

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Beantwortung**Schriftliche Anfrage Baustopp beim Alterszentrum Kreuzlingen! Muss die Stadt dafür aufkommen?**

Am 17. März 2022 reichte Gemeinderat Daniel Moos namens der Fraktion FL/G eine schriftliche Anfrage "Baustopp beim Alterszentrum Kreuzlingen! Muss die Stadt dafür aufkommen?" ein (Beilage 1).

Die Zusammenarbeit der Stadt und der Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen (GAZK) regelt eine Leistungsvereinbarung vom 27. Juni 2015 (Beilage 2). Mit der Zusatzvereinbarung vom 3. September 2015 wurden missverständliche Punkte der Leistungsvereinbarung geklärt (Beilage 3). Am 29. November 2015 bewilligte das Kreuzlinger Stimmvolk mit einem deutlichen Mehr das Kreditbegehren von CHF 3 Mio. für einen Baubeitrag für die Sanierung und die Umbauarbeiten im Alterszentrum (Beilage 4). Mit der Zustimmung des Soveräns zum Baubeitrag reduzierte sich die Defizitgarantie der Stadt Kreuzlingen von CHF 400'000.– auf max. CHF 300'000.–.

Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:**1 Wurde bei der Baustelle des AZK ein Baustopp verfügt? Wenn ja, warum?**

Gegen den Entscheid der GAZK vom 2. Dezember 2021 betreffend Vergabeverfahren (Baumeisterarbeiten) hat ein unterlegener Bewerber Beschwerde an das Verwaltungsgericht eingereicht. Er stützt sich dabei auf die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Art. 17 Abs. 1 IVöB sieht keine aufschiebende Wirkung aufgrund der Beschwerde vor. Am 15. Dezember 2021 ordnete der verfahrensleitende Vizepräsident des Verwaltungsgerichts superprovisorisch an, dass die Beschwerde einstweilen aufschiebende Wirkung habe. Die GAZK wurde vom Verwaltungsgericht darauf hingewiesen, dass bis zum Entscheid des Verwaltungsgerichts kein Vertrag betreffend Baumeisterarbeiten abgeschlossen werden darf.

Das Verwaltungsgericht hat am 30. März 2022 die Beschwerde vollständig abgewiesen. Gegen diesen Entscheid konnte innert 30 Tagen Beschwerde beim Bundesgericht erhoben werden. Die unterlegene Partei hat mittlerweile Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht. Nach Rücksprache mit dem Präsidenten der Baukommission der GAZK, Marc Grosjean, wird mit einer weiteren Bauverzögerung von ca. drei Monaten gerechnet. Bis Ende August 2022 wird der Entscheid des Bundesgerichts erwartet, sodass von einer Wiederaufnahme der Bautätigkeit nicht vor Anfang September 2022 ausgegangen wird.

2 Können der Stadt Kreuzlingen, aufgrund eines allfälligen Baustopps, Kosten entstehen?

Die GAZK profitiert von einer jetzigen und bereits für die Zukunft abgeschlossenen flexiblen und sehr günstigen Fremdkapitalfinanzierung mittels zweier ortsansässiger Banken. Diese erlaubt es in diesem Jahr, dem Zustand der Bauverzögerung ohne zusätzliche Zinslasten zu begegnen. Sollte der Baustopp jedoch ins Folgejahr reichen, fallen aufgrund Überliquidität zusätzliche Fremdkapitalkosten an, die keinem Bauprojektfortschritt gegenüberstehen. Aufgrund der Bauverzögerung werden die altersgerechten Wohnungen mit Service im Jahre 2024 später bezugsbereit sein. Dadurch ist im Jahre 2024 mit zusätzlichen Kosten (Nicht-Erträge bei geplanten Fremdkapitalkosten) zu rechnen. Im Finanzplan der GAZK, der dem Stadtrat vorliegt, sind diese Kosten nicht enthalten. Ob sich aus diesen Gegebenheiten ein Defizit ergibt, das durch die Defizitgarantie der Stadt teilgedeckt wird, hängt von der Dauer der Bauverzögerung, in erster Linie aber von der Wirtschaftlichkeit des Pflegeheims ab. Während der gesamten Corona-Pandemie bewältigte die GAZK die damit verbundenen zusätzlichen Herausforderungen, ohne die Defizitgarantie in Anspruch zu nehmen.

3 Wurde bezüglich der "Defizitgarantie" in Zusammenhang mit dem Baustopp schon Abklärungen mit der Genossenschaft Alterszentrum getroffen?

In der Leistungsvereinbarung (Beilage 2, Seite 5, Ziffer 8 Anspruch auf Beteiligung im Vorstand / Information) ist die Mitwirkung von zwei Personen der Stadt geregelt. Dies sind derzeit Stadtrat Markus Brüllmann und Thomas Knupp, Leiter Finanzen. So ist sichergestellt, dass die Stadt gut informiert ist und hinsichtlich der Vermeidung eines Defizits mitbestimmen kann.

Neueste Entwicklungen

Das Bundesgericht hat das Gesuch der Beschwerdeführerin um aufschiebende Wirkung abgewiesen. Zur Begründung hat das Bundesgericht unter anderem angegeben, dass keine erhebliche Wahrscheinlichkeit für die Gutheissung der Beschwerde spricht. Als Folge dieses Entscheids kann der Vertrag mit dem von der GAZK ausgewählten Baumeister abgeschlossen und mit den Baumeisterarbeiten begonnen werden. Der endgültige Entscheid des Bundesgerichts muss nicht abgewartet werden.

Kreuzlingen, 14. Juni 2022

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Schriftliche Anfrage
2. Leistungsvereinbarung Stadt/GAZK vom 27. Juni 2015
3. Zusatzvereinbarung Stadt/GAZK vom 3. September 2015
4. Volksbotschaft 29. November 2015

Mitteilung an

- Mitglieder des Gemeinderats
- Medien

Schriftliche Anfrage: Baustopp beim Alterszentrum Kreuzlingen! Muss die Stadt dafür aufkommen?

Sehr geehrter Herr Präsident

Ich reiche Ihnen gestützt auf Art. 49 des derzeit gültigen Geschäftsreglements des Gemeinderates zuhanden des Stadtrates folgende schriftliche Anfrage ein:

Die Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen (AZK) plant eine Erneuerung und Erweiterung von Alterswohnungen in Kreuzlingen. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen. So ist seit ein paar Wochen eine grosse Baugrube an der Kirchstrasse im Bereich Alterszentrum sichtbar. Die Bauarbeiten wurden aber offenbar bereits wieder eingestellt. Es sind keine Aktivitäten mehr sichtbar. Die Gerätschaften wurden abgebaut.

