



Protokoll

der 4. Sitzung des Einwohnerrats

Freitag, 9. September 2022, 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Jakob und Emma Windler-Saal

Vorsitz	Suter Roman	FDP	Präsident
Anwesende Mitglieder	Altmann Boris Böhni David Dean-Wüthrich Cornelia Käser Werner Leu Beat Lang Nicole Metzger Ruth Montenegro Lorena Ochsner Daniel Stamm Christoph Vetterli Markus Zepf Getto Waltraud	parteilos SVP SP FDP GLP parteilos SVP SP SVP GLP SP SP	Vize-Präsidentin Aktuarin Stimmenzählerin Stimmenzähler
	Ullmann Corinne Böhni Ulrich Gemperle Christian Gruhler Heinzer Irene Rossi Carla Bär Timo	SVP GLP parteilos SP parteilos	Stadtpräsidentin Finanzreferent Baureferent Werkreferentin Gesellschaftsreferentin Stadtschreiber
	Grötchen Robert		Weibel
Abwesende Mitglieder	Bächi Carolina Götz Claudio	Pro Stein Pro Stein	
Protokoll	Good Simone		
Bemerkung			

Traktandenliste

1. Protokollgenehmigung
2. Neue Räumlichkeiten Spitex Bezirk Stein
3. Gewährung rückzahlbares, zinsloses Darlehen an die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein zur Finanzierung der Alterswohnungen Fridau
4. Informationen und Umfragen

1. Protokollgenehmigung

Das Protokoll der Sitzung vom 24. Juni 2022 wird genehmigt.

Werner Käser FDP: Seite 12 Mitte: Da heisst es Abschied der BLWSU / GPK. Ist das Wort «Abschied» in diesem Kontext sprachlich richtig? Die GPK verabschiedet ja nichts. Müsste es da nicht eher heissen «Befund» oder «Empfehlung»?

Nicole Lang, parteilos: Seite 18: Bei der Wahl von Waltraud Zepf Getto fehlt die Anzahl Stimmen. Es waren 11 Stimmen.

Ruth Metzger, SVP: Seite 20: Der Abschnitt «Sie stellt sich nochmals zur Verfügung und wird den Schanzrat in der Schule besuchen, um alles nochmals zu erklären.» hat sie erläutert und nicht Carla Rossi.

2. Neue Räumlichkeiten Spitex Bezirk Stein

1. Anträge

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag zur Beschlussfassung:

1. Genehmigung eines Kredits für den Innenausbau der neuen Räumlichkeiten der Spitex Bezirk Stein in der Höhe von CHF 150'000.00.
2. Genehmigung Mietzins in der Höhe von CHF 2'400.00, exkl. Nebenkosten, für die Räumlichkeiten der Spitex Bezirk Stein ab dem 1. Januar 2024.

2. Ausgangslage

Die Spitex Bezirk Stein leistet ein wichtiges Angebot für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinden Buch, Hemishofen, Ramsen und Stein am Rhein, die auf eine ambulante Pflege angewiesen sind. Zum einen vorübergehend nach Operationen oder Unfällen, zum anderen für ältere Personen, die dank ambulanter Spitex-Pflege, Hilfeleistungen, Beratung und Begleitung den Eintritt ins Pflegeheim oder Spital hinauszögern können. Demografische Statistiken zeigen, dass die Bevölkerung immer älter wird und dass die Strategie «ambulant vor stationär» nur dank einer funktionierenden Spitex umzusetzen ist.

Wie in der ganzen Schweiz nimmt die Nachfrage an ambulanter Pflege und hauswirtschaftlicher Betreuung jährlich markant zu. Dies weil die älteren Einwohnerinnen und Einwohner solange wie möglich selbstständig und eigenbestimmt zu Hause wohnen möchten. Verstärkt hat diese Tendenz die Corona-Pandemie. Daraus ergeben sich natürlich auch Auswirkungen auf das Spitex-Personal. Im Jahr 2016 verfügte die Spitex Bezirk Stein über sechs Vollzeitstellen. Im Jahr 2020 wurden bereits zehn Vollzeitstellen benötigt, um den anstehenden Arbeitsaufwand decken zu können.

