



## Botschaft

Datum 5. Februar 2013

Nr. 20

### **Schenkung der Parzelle Nr. 1011, Stadtgartenweg, an die Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, der Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld das städtische Grundstück Nr. 1011, Stadtgartenweg, zu schenken.

#### **I. Grundstück**

Die Stadt Frauenfeld besitzt am Stadtgartenweg das Grundstück Nr. 1011 mit einer Fläche von 2'903 m<sup>2</sup>. Darauf befinden sich ein Ökonomiegebäude mit einer einfachen 4-Zimmer-Wohnung und kleineren Magazinen sowie ein kleiner Schopf mit Velounterstand.

Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und ist im Verwaltungsvermögen mit einem Franken bilanziert.

Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten bestimmt, die zur Erfüllung öffentlicher Interessen dienen. Untergeordnete Nutzungen wie Wohnungen sind zulässig, wenn sie eine zweckmässige Ergänzung zur öffentlichen Nutzung darstellen (Art. 25 Abs. 1 BR).

#### **II. Verwendungszweck**

Die Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld beabsichtigt, ihr Altersheim Stadtgarten zu erweitern. Zu diesem Zweck hat sie einen anonymen Projektwettbewerb durchgeführt.

Das Siegerprojekt sieht einen dreigeschossigen Sockelbau vor, der einen dreigeschossigen Erweiterungsbau mit dem bestehenden Gebäudekomplex verbindet. Das Erdgeschoss enthält öffentliche und halböffentliche Nutzungen, wie Physiotherapiepraxis, Kindertagesstätte und eine Demenzstation. Das Siegerprojekt wurde dem Stadtrat am 10. Juli 2012 vorgestellt. Für den Erweiterungsbau wird das städtische Grundstück Nr. 1011, Stadtgartenweg, benötigt.

### **III. Grundbuchvertrag**

Eine Schätzung der Thurg. Kantonalbank vom 4. Januar 2013 ergab einen Verkehrswert von 880'000 Franken. Darin berücksichtigt sind die Abbruchkosten der bestehenden Gebäude von 80'000 Franken, die zulasten der Erwerberin gehen. Der Stadtrat möchte das Grundstück der Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld schenken. Die Erwerberin übernimmt die bestehenden Mietverhältnisse und sämtliche Kosten aus dem Rechtsgeschäft.

Der Grundbuchvertrag enthält die üblichen Bestimmungen bezüglich Rückfallsrecht (5 Jahre) und Vorkaufsrecht (10 Jahre).

### **IV. Begründung der Schenkung**

Auch wenn die gesetzliche Basis nicht klar definiert ist, ist es grundsätzlich Aufgabe der Gemeinden, ein ausreichendes stationäres Angebot an Alters- und Pflegeheimplätzen (inkl. Temporärplätze, Tages- und Nachtplätze, spezialisierte Abteilungen) für ihre pflegebedürftigen Einwohnerinnen und Einwohner sicherzustellen (vgl. Alterskonzept Kanton Thurgau vom 6. Dezember 2011, S. 64).

Der Bedarf an zusätzlichen Plätzen für die Stadt Frauenfeld ist einerseits durch verschiedene Bedarfsabklärungen von Dr. Guido Bartelt (Bartelt, Bapst & Partner, Berater im Gesundheitswesen) ausgewiesen, andererseits empfiehlt die Strategiegruppe Alter, der unter Führung der Stadt sämtliche in Frauenfeld tätigen Institutionen im Bereich Alter und Pflege angehören, einen Erweiterungsbau beim Altersheim Stadtgarten. In den Bedarfsabklärungen wurden alle in Frauenfeld vorhandenen Angebote berücksichtigt, auch private. Dem Stadtrat ist es grundsätzlich ein Anliegen, dass Einwohnerinnen und Einwohner unter verschiedenen stationären Angeboten wählen können. Das Angebot der Altersheimstiftung der Bürgergemeinde (AHSB) deckt grundsätzlich ein preisgünstigeres Segment als das private ab. Es ist leider immer noch eine Tatsache, dass einige pflegebedürftige Einwohnerinnen und Einwohner aus der Stadt

Frauenfeld in auswärtigen Heimen untergebracht sind, weil hier im Zeitpunkt der notwendigen stationären Unterbringung kein Platz gefunden werden konnte.

Die AHSB unterstützt die Stadt Frauenfeld bei der Sicherstellung eines ausreichenden Angebots und hinsichtlich der Wahlmöglichkeiten. Die AHSB erfüllt damit eine öffentliche Aufgabe. Mit Blick auf die steigenden Ausgaben für Ergänzungsleistungen (EL) ist die Förderung von preislich günstigen stationären Angeboten sinnvoll, selbst wenn der Kanton die EL-Ausgaben trägt. Die AHSB ist bestrebt, mit dem Altersheim Stadtgarten weiterhin günstige stationäre Plätze anzubieten und sie soll dabei unterstützt werden. Auch wenn heute eigentliche Objektsubventionen nicht mehr zwingend sind, ist eine finanzielle Unterstützung durch Gemeinden nach wie vor häufig. Es liegt im Interesse der Gemeinden, privaten Trägerschaften – wie vorliegend die AHSB – zu ermöglichen, ein ausreichendes Angebot an stationären Plätzen zur Verfügung zu stellen.