In der Leistungsvereinbarung vom 27. Juni 2015 sowie der Zusatzvereinbarung vom 3. September 2015 ist die Zusammenarbeit zwischen AZK und der Stadt Kreuzlingen geregelt. Die Botschaft dazu wurde am 3. September 2015 im Gemeinderat behandelt. Unter anderem wurde vereinbart, dass die Stadt Kreuzlingen ein allfälliges Defizit des AZK übernimmt (siehe auch Vereinbarung zwischen Stadt Kreuzlingen und Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen vom 27. Juni 2015, Kapitel 5.2:

Die Stadt Kreuzlingen verpflichtet sich, als Entschädigung für die Leistung der Genossenschaft, ein allfälliges Betriebsdefizit zu decken, welches sich aus dem Betrieb und dem Unterhalt des Alterszentrums Kreuzlingen ergibt. Massgeblich ist die von der Revisionsstelle revidierte und von der Generalversammlung verabschiedete Jahresrechnung. Die Defizitgarantie wird zudem auf maximal 90% des effektiven Defizites beschränkt sowie betragsmässig limitiert. Der Anteil der Stadt Kreuzlingen wird auf den Betrag von maximal CHF 400'000.- pro Jahr beschränkt.

Es stellen sich in diesem Zusammenhang folgende Fragen:

- Wurde bei der Baustelle des AZK ein Baustopp verfügt? Wenn ja, warum?
- Können der Stadt Kreuzlingen, aufgrund eines allfälligen Baustopps, Kosten entstehen?
- Wurde bezüglich der «Defizitgarantie» in Zusammenhang mit dem Baustopp schon Abklärungen mit der Genossenschaft Alterszentrum getroffen?

GR Daniel Moos, Freie Liste und Grüne

H. W.

Uss Woltender

U. W.

P. W.

V. G.

VEREINBARUNG

zwischen

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Andreas Netzle, Stadtpräsident und
Thomas Niederberger, Stadtschreiber

„**Stadt Kreuzlingen**“

und

Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen, Kirchstrasse 17, 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Carl Ruch, Präsident und
Anna Jäger, Geschäftsführerin

„**Genossenschaft**“

betreffend

Leistungserbringung / Defizitgarantie

1. Präambel

- 1 Die Parteien schlossen im Jahre 1972 eine Vereinbarung bezüglich der Betriebskostenbeiträge zugunsten der Alterssiedlung, des Altersheims und des Pflegeheims Kreuzlingen. Diese Vereinbarung wurde mittels Volksabstimmung vom 3. Dezember 1972 genehmigt und beinhaltet eine Defizitdeckung durch die *Stadt Kreuzlingen* von 95% für den Betrieb des Pflegeheims und von 90% des Alterssiedlungs- und Altersheimbetriebs. Gleichzeitig mit Abschluss der Vereinbarung wurde der *Genossenschaft* seinerzeit Bauland abgetreten sowie ein à-fonds-perdu Betrag in der Höhe von CHF 1 Mio. gewährt.
- 2 Nachdem die gesamte Situation seit Abschluss der ursprünglichen Vereinbarung aus dem Jahre 1972 erheblichen Veränderungen unterworfen war, rechtfertigt sich eine Neugestaltung unter gleichzeitiger Aufhebung der ursprünglichen Vereinbarung.

2. Die Genossenschaft / Zweckbestimmung

- 3 Die im Jahre 1968 (3. Mai 1968) gegründete Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen (ursprünglich firmiert unter „Genossenschaft Altersheim und Alterssiedlung Kreuzlingen“) hat gemäss den aktuell gültigen Statuten unter anderem zum Zweck [Statutentext nachfolgend kursiv]:
- 4 *„Bau und Betrieb in gemeinnütziger Weise des Alterszentrums und des Zentrums zum Bären. Im Alterszentrum finden betagte Einwohner von Kreuzlingen und den angeschlossenen Gemeinden in Siedlung, Altersheim und Pflegeheim Unterkunft, Pflege, Betreuung und Anregung.*
- 5 *Angeschlossen sind die Gemeinden Altnau, Bottighofen, Güttingen und Münsterlingen.*
- 6 *Nach Möglichkeit werden auch auswärtige Personen aufgenommen. Das Alterszentrum bietet zudem vielfältige Möglichkeiten und Angebote für betagte Einwohner von Kreuzlingen und Umgebung und ist als Zentrum ein offenes Haus.“*
- 7 Im Rahmen der nächsten Statutenrevision sind die Zweckbestimmungen entsprechend den aktuellen Gegebenheiten zu ändern.

3. Stadt Kreuzlingen / Ausgangslage

- 8 Die Stadt Kreuzlingen hatte ihre (Gemeinde-)Aufgabe „zur Pflege von Betagten“ mit der Vereinbarung aus dem Jahre 1972 an die *Genossenschaft* übertragen. Daran soll sich im Grundsatz nichts ändern.

4. Aufhebung bisheriger Vereinbarungen

- 9 Mit Inkrafttreten der vorliegenden Vereinbarung werden die zwischen den Parteien im Jahre 1972 geschlossene (vom Gemeinderat am 26. Oktober 1972, von der Generalversammlung am 20. November 1972 und vom Volk durch Urnenabstimmung vom 3. Dezember 1972 genehmigte) Vereinbarung sowie alle damit zusammenhängenden Vereinbarungen einvernehmlich aufgehoben.

5. Vereinbarungsgegenstand / Leistungen

5.1 Leistungen der Genossenschaft

- 10 Die *Genossenschaft* übernimmt während der Laufzeit dieser Vereinbarung den nicht exklusiven Auftrag zur Pflege von Betagten der *Stadt Kreuzlingen* sowie der angeschlossenen Gemeinden.
- 11 Die *Genossenschaft* verpflichtet sich, das Alterszentrum, bestehend aus „Wohnen mit Service“ und dem Pflegezentrum weiterhin uneingeschränkt zu betreiben, zu unterhalten sowie angemessen bedarfsgerecht zu erneuern und dadurch den betagten Einwohnern von Kreuzlingen sowie den Einwohnern der angeschlossenen Gemeinden die notwendige Betreuung und Pflege zukommen zu lassen. Zu diesem Zweck ist die *Genossenschaft* berechtigt, bei den Bewohnern „Taxen“ zu erheben.
- 12 Die *Genossenschaft* verpflichtet sich, Bewohner von Kreuzlingen sowie von angeschlossenen Gemeinden „bevorzugt“ aufzunehmen. Bewohner aus anderen Gemeinden dürfen – abgesehen von „Notfällen“ – nicht aufgenommen werden, wenn dadurch Bewohner von Kreuzlingen oder einer angeschlossenen Gemeinde überhaupt nicht oder erst später aufgenommen werden könnten.