Mit der zunehmenden Nachfrage nach Spitexdienstleistungen und der damit einhergehenden Erhöhung der Vollzeitstellen, erhöht sich auch der Platzbedarf der Spitex Bezirk Stein. Die fortschreitende Digitalisierung im Spitex-Bereich führt ebenfalls zu mehr Platz- und Infrastrukturbedarf.

Heute befindet sich die Spitex Bezirk Stein im obersten Stock des Alterszentrums (Villa) in einer ehemaligen 2.5 Zimmer-Wohnung mit ungefähr 65 m² Gesamtfläche. Durch die Dachschrägen und kleinen Räume ist das Platzangebot sehr beschränkt. Für das Umziehen steht den männlichen und weiblichen Mitarbeitenden lediglich ein Raum zur Verfügung. In diesem Raum befindet sich zudem als Notlösung ein dritter Arbeitsplatz. Auch Toiletten und Duschen sind nicht geschlechtergetrennt vorhanden.

Für Aufsuchende der Spitex gibt es keine Empfangssituation, man muss direkt in die Villa hinein und durch Holztreppe (ohne Lift) in die oberen Stockwerke hoch und sich bei Alterszentrum-Angestellten zur Spitex durchfragen. Wenn man mit dem Auto kommt, kann man durch den «Kellereingang» mit dem Lift hoch, muss dann aber einen relativ langen Weg auf sich nehmen, um zur Spitex in der Villa zu gelangen. Das Aufsuchen dieser Räumlichkeiten ist für gehbehinderte unmöglich.

Im Alterszentrum sind die Kapazitätsgrenzen erreicht, es gibt keine weiteren Raumangebote für die Spitex. Aufgrund dieser vorherrschenden Situation hat die Spitex-Leitung und die Aufsichtskommission Bezirk Stein den minimalen Raumbedarf definiert und sich Gedanken zu alternativen Räumlichkeiten gemacht. Trotz

gewissen Synergien bei der Zusammenarbeit mit dem Alterszentrum sind die Platzverhältnisse auf Dauer nicht mehr tragbar, sodass ein Umzug in den nächsten zwei bis drei Jahren notwendig wird.

3. Raumbedarf Spitex Bezirk Stein

Um den Ansprüchen einer zukunftsgerichteten, wirkungsvollen und attraktiven Spitex gerecht zu werden, werden folgende Räumlichkeiten benötigt:

- Ein grosses Büro mit vier Arbeitsplätzen, an welchen das Pflegepersonal die notwendigen administrativen Arbeiten erledigen kann. Diese Arbeitsplätze sind nicht persönlich. Die zehn Vollzeitstellen sind auf 21 Mitarbeitende aufgeteilt.
- Ein Büro für die Spitex-Leitung und für deren Stellvertretung. Die Spitex-Leitung benötigt ein separates Büro, um ungestört arbeiten zu können.
- Einen Raum für die Hauswirtschaftsleitung, das Einsatzplanteam und das Kernteam. Dieser Raum kann auch als Ausbildungs- und Sitzungsraum genutzt werden.
- Ein Ambulatorium, in welchem sich Kunden in den Spitex-Stützpunkt begeben, um einfache Pflegeleistungen wie beispielsweise Verbandswechsel durchführen zu lassen, ist ebenfalls angedacht. Diese kleinen Hilfestellungen werden momentan selten in Anspruch genommen. Die Spitex-Leitung vermutet, dass das Alterszentrum als Aufsuchungsort nicht attraktiv ist, weil man, um die Spitex zu erreichen, relativ weit zu Fuss gehen und zwei Stockwerke hochsteigen muss. Einen Lift gibt es nicht.
- Um für unsere Kunden und unsere Mitarbeitenden weiterhin eine attraktive und moderne Spitex-Organisation zu bleiben, ist ein freundlicher Eingangsbereich mit Zugang zum Ambulatorium und Lager samt Medikamentenschrank notwendig. Das Lager samt Medikamentenschrank sollte aber so klein wie möglich gehalten werden. Nichtsdestotrotz sollte genügend Platz für notwendige Hilfsmittel zu Verfügung stehen, da diese oft direkt an die Kundinnen und Kunden gesendet werden.
- Eine kleine Küche mit Pausenrückzugsmöglichkeit muss vorhanden sein. Dies trägt auch zur Attraktivierung des Arbeitsplatzes bei, was beim aktuell herrschenden Pflegenotstand wichtig ist.
- Es sollten gemischte Umkleidekabinen zu Verfügung stehen und zwei Toiletten: ein Personal-WC und eines für die Kundinnen und Kunden des Ambulatoriums. Das WC für Kundinnen und Kunden wird ausserhalb der Öffnungszeiten des Ambulatoriums (höchstens vier Stunden pro Woche) von einem Geschlecht genutzt, weshalb man auf ein drittes WC verzichten kann.

