dieser sieht (Preisbasis August 2023) Baukosten von 16.6 Mio. Franken vor.

BKP 0	Grundstück	Fr.	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	485'000
BKP 2	Gebäudekosten	Fr.	15'086'000
BKP 4	Umgebung	Fr.	190'000
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	423'000
BKP 7	Reserven und Unvorhergesehenes	Fr.	250'000
BKP 9	Ausstattung	Fr.	166'000
Total Baukosten (inkl. 8.1 % Mwst.)		* Fr.	16'600'000

* davon ca. 1.4 Mio. Franken bereits ausgegeben für bisherige Planung

Urnenabstimmung vom 28.11.2021 / bewilligter Kredit	Fr.	13'900'000
neu beantragter Zusatzkredit	Fr.	2'700'000
zur Verfügung stehender Baukredit	Fr.	16'600'000

Bei der Zustimmung zum Zusatzkredit von 2.7 Mio. Franken wird die nächste Planungsphase ausgelöst. Nach der Erteilung der Baubewilligung soll der Baubeginn im Frühjahr 2024 erfolgen. Die Fertigstellung des Gebäudes und der Bezug der neuen Wohnungen ist für den Herbst / Winter 2025 zu erwarten.

Für die Begleitung des Bauvorhabens ist eine Baukommission im Einsatz, die aus den folgenden Personen besteht:

- Claude Brunner, Stadtrat (Vorsitz)
- Gabriel Macedo, Stadtpräsident
- Sandra Reinhart, Stadträtin
- Dominique Nobel, Leiter APZ
- Maja Kradolfer Mettler, Geschäftsleitung Spitex (beratende Stimme)
- Ralph Peyer, Leiter technischer Dienst APZ (beratende Stimme)
- Michael Bühler, buffonibühler AG (Bauherrenvertreter)
- Joachim Düring, Sachbearbeiter Bauverwaltung (Kostenkontrolle/Protokoll)

Die Zusammenarbeit mit den Fachleuten der RLC Architekten AG aus Rheineck verläuft sehr konstruktiv und soll unverändert weitergeführt werden.

Spitex-Provisorium

Die Spitex Oberthurgau benötigt dringend zusätzliche Büroräume. Sie kann nicht bis zur Vollendung des Bauvorhabens warten und wird deshalb ein Provisorium beziehen müssen. Der Stadtrat hat der Spitex die Erlaubnis erteilt, auf der freien Wiese westlich der Alterssiedlung temporäre Bürocontainer aufzustellen. Diese Container werden nach dem Bezug des Neubaus selbstverständlich wieder entfernt und der heutige Zustand wieder hergestellt.

Die Kosten für das temporäre Spitex-Provisorium sind nicht im Kostenvorschlag von 16.6 Mio. Franken enthalten und werden von den sechs Vertragsgemeinden der Spitex Oberthurgau gemeinsam finanziert.

Die räumliche Nähe der Spitex zum Alters- und Pflegezentrum sowie den Alterswohnungen schafft Synergien. Sie hat sich in der Vergangenheit gut bewährt und soll unbedingt bestehen bleiben.

Für die beim Umzug der Spitex ins Provisorium und später in den Neubau freiwerdenden Räume hat das Alters- und Pflegezentrum Raumbedarf. Vor allem der zunehmende Aufwand im Sekretariat erfordert mehr Bürofläche. Mit dem Neubauprojekt können die Raumprobleme von Spitex und APZ gelöst werden.

Im Neubau wird die Spitex Oberthurgau die Räume im Edelrohbau übernehmen und mieten.

Mietzinse der neuen Alterswohnungen

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. Trotz den Mehrkosten bei der Realisierung des Neubaus sollen die schon bei der ersten Abstimmung erwähnten Mietzinse nicht spürbar angehoben werden. Für die 2 und 2½ Zimmer-Wohnungen ist aus heutiger Sicht mit Mietzinsen zwischen 1'165 und 1'350 Franken pro Monat zu rechnen. Bei den 3½ Zimmer-Wohnungen liegen sie zwischen 1'650 und 1'900 Franken pro Monat (exkl. NK).

Finanzierung des Bauvorhabens

Für die Realisierung des Bauvorhabens muss die Stadt Amriswil ein Bankdarlehen im Umfang der effektiven Bausumme aufnehmen und verzinsen. Die Investition wird anschliessend innerhalb von 33 Jahren abgeschrieben. Der 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.

Die Jahresrechnungen der Alterswohnungen haben in den letzten Jahren jeweils mit einem Ertragsüberschuss von rund 250'000 Franken abgeschlossen. Mit dem Neubauvorhaben dürfte sich dieser Gewinn auf rund 100'000 Franken reduzieren. Amortisation und Unterhalt der Alterswohnungen sind damit sichergestellt. Es steht auch weiterhin ein Betrag für zeitgemässe Erneuerungen zur Verfügung.

Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat ist überzeugt von der Qualität des Projekts und will der grossen Nachfrage nach bezahlbaren Alterswohnungen und Wohnungen mit «betreutem Wohnen» Rechnung tragen. Bei einem Verzicht auf das Bauvorhaben wären das erarbeitete Know-how und die bereits investierten Planungskosten verloren.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens beantragt Ihnen die Behörde deshalb, dem Zusatzkredit von 2.7 Mio. Franken (zuzüglich allfällige teuerungsbedingte Mehrkosten) für die Realisierung des Bauvorhabens zuzustimmen.

Amriswil, 19. September 2023

Stadt Amriswil
Stadtrat

Der Stadtpräsident: Gabriel Macedo
Der Stadtschreiber: Roland Huser

Die detaillierten Pläne des Neubauprojekts und die Abstimmungsbotschaft vom 28. November 2021 sind auf der Homepage der Stadt Amriswil (www.amriswil.ch) unter «Politik Wirtschaft / Abstimmungen und Wahlen / Botschaften des Stadtrats» zu finden.