5.2 Leistungen der Stadt Kreuzlingen / Defizitgarantie

- 13 Die *Stadt Kreuzlingen* verpflichtet sich, als Entschädigung für die Leistung der *Genossenschaft*, ein allfälliges Betriebsdefizit zu decken, welches sich aus dem Betrieb und dem Unterhalt des Alterszentrums Kreuzlingen ergibt. Massgeblich ist die von der Revisionsstelle revidierte und von der Generalversammlung verabschiedete Jahresrechnung.
- 14 Die Defizitgarantie wird zudem auf maximal 90% des effektiven Defizites beschränkt sowie betragsmässig limitiert. Der Anteil der *Stadt Kreuzlingen* wird auf den Betrag von maximal CHF 400'000.- pro Jahr beschränkt. Unter der Voraussetzung, dass die Kreuzlinger Stimmberechtigten dem Baubeitrag zu Gunsten der *Genossenschaft* in der Höhe von CHF 3'000'000.- zustimmen, reduziert sich der Anteil der *Stadt Kreuzlingen* auf maximal CHF 300'000.- pro Jahr.

- 15 Diese Defizitgarantie wird gemeinsam durch die *Stadt Kreuzlingen* und die angeschlossenen Gemeinden, welche eine entsprechende Verpflichtung übernommen haben, gewährt und getragen. Die Aufteilung der Beteiligung an einem effektiven Defizit zwischen diesen Gemeinden erfolgt im Verhältnis zur Anzahl der Einwohner der angeschlossenen Gemeinden (Stichtag 31.12. des massgeblichen Geschäftsjahres). Weitere Verpflichtungen der *Stadt Kreuzlingen* bestehen nicht.
- 16 Ein allfälliger Defizitbeitrag ist der *Stadt Kreuzlingen* nach der Generalversammlung durch die *Genossenschaft* in Rechnung zu stellen und von dieser innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung zu begleichen.
- 17 Die *Genossenschaft* hat bezüglich ihres Auftrages keinen Anspruch auf Exklusivität. Die *Stadt Kreuzlingen* kann jederzeit weitere Institutionen mit gleichen oder vergleichbaren Aufträgen betrauen.

6. Parität / Taxierung

- 18 Die *Genossenschaft* verpflichtet sich, mit den zur Zeit angeschlossenen oder künftig anzuschliessenden Gemeinden gleiche oder gleichartige Vereinbarungen abzuschliessen. Dabei ist stets der Grundsatz der Gleichbehandlung einzuhalten. Dieser Grundsatz gilt explizit auch zu Gunsten der anderen angeschlossenen Gemeinden. Die *Stadt Kreuzlingen*, sowie zur Zeit die Gemeinde Münsterlingen haben einen Anspruch, in die Vereinbarungen mit diesen Gemeinden jederzeit Einsicht zu nehmen. Aus diesem Grund sind in die einzelnen Vereinbarungen keine Vertraulichkeitsklauseln aufzunehmen.
- 19 Bei der Festlegung der Taxen für die Bewohner ist darauf abzustellen, ob diese aus einer Gemeinde stammen, welche mit der *Genossenschaft* im Sinne der vorgenannten Bestimmung durch eine Vereinbarung verbunden ist. Bevorzugte Taxen dürfen nur gewährt werden, wenn mit der entsprechenden Gemeinde, aus welcher die Bewohner stammen, eine paritätische Vereinbarung besteht.

7. Mitspracherecht

- 20 Bezüglich sämtlicher Strategien, Planungen, Investitionen oder Kosten im Zusammenhang mit Landgeschäften, Bautätigkeiten (Neubau oder Sanierung) sowie damit im Zusammenhang stehender Geschäfte oder beim Abschluss von Verträgen mit Dritten (z.B. anderen Gemeinden), ist den Vertretern der *Stadt Kreuzlingen* im Vorstand der *Genossenschaft* neben dem uneingeschränkten Einsicht- sowie dem umfassenden

Mitspracherecht das Recht einzuräumen, Strategien, Planungen oder Beschlüsse, welche einen wesentlichen Einfluss auf das Betriebsergebnis haben könnten, zurückzustellen, bis das zuständige Gremium der politischen Gemeinde davon Kenntnis nehmen oder falls notwendig einen entsprechenden Beschluss fassen konnte.

- 21 Die Finanzkommission der *Genossenschaft* lässt dem Stadtrat jährlich über die Vertretung im Vorstand unaufgefordert den Finanzplan, das Budget und die Rechnung vor der jeweiligen Beratung im Vorstand der *Genossenschaft* zur Genehmigung zukommen.

8. Anspruch auf Beteiligung im Vorstand / Information

- 22 Aufgrund der Verpflichtung der *Stadt Kreuzlingen* zur teilweisen Deckung eines allfälligen Betriebsdefizites, hat diese ein erhöhtes Interesse, die Entwicklung der *Genossenschaft* und des Alterszentrums mitzugestalten, sowie die Planung angemessen mitbestimmen zu können.
- 23 Aus diesem Grund hat die *Stadt Kreuzlingen* einen Anspruch, in den Vorstand der *Genossenschaft* jederzeit zwei Personen nach ihrer Wahl delegieren zu können. Die *Genossenschaft* hat sicherzustellen, dass diese Personen im Vorstand aufgenommen werden.
- 24 In der Regel entsendet die *Stadt Kreuzlingen* einen Stadtrat/eine Stadträtin sowie einen leitenden Mitarbeitenden/eine leitende Mitarbeiterin der Stadtverwaltung.

9. Inkrafttreten

- 25 Diese Vereinbarung tritt nach Genehmigung durch die entsprechenden Organe der *Stadt Kreuzlingen* und der *Genossenschaft* per 1. Januar 2016 in Kraft.

10. Kündigung

- 26 Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann, nach Ablauf einer Mindestlaufzeit von 25 (fünfundzwanzig) Jahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 5 (fünf) Jahren auf das Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden, erstmals per 31. Dezember 2040.