Zusammengefasst sieht der Bedarf folgendermassen aus:

- Ein grosses Büro (vier Arbeitsplätze) (25m²)
- Ein Büro für Leitung und Stellvertretung (20m²)
- Ein Raum für die Hauswirtschaftsleitung, das Einsatzplan-Team, das Kern-Team, mit Möglichkeit zur Nutzung als Ausbildungs- und Sitzungsraum (25m²)
- Ein Raum für ein Ambulatorium
- Ein Lagerraum samt Medikamentenschrank (15m²)
- Ein Personalraum mit kleiner Personalküche (Rückzug, Mittagessen, Pause) (15m²)
- Eine Umkleidemöglichkeit (mit zwei Umkleidekabinen und Dusche/WC (15m²)
- Ein Raum für Garderobe / Spinde (15 m²)
- Zwei Toiletten: Mitarbeitende / Kundinnen und Kunden und Ambulatorium (10m²)
- Acht bis zehn Parkplätze / Stellplätze

4. Mögliche Standorte

Die Aufsichtskommission der Spitex Bezirk Stein diskutierte verschiedene Standorte und bat das Gesellschaftsreferat diese zu prüfen.

Badstube

Für die Räumlichkeiten im Erdgeschoss der Badstube, Choligass 12, hat die Jakob und Emma Windler-Stiftung bereits vor über einem Jahr Verhandlungen mit der AXA Hauptagentur Philippe Götz aufgenommen und die Räumlichkeiten dementsprechend vermietet.

Xundheitszentrum

Beim Xundheitszentrum, Chlini Schanz 42, sind bis auf Weiteres keine Nutzungsänderungen vorgesehen. Die Nutzung von Räumlichkeiten durch die Spitex Bezirk Stein ist daher auf absehbare Zeit nicht möglich.

Chlosterhof

Die Altersresidenz Chlosterhof, Oehningerstrasse 12, ist seit einigen Jahren mit Umbauarbeiten beschäftigt. Die Stadt wurde durch die Verwaltung der Altersresidenz darüber informiert, dass ein Vertrag mit einer privaten Spitex-Organisation abgeschlossen wurde. Darin enthalten ist ein Angebot für eine 24-Stunden-Betreuung. Die Spitex Bezirk Stein kann aktuell ein solches Angebot nicht anbieten. Zwischen den Parteien wurde mündlich besprochen, nach der erfolgreichen Eröffnung der Altersresidenz Chlosterhof, eine punktuelle Zusammenarbeit zu prüfen.

Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein - Fridau-Areal

In den geplanten Alterswohnungen auf dem Fridau-Areal stehen der Stadt Stein am Rhein Räumlichkeiten zur Miete an Institutionen mit öffentlichen Aufgaben zur Verfügung. Diese Räumlichkeiten erfüllen die Ansprüche der Spitex Bezirk Stein vollumfänglich.