Im Jahr 1964 schenkte die Stadt der Genossenschaft Alterssiedlung Bauland an der Reutenstrasse und beteiligte sich zusätzlich mit einem einmaligen Baubeitrag von 700'000 Franken. Im Jahr 1972 schenkte die Stadt der Genossenschaft erneut das Bauland an der Kesselstrasse und gewährte einen weiteren Beitrag von 120'000 Franken. Im Jahr 1985 leistete die Stadt einen Beitrag von 2,6 Mio. Franken an die AHSB für den Um- und Ausbau des Altersheims Stadtgarten. Als Bedingung für diesen Baubeitrag musste die AHSB die früheren Privilegien der Ortsbürger bezüglich Pensionspreisen und Wartefristen fallen lassen. Zudem verpflichtete sie sich, die Pensionpreise auf die städtischen Gebühren und Taxen des Alters- und Pflegeheims (heute: Alterszentrum Park) abzustimmen, und gewährte dem Stadtrat Einsitznahme in die Betriebskommission. Erfahrungsgemäss wollen gewinnorientierte, private Altersinstitutionen keine diesbezüglichen Auflagen seitens der Stadt auferlegt erhalten. Deshalb ist nicht von einer zukünftigen Unterstützung solcher Institutionen auszugehen.

Es ist somit nicht das erste Mal, dass die Stadt eine Altersinstitution grosszügig unterstützt. Der Stadtrat führt damit eine bewährte Praxis fort.

Beim städtischen Alterszentrum Park wurde beim Bau der Parksiedlung Talacker ein m<sup>2</sup>-Preis von 500 Franken zugrunde gelegt. Die Tarife der Parksiedlung haben gemäss Gemeindeordnung (Art. 52 Abs. 5) die betriebswirtschaftlichen Vollkosten zu decken. Die Stadt verrechnet deshalb einen Baurechtszins von rund 130'000 Franken pro Jahr (7500 m<sup>2</sup>, Verzinsung 3,5 %).

Der Stadtrat beantragt aufgrund der Erwägungen, das Land der AHSB unentgeltlich abzutreten. Weitere finanzielle Beteiligungen sind hingegen ausgeschlossen. Die Bürgergemeinde ist

ein sehr wichtiger Partner für die Stadt. Es gibt sehr viele Berührungspunkte (Rathaus, Oberes Mätteli, Waldparzellen, etc.). Der Stadtrat ist am guten Einvernehmen mit der Bürgergemeinde interessiert.

## **V. Finanzkompetenz**

Der Stadtrat kann Grundstücksgeschäfte bis zu einem Betrag von 500'000 Franken pro Objekt abschliessen (Art. 37 Abs. 5 GO). Massgebend ist der Wert im Grundbuchvertrag.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Schenkung handelt und somit der Wert im Grundbuchvertrag null Franken beträgt, ging der Stadtrat ursprünglich davon aus, das Geschäft liege in seiner Kompetenz und fasste den entsprechenden Beschluss. Der Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates wurde der GPK Finanzen und Administration zur Kenntnis gebracht.

GPK-Mitglied, Gemeinderat Peter Hausammann, machte daraufhin den Stadtrat zu Recht darauf aufmerksam, dass der Stadtrat auf Einnahmen verzichten möchte und somit Art. 37 Abs. 2 GO zur Anwendung komme, wonach bei Einnahmefällen von über 300'000 Franken der Gemeinderat zuständig ist. Der Gemeinderat hat hierfür eine Finanzkompetenz bis zwei Mio. Franken (Art. 31 Ziff. 1 lit. c GO).

Aufgrund eines Zeitungsberichtes im Juli 2012, in dem der Bürgerpräsident - anlässlich der Präsentation des Siegerprojektes - auch die geplante Schenkung des Grundstücks erwähnte, erkundigte sich zudem Gemeinderat Jörg Schläpfer, ob dieses Geschäft nicht dem Gemeinderat vorgelegt werden müsse.

Die AHSB hat bereits – vorbehältlich des unentgeltlichen Landerwerbs – den Projektierungskredit für den rund 18 Mio. Franken teuren Erweiterungsbau bewilligt und beabsichtigt, den Neubau im Jahr 2016 definitiv in Betrieb nehmen zu können.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

**A n t r a g:**

Der Schenkung des Grundstücks Nr. 1011, Stadtgartenweg, an die Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld wird zugestimmt.

- - -

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, 5. Februar 2013

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Beilage:

Situationsplan



# Stadt Frauenfeld

aus WebGIS

Massstab: 1:883 1cm = 8.83m

Datum der Ausgabe: 14.01.2013 17:31:00

Die dargestellten Informationen stellen keine rechtsverbindliche Auskunft der beteiligten Kantone und Gemeinden dar. Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen. Werden aufgrund dieser Informationen dennoch Dispositionen getroffen, erfolgt dies auf eigene Verantwortung. Des Weiteren wird jede Haftung für allfällige Schäden abgelehnt, die bei direkter oder indirekter Benützung der Produkte entstehen.

**geotopo**  
zentrum für geomatik  
gis und informatik