11. Auflösung der Genossenschaft

- 27 Bei einer Liquidation der *Genossenschaft* geht das Genossenschaftsvermögen an die *Stadt Kreuzlingen*, sofern es diese für den Betrieb eines gemeinnützigen Alterszentrums oder für einen ähnlichen gemeinnützigen Zweck verwendet. Im Speziellen wird auf § 27 der Statuten vom 1. Juni 2015 verwiesen.

12. Schlussbestimmung

- 28 Eine allfällige Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung haben keinen Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. An die Stelle einer nichtigen oder ungültigen Bestimmung tritt eine Regelung, deren Sinn und Zweck der Bestimmung wirtschaftlich am Nächsten kommt. Das Gleiche gilt bei allfälligen Vertragslücken.

13. Schriftformvorbehalt

- 29 Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung einschliesslich dieses Schriftformvorbehalts bedürfen stets der Schriftform.

14. Rechtswahl / Gerichtsstand

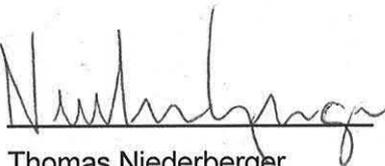
- 30 Auf diese Vereinbarung ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Kreuzlingen.

Kreuzlingen, den 27. Juni 2015

Für die *Stadt Kreuzlingen*:



Andreas Netzle

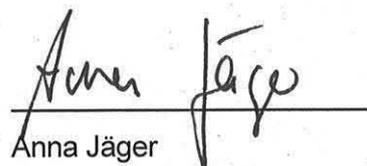


Thomas Niederberger

Für die *Genossenschaft*:



Carl Ruch



Anna Jäger

ZUSATZVEREINBARUNG

zwischen

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Andreas Netzle, Stadtpräsident und
Thomas Niederberger, Stadtschreiber

„Stadt Kreuzlingen“

und

Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen, Kirchstrasse 17, 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Carl Ruch, Präsident und
Anna Jäger, Geschäftsführerin

„Genossenschaft“

betreffend

Vereinbarung zwischen den Parteien vom 27. Juni 2015

1. Präambel

- 1 Die Parteien schlossen am 27. Juni 2015 eine Vereinbarung betreffend Leistungserbringung / Defizitgarantie (nachfolgend die *Vereinbarung*). Im Rahmen der Vorberatung zur Gemeinderatssitzung vom 3. September 2015, anlässlich welcher die *Vereinbarung* genehmigt werden soll, wurde angeführt, Ziffer 10 derselben könne bezüglich der minimalen Vertragsdauer missverstanden werden.

2. Präzisierung der Regelung

- 2 In Ziffer 10 der *Vereinbarung* wurde zwischen den Parteien bezüglich Kündigung folgendes vereinbart (Randziffer 26):

„10. Kündigung

Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann, nach Ablauf einer Mindestlaufzeit von 25 (fünfundzwanzig) Jahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 5 (fünf) Jahren auf das Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden, erstmals per 31. Dezember 2040.“

- 3 Um Klarheit zu schaffen, wie die Parteien diese Ziff. 10 der *Vereinbarung* tatsächlich verstanden haben, wird die bisherige Regelung ersetzt und lautet neu wie folgt (Randziffer 26):

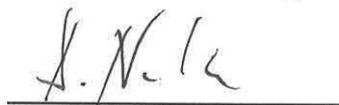
„10. Kündigung

Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 5 (fünf) Jahren, auf das Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden, erstmals mit Wirkung per 31. Dezember 2040. Die Mindestlaufzeit beträgt somit 25 (fünfundzwanzig) Jahre.“

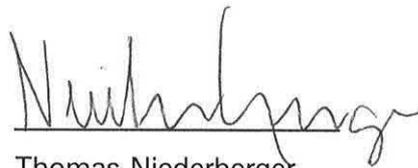
- 4 Die Bestimmung war und ist gemäss übereinstimmendem Parteiwillen so zu verstehen, dass eine Kündigung frühestens mit Wirkung per 31. Dezember 2040 möglich sein soll, wobei diesfalls die Kündigung vor dem 31. Dezember 2035 zu erfolgen hätte.
- 5 Im Übrigen bleibt die *Vereinbarung* unverändert gültig.

Kreuzlingen, den 3. September 2015

Für die *Stadt Kreuzlingen*:



Andreas Netzle

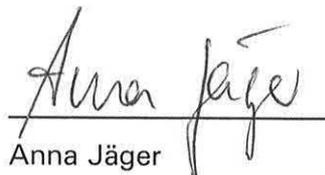


Thomas Niederberger

Für die *Genossenschaft*:



Carl Ruch



Anna Jäger



Volksabstimmung vom 29. November 2015

Kreditbegehren von CHF 3 Mio. für einen Baubeitrag für Sanierungs- und Umbau- arbeiten im Alterszentrum Kreuzlingen

Titelbild: AZK Eingangsbereich Richtung Bärenstrasse. Ostansicht Quertrakt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Worum geht es?	4-5
2.	Ausgangslage	6-7
3.	Das Alterszentrum heute	8-9
4.	Ausbauetappen	10-11
5.	Bauprojekt der 2. Etappe	12-13
5.1	Baumassnahmen – Sanierung Quertrakt	12
5.1.1	Erdgeschoss – Cafeteria und Mehrzwecksaal	12
5.1.2	1. bis 4. Obergeschoss - Bettentrakt	13
5.1.3	Küche	13
6.	Baukosten	14
7.	Finanzierung und Folgekosten	15
8.	Vereinbarung	16-17
9.	Zusammenfassung	18
10.	Antrag	19

1. Worum geht es?

Gemäss der Verfassung des Kantons Thurgau sind der Kanton und die Gemeinden verpflichtet, «Einrichtungen zur Pflege von Kranken, Betagten oder Behinderten zu führen oder zu fördern» (§ 69 Abs. 1). Seit über 40 Jahren nimmt das Alterszentrum Kreuzlingen diese Aufgabe für die Stadt wahr. Die gegenseitigen Leistungen sind in einer Vereinbarung geregelt.

Die Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen (AZK) betreibt seit 1976 das Alterszentrum an der Kirchstrasse 17 in Kreuzlingen. Das AZK bietet Menschen im dritten und vierten Lebensabschnitt eine auf ihre Bedürfnisse angepasste Umgebung. Betagten Menschen aus Kreuzlingen und weiteren angeschlossenen Gemeinden, stehen unterschiedliche Wohnformen mit Pflege und Betreuung, unabhängig von ihren persönlichen und finanziellen Verhältnissen, zur Verfügung. Das Zentrum bietet die Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen, Veranstaltungen und Konzerte zu besuchen und an gemeinsamen Aktivitäten teilzunehmen.