Die Aufsichtskommission der Spitex Bezirk Stein war sich nach Prüfung der verschiedenen möglichen Standorte einig, dass sich der Standort in den Alterswohnungen auf dem Fridau-Areal am besten eignet. Die Aufsichtskommission stellte mit Schreiben vom 1. Dezember 2021 einen entsprechenden Antrag an den Stadtrat zur Prüfung und Abklärung eines neuen Standorts für die Spitex Bezirk Stein in den Räumlichkeiten der geplanten Alterswohnungen auf dem Fridau-Areal.

5. Standort Alterswohnungen Fridau-Areal

Einleitung

Der Stadtrat befürwortete den Antrag der Aufsichtskommission und setzte für die weitere Arbeit eine Arbeitsgruppe mit folgenden Mitgliedern ein:

- Carla Rossi, Gesellschaftsreferentin
- Peter Krüsi, Leiter Alterszentrum
- Silvia Horand, Leiterin Spitex Bezirk Stein
- Bernhard Neddermann, Bereichsleiter Hochbau
- René Schöffeler, Präsident Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein
- Architekt Alterswohnungen, bernath + widmer architekten

Die Arbeitsgruppe prüfte in Bezug auf die vorhandenen Räumlichkeiten die Raumbedürfnisse und -aufteilungen und stellte eine Verbindung zwischen der Stadt Stein am Rhein, der Spitex Bezirk Stein und der Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein her. In einem zweiten Schritt verhandelte das Immobilienreferat nach Vorliegen der Raumbedürfnisse den Mietvertrag und den Mieterausbau mit der Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein.

Raumaufteilung

Die Mitarbeitenden betreten die Spitex durch den Eingang im Westen und gelangen direkt in den Garderobenraum. Von diesem zentralen Raum gelangt man nördlich zu Umkleide/Duschen/Toiletten, südlich in die Küche und östlich in das Treppenhaus. Das Büro 1 erreicht man entweder über die Küche oder über das Treppenhaus und den Empfangsraum.

Für die Kundinnen und Kunden gibt es einen separaten Eingang im Westen. Hier passieren sie das Foyer und kommen links zum Empfang oder gehen direkt ins Ambulatorium.

Der Empfangsraum ist mit leichten Stellwänden vom Lager abgetrennt. Hier wird in einem deckenhohen, auf zwei Seiten ausgerichteten, Gestell das Material gelagert. Im anschliessenden Büro 2 wird von den Mitarbeitenden das Material zusammengestellt. Dieses Büro kann auch als Ausbildungs- und Sitzungszimmer benützt werden, wenn die Mitarbeitenden in den Haushalten unterwegs sind.

Das Leitungsbüro ist über den Empfangsraum erreichbar.

Die Raumanordnung gewährleistet ein möglichst störungsfreies Arbeiten mit optimalen kurzen Wegen.

Bei der Gestaltung des Innenausbaus wurde darauf geachtet, dass möglichst keine zusätzlichen Wände eingebaut werden müssen. Erstens aus Kostengründen, zweitens aber auch mit dem Gedanken, dass in späteren Jahren allenfalls die Räumlichkeiten auch für andere öffentliche Nutzungen möglich sind (z.B. Kindergarten).

Für den 25.7 m² grossen Raum mit Ambulatorium und Büro (schraffierte Fläche auf dem Plan im Anhang) kann aktuell noch kein Bedarf ausgewiesen werden. Das Ambulatorium kann innerhalb der Mietfläche integriert werden. Für die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein ist es jedoch schwierig, einen einzelnen Raum an eine Institution mit öffentlicher Aufgabe zu vermieten, weshalb man sich auf einen Kompromiss einigte. Für den Raum ist, solange kein zusätzlicher Bedarf seitens der Stadt besteht, keine Miete zu entrichten.

Eckpunkte Mietvertrag

Ein möglicher Mietbeginn ist auf den 1. Januar 2024 angedacht. Der Mietvertrag wird über mindestens 15 Jahre abgeschlossen und kann unter Einhaltung einer 12-monatigen Frist, erstmals auf den 31. Dezember 2038 gekündigt werden. Der Mietzins beträgt ohne Nebenkosten CHF 2'400.00 pro Monat.