Der Vorstand des AZK verfolgte in den vergangenen Jahren zwei grundlegende Ziele: zum einen, den zunehmenden Bedarf an Pflegeplätzen für demenzerkrankte Menschen zu decken und zum anderen, die dringend notwendigen Umbau- und Sanierungsmassnahmen an den Altbauten zu leisten. Letzteres auch, um den heutigen gesetzlichen Vorschriften und Bedürfnissen gerecht zu werden. Es wurden drei in sich abgeschlossene Bauetappen definiert und ausgearbeitet: 1. der Neubau mit einer Demenzabteilung, 2. die Sanierung der Alters- und Pflegeabteilung und 3. die Sanierung der Mietwohnungen. Die erste Bauetappe mit einem Neubau und einer Demenzabteilung konnte in diesem Herbst abgeschlossen werden.

Die zweite Bauetappe umfasst den Umbau und die Sanierung des Quertraktes. Diese Gebäudeanlage aus dem Jahre 1976 muss in betrieblicher, hygienischer und sicherheitstechnischer Sicht verbessert und gemäss den gesetzlichen Vorschriften für die Zulassung von Pflegezimmern umgebaut werden. Die Genossenschafter des AZK stimmten an ihrer Versammlung vom 1. Juni 2015 dem Bauprojekt, dem Kostenvoranschlag und dem Finanzplan zu.



Blick in den heutigen Treppenaufgang und die schmalen Gänge im 4. OG des Quertrakts.

Bei einem Investitionsvolumen von rund CHF 16 Mio. für die zweite Bauetappe beantragt der Vorstand des AZK bei der Stadt Kreuzlingen einen Baubeitrag von CHF 3 Mio. Sowohl der Stadtrat als auch der Gemeinderat anerkennen die wertvolle Arbeit, die im Alterszentrum geleistet wird. Deshalb unterstützen sie das Gesuch des AZK und beantragen einen Baubeitrag von CHF 3 Mio. an die zweite Bauetappe.

Der Gemeinderat beriet das Kreditbegehren am 3. September 2015 und stimmte ihm mit 33:1 Stimmen bei 3 Enthaltungen zu.

2. Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 3. Dezember 1972 stimmte das Kreuzlinger Stimmvolk dem Bau des Alterszentrums durch die Genossenschaft Altersheim und Alterssiedlung Kreuzlingen (GASK), heute Alterszentrum Kreuzlingen (AZK), mit grossem Mehr zu. Das Projekt umfasste drei Dienstleistungsangebote: Wohnen, Betreuung und Pflege im Alter. Die Abstimmungsbotschaft enthielt eine Vereinbarung über die Betriebskostenbeiträge zugunsten der Genossenschaft. Die Vereinbarung regelte eine Defizitdeckung durch die Stadt Kreuzlingen von 95 % für den Betrieb des Pflegeheims und 90 % für den Betrieb der Alterssiedlung und des Altersheims. Mit dem Abschluss der Vereinbarung wurde seinerzeit auch ein A-fonds-perdu-Beitrag in Höhe von CHF 1 Mio. gesprochen. Darin enthalten war die Abtretung von Bauland zum Preis von CHF 709'200. Im Gegenzug geht gemäss den Statuten der Genossenschaft AZK bei einer Liquidation der Genossenschaft das Genossenschaftsvermögen an die Stadt Kreuzlingen über, sofern diese es für den Betrieb eines gemeinnützigen Alterszentrums oder für einen ähnlichen gemeinnützigen Zweck verwendet.

Die Rahmenbedingungen haben sich seit Abschluss der Vereinbarung aus dem Jahre 1972 erheblich verändert. Dies erforderte eine grundlegende Überarbeitung der bestehenden Vereinbarung. Der Stadtrat und der Vorstand der Genossenschaft AZK haben daraufhin auf der Basis der bestehenden Vereinbarung eine den heutigen Anforderungen entsprechende neue Vereinbarung erarbeitet. Diese legt die Leistungen beider Parteien fest, die Defizitgarantie, das Mitspracherecht, den Anspruch auf die Vertretung im Vorstand, die Kündigungsfrist und die Vermögensübertragung. An der Genossenschaftsversammlung vom 1. Juni 2015 stimmten die Genossenschaftler der Vereinbarung vom 11. Mai 2015 mit einer Änderung zu, die in die Endfassung vom 27. Juni 2015 eingeflossen ist.

Die Genehmigung der überarbeiteten Vereinbarung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates, da sich gegenüber der bisherigen Vereinbarung aus dem Jahr 1972 eine finanzielle Entlastung für die Stadt ergibt. Dies aufgrund der Einführung einer Kündigungsklausel und der Beschränkung der maximalen Höhe der Defizitgarantie. Der Gemeinderat genehmigte die neue Vereinbarung am 3. September 2015 mit 37:0 Stimmen.

Seit der Gründung der Genossenschaft und dem Bau der ersten Gebäude im Jahr 1976 wurden die Pflegeangebote ausgeweitet und der Bedarf an Heimplätzen grösser. In verschiedenen Etappen erstellte das AZK Erweiterungsbauten, die mit der Zustimmung des Kreuzlinger Stimmvolks von der Stadt finanziell unterstützt wurden. Die Stadt leistete Beiträge in Form von Land oder Baubeiträgen. Insgesamt wurden an das AZK bisher rund CHF 5.3 Mio. an Baubeiträgen und Defizitgarantien ausbezahlt.

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Stimmvolk einen Baubeitrag von CHF 3 Mio. an die Gesamtkosten von voraussichtlich rund CHF 16 Mio. für die zweite Bauetappe. Diese umfasst den Umbau und die Sanierung des Quertraktes mit Cafeteria, Mehrzwecksaal, Küche und Bettentrakt.

3. Das Alterszentrum heute

Das AZK bietet Menschen im dritten und vierten Lebensabschnitt eine auf ihre Bedürfnisse gestaltete Umgebung. Betagten Menschen aus Kreuzlingen und weiteren angeschlossenen Gemeinden stehen unterschiedliche Wohnformen mit Pflege und Betreuung, unabhängig von den persönlichen und finanziellen Verhältnissen der Bewohner, zur Verfügung. Die Möglichkeit, Kontakte zu pflegen, Veranstaltungen und Konzerte im Zentrum zu besuchen und an gemeinsamen Aktivitäten teilzunehmen, gehören zum Angebot des Zentrums. Derzeit gibt es 150 Pflegeplätze in Einer- und Doppelzimmern sowie 50 Wohnungen.