Die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein nimmt auf Kosten der Stadt Stein am Rhein folgende Einbauten vor:

- Küchenelement (inkl. Beschaffung der Geräte)
- Zwischenwand Küche nach Süden
- Abguss (inkl. Umhausung)
- Umfriedung Leitungsbüro
- Innenwände und -türen WC/Umkleide
- Dusche
- WC-Anlagen
- Garderobenmöbel (Sitzbank und Spinde)
- Regal (Schränkelemente inkl. Falt- und Schiebetüren)
- IT-Anschlüsse (soweit über die Standardanschlüsse des Gebäudes hinausgehend)

Eine aktuelle Kostenschätzung gemäss dem Architekturbüro bernath + widmer architekten sieht für die Mietereinbauten Kosten von CHF 150'000.00 vor.

Als Option wird im Mietvertrag festgehalten, dass die Stadt Stein am Rhein in Absprache mit der Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein zusätzlich zu den vereinbarten Mietflächen für einen neuen Mietzweck Grünflächen von bis zu 100 m² auf dem Gelände der Alterswohnungen mieten kann. Dies muss mindestens 12 Monate im Voraus schriftlich angezeigt werden.

Synergien

Mit dem Umzug der Spitex Bezirk Stein in die Räumlichkeiten der Alterswohnungen kann für die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen eine niederschwellige Betreuung gewährleistet werden. Zudem besteht die Möglichkeit, diese Betreuung in Notfällen auch intensivieren zu können.

6. Kosten

Der Mietvertrag sieht mit CHF 2'400.00 ohne Nebenkosten einen ortsüblichen monatlichen Mietzins vor. Der Mietzins ist so ausgehandelt, dass die Spitex bereits beim Mietbeginn ein ausreichendes Raumprogramm

erhält, aber nicht voll zahlen muss. Der Mieterausbau in Höhe von CHF 150'000.00 erfolgt zu Lasten der Stadt Stein am Rhein. Dabei kann aber festgehalten werden, dass die Stadt aufgrund der Zonenanforderungen stets ein indirektes Vormietrecht hat und somit die Investitionen nicht zwangsläufig nur auf die Spitex-Mietdauer reduziert werden darf. Der Mieterausbau erfolgt so, dass mit wenigen kleineren baulichen Massnahmen die Räumlichkeiten sowohl in einen Kindergarten, als auch in andere Büroräumlichkeiten umgebaut werden können. Dies wurde bei der Planung explizit berücksichtigt. Die CHF 150'000.00 sind eine langfristige und auf die Nutzung unabhängige Investition für die Zukunft.

Da die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein über keine zusätzlichen Parkplätze verfügt, wurde bei der Planung des Pumptracks sowie der neuen Grundstückerschliessungsstrasse zur Villa Heinz der Neubau von acht Parkplätzen vorgesehen. Sollten diese nicht alle durch die Spitex genutzt werden, können diese auch an die umliegenden Anwohnerinnen und Anwohner vermietet werden. Die Erschliessungsstrasse soll nach ersten Gesprächen mit dem Planungsteam der Alterswohnungen als Baupiste vorgängig erstellt werden. Der Ausbau der Strasse und der Parkplätze ist dann Sache der Stadt. Die Kosten würden zusätzlich zum Mieterausbau entstehen. Je nach Ausbau der Baupiste kommen zusätzliche Kosten in Höhe von CHF 30'000.00 (Erstellung Strasse, Parkplätze sowie Umgebung) auf die Stadt zu.

7. Anlaufstelle Alter

Dem Einwohnerrat wurde an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2020 die Orientierungsvorlage mit den Umsetzungsmassnahmen zum Altersleitbild präsentiert. Darin wird empfohlen «zur Verbesserung der Koordination, Information und Beratung a) eine Fachkommission Alter und b) eine Anlaufstelle für das Alter zu schaffen». Bei den Massnahmen wird auf den Ausbau der Informations- und Anlaufstelle im Alterszentrum hingewiesen, die proaktiv weiterentwickelt und ausgebaut werden soll. Das Ziel ist es, den Steinerinnen und Steinern solange wie möglich ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben in ihrer Wohnung/ihrem Haus zu ermöglichen.

Im Zentrum der Anlaufstelle zum Thema Alter steht die Förderung und Erhaltung von Lebensqualität und Wohlbefinden der älteren Bevölkerung von Stein am Rhein in deren jeweiliger Lebenssituation. Die Einwohnerinnen und Einwohner erhalten die Möglichkeit, sich in allen Fragen, die sich im Zusammenhang mit dem Alter stellen, durch eine Fachperson kompetent beraten zu lassen. Diese vermittelt Kontakte zu Institutionen und Firmen, welche die gewünschte Unterstützung anbieten.

Für die Erarbeitung des Konzepts und den Stellenbeschrieb für die Inhaberin/den Inhaber der Anlaufstelle der Stadt sowie der Begleitstelle der Genossenschaft Fridau wurde die Pro Senectute beauftragt. Die beiden Stellenbeschriebe liegen vor. Für die Anlaufstelle wird ein Pensum von 20 %, für die Begleitstelle der Fridau-Genossenschaft ein Pensum von 40 % vorgeschlagen.

Die Stellenbeschriebe wurden ausgetauscht und es fanden bereits mehrere Gespräche zwischen der Stadt und dem Vorstand der Genossenschaft statt, mit dem Ziel, Synergien der beiden Stellen zu nutzen. Gemeinsames Ziel ist, die beiden Stellen so zusammenzuführen, dass eine Person sowohl den Auftrag der Stadt als auch der Genossenschaft Fridau erfüllt.

Die Anlaufstelle in Räumlichkeiten der Fridau-Genossenschaft einzurichten, liegt in Hinblick auf eine mögliche Stellenzusammenführung auf der Hand. Es ist zu prüfen, ob das nur teilweise beanspruchte Ambulatorium hierzu geeignet ist.

8. Zukünftige Nutzung der bestehenden Spitex-Räumlichkeiten im Alterszentrum

Das Alterszentrum selbst, kann die freiwerdenden Räumlichkeiten der Spitex sinnvoll umnutzen, verfügt das Alterszentrum bekanntlich nicht über grosse Raumreserven.

Das Büro der Leitung Technischer Dienst und der Leitung der Hauswirtschaft können in die Spitex-Räumlichkeiten umziehen. In den Spitex-Räumlichkeiten wäre auch Platz für das aktuell fehlende Besprechungszimmer. Der Raum kann als Besprechungszimmer für Sitzungen oder Einzelgespräche, sowie als flexibler Arbeitsplatz für Lernende, Berufsbildner oder auch Stationsleitungen genutzt werden.

Die dadurch freiwerdenden Räumlichkeiten können für Ferienbetten oder Betten für Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger gemäss Demenzkonzept des Kantons Schaffhausen verwendet werden. Solche Anfragen mussten bis heute immer ablehnend beantwortet werden. Diese Angebote könnten dann in

den aktuellen Räumlichkeiten der Leitung Technischer Dienst und Leitung Hauswirtschaft betrieben werden, welche behindertengerecht erschlossen sind.

Für die Nutzung der aktuellen Spitex-Räumlichkeiten als Büro- und Sitzungszimmer braucht es eine «sanfte Renovation» durch Streichen der Wände und gegebenenfalls Erneuerung der Böden. Für das künftige Ferienzimmer braucht es den Einbau einer Nasszelle samt WC.

9. Erwägungen

Die Gemeinden sind gemäss Pflegegesetz zuständig für die Planung und Sicherstellung eines bedarfsgerechten und qualitativ guten Angebots der ambulanten und stationären Langzeitversorgung. Die Spitex gilt hier als Grundpfeiler einer altersgerechten Betreuung und Gesundheitsversorgung zu Hause.