Im Herbst 2015 wurde der Neubau mit insgesamt 57 Pflegezimmern fertiggestellt und bezogen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnbereich für Menschen mit Demenz. Der Innenhof wurde demenzgerecht gestaltet und bildet zusammen mit dem Wohnbereich eine Einheit. Er bietet eine geschützte Lebensform für 17 Menschen.

Das Alterszentrum verfügt derzeit über folgende Angebote:

- 6 Pflegewohnbereiche mit 20 bis 35 Betten für Pflege und Betreuung während 24 Stunden
- 4 Zimmer für Kurz- und/oder Entlastungsaufenthalte (möbliert; terminiert für max. 6 Wochen)
- Akut- und Übergangspflege (verordnet durch Spitalarzt, anerkannt von Krankenkassen)
- Mietwohnungen (Kirchstrasse 17 a, nicht alters- und behindertengerecht, Provisorium an der Bärenstrasse mit hindernisfreiem Zugang)
- Wohnen mit Services (5 Neubauwohnungen, alters- und behindertengerecht, Bezug Herbst 2015)
- Treffpunkt und Veranstaltungsangebote
- Öffentliche Cafeteria mit Mittagstisch



Blick in den heutigen Speiseraum.

Rund 200 Mitarbeitende, davon 30 Lernende bzw. Studierende in verschiedenen Berufsausbildungen und Ausbildungsniveaus, sorgen sich um das Wohl der momentan 150 Bewohnerinnen und Bewohner sowie 50 Mieterinnen und Mieter. Nach Eröffnung des Neubaus und der Sanierung des Altbaus (Quertrakt, 2. Etappe) werden es rund 200 Bewohnerinnen und Bewohner sowie ca. 60 Mieterinnen und Mieter sein.

4. Ausbautetappen

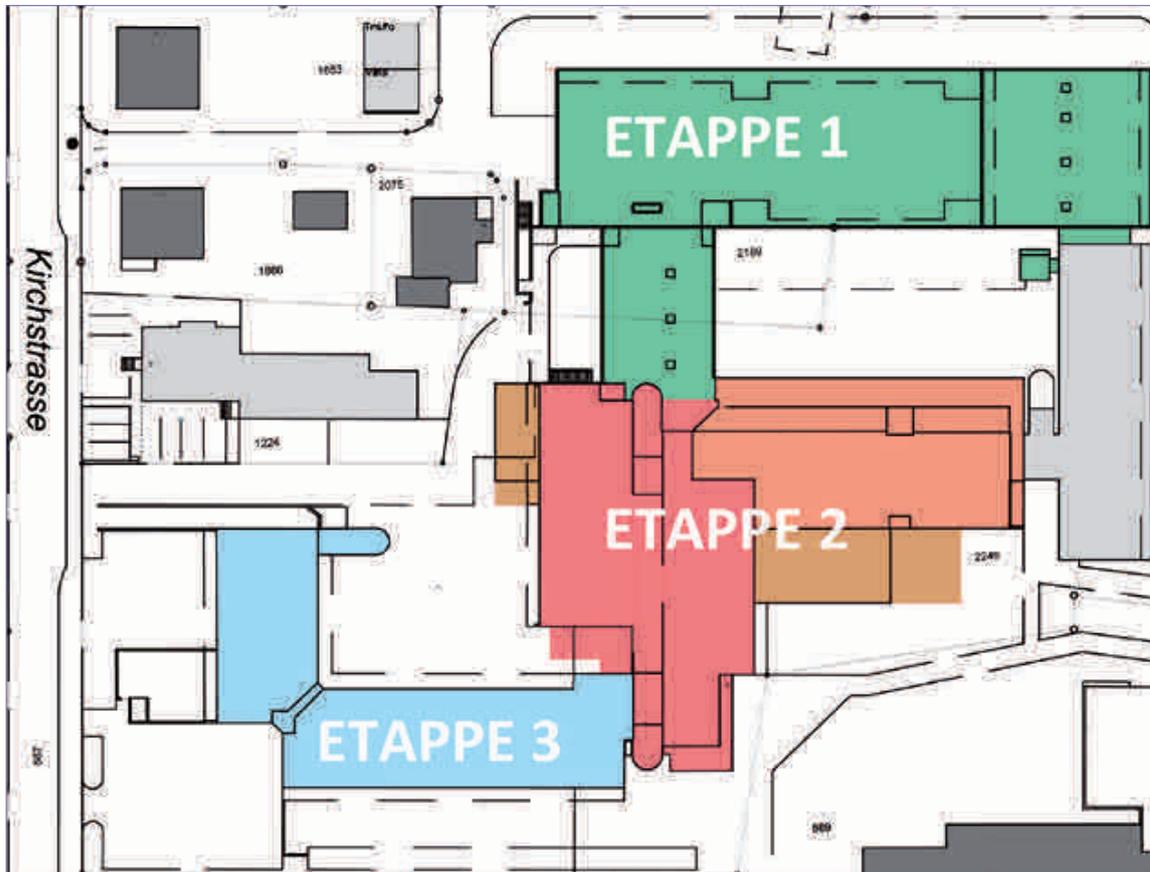
Der Vorstand des AZK verfolgte in den vergangenen Jahren zwei grundlegende Ziele: zum einen, den zunehmenden Bedarf an Pflegeplätzen für demenzerkrankte Menschen zu decken und zum anderen, die dringend notwendigen Umbau- und Sanierungsmassnahmen an den Altbauten zu leisten. Letzteres auch, um den heutigen gesetzlichen Vorschriften und Bedürfnissen gerecht zu werden. Es wurden drei in sich abgeschlossene Bautetappen definiert und ausgearbeitet: 1. der Neubau mit einer Demenzabteilung, 2. die Sanierung der Alters- und Pflegeabteilung und 3. die Sanierung der Mietwohnungen.

1. Etappe

Als erste Bautetappe wurde der Neubau der Pflege- und Demenzabteilung projektiert. Für diesen Bau wurde dem AZK mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Juli 2011 ein weiteres Teilstück der Parzelle Nr. 570 von 791 m² im Wert von CHF 553'700 (CHF 700/m²) verkauft. Mit Beschluss vom 5. März 2013 bewilligte der Stadtrat zudem einen Landverkauf bei der Parzelle Nr. 570 von 236 m² im Wert von CHF 165'200 (CHF 700/m²). Mit diesem Verkauf konnte eine bessere architektonische Lösung erzielt und eine sinnvolle Grenzbereinigung vorgenommen werden. Dieser Neubau umfasst 57 Pflegezimmer, fünf Zweizimmerwohnungen, eine Tiefgarage mit 35 Parkplätzen und einen Verbindungstrakt zum Altbau mit neun Büroräumen und einem geschlossenen Innenhof (Demenzgarten). Dieser Bau ist bereits fertiggestellt und wurde im Herbst bezogen.

2. Etappe

Die zweite Bautetappe, der Umbau und die Sanierung des Quertraktes, liegt als Detailprojekt mit Kostenvoranschlag vor. Diese Gebäudeanlage aus dem Jahre 1974 muss in betrieblicher, hygienischer und sicherheitstechnischer Sicht verbessert und gemäss den gesetzlichen Vorschriften für die Zulassung von Pflegezimmern umgebaut werden. Die Genossenschafter stimmten an ihrer Versammlung vom 1. Juni 2015 dem Bauprojekt, dem Kostenvoranschlag von CHF 15'959'000 (+/- 10 %) und dem Finanzplan zu.



Übersicht der 3 Bauetappen.

Der Vorstand des AZK beantragte mit Schreiben vom 17. Juni 2015 beim Stadtrat einen Baubeitrag in Höhe von CHF 3 Mio. an diese zweite Bauetappe mit dem Umbau und der Sanierung des Quertraktes der Pflegeabteilung.

3. Etappe

Die dritte Bauetappe, die Sanierung der 60 Wohnungen, wurde erst in einem Grobkonzept und einer ersten Kostenschätzung geplant. Diese liegt bei ca. CHF 20 Mio. Der Baubeginn der Sanierung wird frühestens in drei bis fünf Jahren sein. Das vor der ersten Bauetappe erstellte Provisorium muss bis zum Abschluss der dritten Etappe stehen bleiben.

5. Bauprojekt der 2. Etappe

Der aus dem Jahr 1976 stammende Quertrakt weist einen umfassenden Sanierungsbedarf in den konstruktiven Bereichen wie Gebäudehülle, Brandschutz und Erdbebensicherheit auf. In den funktionalen Bereichen sind die Zimmer den heutigen Anforderungen entsprechend zu sanieren. Das Raumprogramm mit Zimmern, Freiflächen und Nebenräumen ist innerhalb der bestehenden Struktur neu zu ordnen, um eine wirtschaftliche und zeitgemässe Nutzung zu ermöglichen. Die Betriebsabläufe betreffend Zugängen und Wegführungen, der Anordnung und Grösse von Mehrzwecksaal und Küche ist der veränderten Gesamtstruktur und den damit gestiegenen Anforderungen anzupassen.

Um diese Ziele zu erreichen, sind umfangreiche bauliche Massnahmen notwendig. Das Gebäude muss bis zurück auf den Rohbau entkernt werden. Anschliessend wird der Luftraum im Bereich der abzureissenden Treppe geschossweise geschlossen, um dadurch neue Verkehrsflächen zu erhalten. Im Rahmen dieser Rohbauarbeiten werden Sicherungsmassnahmen gegen Erdbebenschäden durchgeführt, Erschliessungsschächte und ein neuer, vergrößerter Liftschacht geschaffen. Das Erdgeschoss wird Richtung Osten erweitert. Anschliessend kann der technische Ausbau durchgeführt, die Küche saniert und neu ausgestattet sowie der Endausbau vorgenommen werden. Dabei wird auf eine einheitliche Materialisierung mit natürlichen Materialien Wert gelegt.

5.1 Baumassnahmen – Sanierung Quertrakt

5.1.1 Erdgeschoss – Cafeteria und Mehrzwecksaal

- Verlegung des Eingangs von der Ost- an die Westseite (Kirchstrasse)
- Vergrößerung des Mehrzwecksaals, bessere Anbindung an die Küche und zum Aussenraum
- Optimierung der Infrastruktur und Funktionalität von Mehrzwecksaal, Cafeteria, Küche und Eingangsbereich
- Gute Verbindung zum hofartigen Aussenbereich
- Verbesserung der Zugangssituation
- Sanierung der Küche



Blick in den heutigen Mehrzwecksaal, im Hintergrund der zentrale Treppenaufgang.

5.1.2 1. bis 4. Obergeschoss – Bettentrakt

- 60 an die Bedürfnisse und Bestimmungen angepasste Zimmer
- Für den Pflegebereich auf den jeweiligen Geschossen der Wohngruppen optimierte Frei- und Nebenräume

5.1.3 Küche

- An die erhöhte Bewohnerzahl und den künftigen Verpflegungsumfang erweiterte Kapazität
- Optimierung der Betriebsabläufe und der Organisation des Küchenbereichs
- Einhaltung der Hygieneanforderungen

6. Baukosten

Die Gesamtkosten für die zweite Bauetappe betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 22. Mai 2015 der Architekten und Bauleitung:

0 Grundstück	CHF	0
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	1'099'200
2 Gebäudekosten	CHF	9'317'200
3 Betriebseinrichtungen	CHF	910'100
4 Umgebung	CHF	115'600
5 Baunebenkosten	CHF	403'000
6 Gastroküche	CHF	1'494'500
7 Cafeteria / Mehrzwecksaal	CHF	1'120'000
8 Reserve	CHF	231'800
9 Ausstattung	CHF	1'267'600
Total Anlagekosten (+/- 10 %)	CHF	15'959'000

7. Finanzierung und Folgekosten

Das AZK amortisierte sämtliche Hypotheken der bestehenden Bauten und Infrastruktur und finanzierte bis jetzt die laufenden Erneuerungsarbeiten mit eigenen Mitteln. Auch wurden die sich im Betrieb befindlichen Immobilien bis auf einen kleinen Restbetrag buchhalterisch korrekt abgeschrieben. Für die jetzt anstehende zweite Bauetappe ist folgende Finanzierung vorgesehen:

Sanierung Quertrakt (Bettentrakt inkl. Küche und Mehrzwecksaal) – 2. Etappe:

Eigene Mittel	CHF	4'800'000
Hypothek	CHF	8'200'000
Baubeitrag der Stadt	CHF	3'000'000
Gesamtkosten	CHF	16'000'000

Die Ausbau- und Sanierungsetappen haben Auswirkungen auf die Planerfolgsrechnung und den Finanzplan des AZK. In den nächsten Jahren muss mit Defiziten gerechnet werden. Die bisher nur in den Anfangsjahren des AZK benötigte Defizitgarantie der Stadt muss in den nächsten Jahren in Anspruch genommen werden. Die Modalitäten wurden in der Vereinbarung zwischen Stadt und AZK neu festgesetzt (vgl. 8. Vereinbarung).