Aufgrund der demographischen Entwicklung, der Zunahme der chronisch kranken Menschen und dem Wunsch, im Alter so lange wie möglich zu Hause zu leben, steigt der Bedarf an Spitex-Leistungen kontinuierlich an. Gerade im ersten Covid-Pandemiejahr 2020 ist die Anzahl der Klientinnen und Klienten in Alters- und Pflegeheimen in bisher noch nie gesehenen Ausmass zurückgegangen. Dafür wurden die Dienste der Spitex nochmals deutlich häufiger in Anspruch genommen. Gleichzeitig steigen die Herausforderungen an die Spitex und dies nicht zuletzt auch aufgrund des Fachkräftemangels. Das hat zur Folge, dass die Spitex als Arbeitgeberin den Mitarbeitenden gute Arbeitsbedingungen zur Verfügung stellen muss. Mit der bestehenden eingegengten Raumsituation im Alterszentrum kann einerseits der Platzbedarf und andererseits die weitere Entwicklung der Spitex mit allfälligen Zusatzleistungen und Erweiterungsangeboten nicht ansatzweise gedeckt werden.

Die Räumlichkeiten in den Alterswohnungen auf dem Fridau-Areal können in allen Belangen für eine bessere Situation sorgen, sei es für die Mitarbeitenden oder die Aufsuchenden. Die frei werdenden Räumlichkeiten im Alterszentrum werden dringend benötigt und ermöglichen dem Alterszentrum ein Gästezimmer für Kurzaufenthalte von Pflegebedürftigen zur Entlastung von Angehörigen einzurichten. Dieses unerlässliche Angebot für pflegende Angehörige ist im Demenzkonzept des Kantons vorgesehen und muss mittelfristig durch die Gemeinden erfüllt werden.

10. Empfehlungen des Stadtrats

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir empfehlen Ihnen, dem Kredit für den Innenausbau der Mieträumlichkeiten für die Spitex Bezirk Stein in der Höhe von CHF 150'000.00 und dem damit einhergehenden Mietzins ab dem Jahr 2024 zuzustimmen. Damit unterstützen Sie die Spitex Bezirk Stein, ihre immer umfangreicher werdenden Aufgaben professionell und zeitgemäss auszuführen.



Diskussion

Gesellschaftsreferentin Carla Rossi: Der Stadtrat beantragt heute einen Kredit von CHF 150'000.00 für den Ausbau der Räumlichkeiten in der künftigen Genossenschaft Alterswohnungen Fridau sowie die Genehmigung des Mietzinses von CHF 2'400.00 inkl. Nebenkosten.

Die Investitionen von CHF 150'000.00 sehen nur die nötigsten Anpassungen vor, die Offenheit der Räumlichkeit bleibt durch den Verzicht von durchgezogenen Wänden möglichst erhalten, so dass allfällige andere Nutzungen für Institutionen von öffentlichem Interesse auch später noch möglich sind. Die Miete in der Höhe von CHF 2'400.00 pro Monat ist ein sehr angemessenes Angebot.

Dem Stadtrat ist es wichtig, dass der Einwohnerrat neben den finanziellen Aspekten auch von der ausgearbeiteten Lösung überzeugt ist. Es ist sinnvoll, dass die Spitex in die Räumlichkeiten der Genossenschaft Alterswohnungen Fridau umzieht. Es handelt sich um einen sehr guten und passenden Standort.

Die jetzigen Spitex Räumlichkeiten wurden als ungenügend erkannt, auch wenn die Parkplatzsituation gut ist. Quadratmeteranzahl, Raumaufteilung und Zugänglichkeit haben gezeigt, dass die Spitex einen Bedarf an neuen Räumlichkeiten hat.

Auch für das Alterszentrum ist mehr Platz notwendig. Das schon länger geforderte Angebot für Kurz- oder Ferienaufenthalte ist dann möglich. Zum Beispiel nach einem Spitalaufenthalt oder zur Entlastung von Betreuenden von Angehörigen mit Demenz. Dies steht auch so im beigelegten Demenzkonzept.