Eine Erhöhung der Steuern als unmittelbare Folge des Bauvorhabens (Sanierung Quertrakt, 2. Etappe) ist von Seiten des AZK nicht vorgesehen.

8. Vereinbarung

Die am 27. Juni 2015 unterzeichnete und am 3. September 2015 vom Gemeinderat genehmigte Vereinbarung beinhaltet folgende wesentlichen Punkte:

- Leistungen der Genossenschaft

Die Genossenschaft übernimmt während der Laufzeit der Vereinbarung den nicht exklusiven Auftrag zur Pflege von Betagten der Stadt Kreuzlingen sowie der angeschlossenen Gemeinden. Das AZK, bestehend aus «Wohnen mit Service» und dem Pflegezentrum, wird weiterhin uneingeschränkt betrieben, unterhalten und bedarfsgerecht erneuert. Bewohnerinnen und Bewohner von Kreuzlingen sowie von angeschlossenen Gemeinden werden bevorzugt aufgenommen.

- Leistungen der Stadt Kreuzlingen

Die Stadt Kreuzlingen verpflichtet sich im Gegenzug, als Entschädigung für die Leistung der Genossenschaft ein allfälliges Betriebsdefizit zu decken. Die Defizitgarantie wird auf maximal 90 % des effektiven Defizites beschränkt und anders als in der heutigen Vereinbarung betragsmässig limitiert. Der Anteil der Stadt Kreuzlingen wird auf den Betrag von maximal CHF 400'000 pro Jahr beschränkt. Sollten die Kreuzlinger Stimmberechtigten dem Baubeitrag zugunsten der Genossenschaft in der Höhe von CHF 3 Mio. zustimmen, reduziert sich der Anteil der Stadt Kreuzlingen auf maximal CHF 300'000 pro Jahr. Die Defizitgarantie wird gemeinsam durch die Stadt Kreuzlingen und die angeschlossenen Gemeinden – zurzeit nur die Gemeinde Münsterlingen – gewährt und getragen. Weitere Verpflichtungen der Stadt Kreuzlingen bestehen nicht. Von der Garantie der Stadt Kreuzlingen nicht abgedeckt sind Defizite, die sich aus Leistungen des AZK ausserhalb Kreuzlingens ergeben.

- Parität / Taxierung

Die Genossenschaft verpflichtet sich, mit den zurzeit angeschlossenen oder künftig anzuschliessenden Gemeinden gleiche oder gleichartige Vereinbarungen abzuschliessen. Bevorzugte Taxen können nur Bewohnerinnen und Bewohnern gewährt werden, die aus einer Vertragsgemeinde mit Defizitgarantie stammen. Heute beträgt die Vergünstigung für Bewohnerinnen und Bewohner aus Kreuzlingen CHF 7 pro Tag.

- Mitspracherecht

Die Stadt Kreuzlingen erhält ein umfassendes Mitspracherecht. Dem Stadtrat sind jährlich unaufgefordert der Finanzplan, das Budget und die Rechnung vor der jeweiligen Beratung im Vorstand der Genossenschaft zur Genehmigung zukommen zu lassen. Strategien, Planungen oder Beschlüsse, die einen wesentlichen Einfluss auf das Betriebsergebnis des AZK haben könnten, können durch die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt im Vorstand zurückgestellt werden, bis das zuständige Gremium der politischen Gemeinde davon Kenntnis genommen hat oder falls notwendig einen entsprechenden Beschluss fassen konnte.

- Inkrafttreten und Kündigung

Die bisherige Vereinbarung sah keine Vertragslaufzeit bzw. Kündigungsfrist vor. Die neue Vereinbarung wird ab 1. Januar 2016 auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von fünf Jahren auf das Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden, erstmals mit Wirkung per 31. Dezember 2040. Die Mindestlaufzeit beträgt somit 25 Jahre.

9. Zusammenfassung

Die heute gültige Vereinbarung aus dem Jahr 1972 war nicht mehr zeitgemäss und musste revidiert werden. Mit der neuen Vereinbarung wird die Defizitgarantie der Stadt Kreuzlingen in der Höhe limitiert, und es werden die Vertragsdauer und die Kündigungsfrist geregelt. Bisher bestand hier für die Stadt eine Unsicherheit bzw. ein Planungsrisiko, da bisher die Defizitgarantie in der Höhe unbeschränkt war. Zudem erhält die Stadt ein umfassendes Mitspracherecht, und die Leistungen von Genossenschaft und Stadt werden klar geregelt. Die neue Vereinbarung wurde vom Gemeinderat am 3. September 2015 genehmigt und tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.

Bei den Bauten besteht ein akuter Handlungsbedarf. Einerseits sind Sanierungen notwendig, damit die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden können. Andererseits braucht es bauliche Erweiterungen, damit die Dienstleistungen und das umfassende Angebot im Alterswohn- und Alterspflegebereich abgedeckt werden können. Die notwendigen Sanierungen und die sinnvolle Erweiterung um eine Demenzabteilung wurden sorgfältig geplant und können jetzt realisiert werden. Der Bedarf an diesen Einrichtungen ist ausgewiesen; das neue Angebot ergänzt die in Kreuzlingen benötigten Plätze. Die umfangreichen Sanierungsarbeiten und Neubauten des AZK sind für die wachsende Bevölkerung Kreuzlingens von grossem Wert.

Mit dem beantragten Baubeitrag in Höhe von CHF 3 Mio. an die Baukosten der 2. Etappe kann die Defizitgarantie der neuen Vereinbarung um CHF 100'000 auf CHF 300'000 pro Jahr reduziert werden.

Die detaillierten Projektpläne können auf der Website www.azk.ch oder beim Empfang des Alterszentrums eingesehen werden.

10. Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen, dem Kreditbegehren von CHF 3 Mio. für einen Baubeitrag für Sanierungs- und Umbauarbeiten im Alterszentrum Kreuzlingen zuzustimmen.



Stadt Kreuzlingen

Hauptstrasse 62

8280 Kreuzlingen

Tel. 071 677 61 11

stadt@kreuzlingen.ch

www.kreuzlingen.ch