Die Räumlichkeiten in der Fridau sind für die Spitex optimal. Dies möchte ich mit folgenden Gedanken bekräftigen:

- Die Spitex ist in erster Linie ein Angebot für die ältere Bevölkerung und sie trägt markant dazu bei, dass diese möglichst lange in den eigenen Wohnungen bleiben können. Der Bedarf der Spitexleistung ist in den letzten fünf Jahren enorm gestiegen und wird auch weiter steigen. Das heisst auch, dass der Bedarf an Personal steigt. Dem Personal einen attraktiven Arbeitsort zu bieten und damit ihre wichtige Arbeit zu würdigen, ist mir ein Anliegen. Gerade beim heutigen Personalnotstand sind ansprechende Arbeitsräume nicht zu vernachlässigen.
- Eine zeitgemässe Spitex bietet ein Ambulatorium an, durch die ebenerdige Zugänglichkeit ist dieses Angebot gegeben.
- Der Spitex-Standort wäre unmittelbar neben 30 Wohnungen von potentiellen Kundinnen und Kunden. Es muss präzisiert werden, dass die Begleitperson der Genossenschaft die Betreuung der Spitex nicht ersetzt. Ein Vorteil ist, dass das Ambulatorium von den Genossenschafts-Bewohnerinnen und Bewohner in Gehdistanz zu erreichen ist.
- Alle anderen Standorte würden nicht so viele Autofahrten einsparen.
- Mit dem Standort am westlichen Rand von Stein am Rhein ist auch die grössere Nähe zu den mitbeteiligten Gemeinden des oberen Kantonsteils ein Aspekt.
- Die geplante Anlaufstelle Alter, welche im Einwohnerrat mit dem Stellenplan noch beantragt wird, wäre in den Räumlichkeiten der Fridau ebenfalls sehr gut platziert, da die Vernetzung von vielen in der Altersarbeit tätigen Personen an einem Ort zusammenlaufen würde und gemeinschaftsbildende Anlässe auch mit der Steiner Bevölkerung, welche nicht in der Genossenschaft wohnen, möglich sind.
- Förderung und Erhaltung von Lebensqualität kann, wenn an einem Ort die Fäden zusammenlaufen, besser funktionieren. Die soziale Komponente ist eine der wichtigsten Punkte in der Alterspolitik. Hier spielt das Spitex-Personal genauso eine wichtige vernetzende Rolle wie die Person der Anlaufstelle der Stadt und der Begleitperson Fridau.

Kommission SBBKW, Christoph Stamm, FDP: Der detaillierte Bericht liegt vor. Deshalb verzichte ich auf das Vorlesen des Berichts, fasse jedoch gerne wie folgt zusammen:

Die Kommission hat den Antrag sehr ausführlich und phasenweise auch kontrovers in zwei Sitzungen diskutiert. Im Gespräch mit der Gesellschaftsreferentin Carla Rossi konnten die offenen Punkte ausdiskutiert werden. Ich fasse die Einschätzung der Kommission zusammen:

Der zusätzliche Platzbedarf für die Spitex erscheint der Kommission als erwiesen.

Auch wenn die Kommission alternative Standorte in Betracht gezogen hatte, kommt sie zum Schluss, dass die Unterbringung der Spitex in der Fridau eine Win-Win-Win-Win Situation ist für die Spitex, ihre Kunden, die Stadt und die Genossenschaft. Denn das Projekt Fridau unterstützt die Stadt in der Erfüllung ihrer Pflicht, kantonale Vorgaben in der Altersversorgung zu erfüllen.

Die Kosten für den Umbau, die Miete und die Vertragsdauer von 15 Jahren scheinen uns angemessen.

Die Kommission dankt allen Beteiligten für die Ausarbeitung der Vorlage und empfiehlt sie dem Rat zur Annahme.

Eintreten

SP Fraktion, Conné Dean, SP: Wir haben das Thema sehr kontrovers in der Fraktion diskutiert. Es sind verschiedenen Themen und auch Kritiken aufgekommen, wie z.B. die Parkplatzsituation. Reichen die vorgesehenen Parkplätze oder werden es mehr Autos, wenn es mehr Personal benötigt? Was geschieht dann und wieso werden noch überirdische Parkplätze gebaut? Gibt es keine andere Lösung? Dieses Thema hat bei allen Unmut ausgelöst. Wir müssen als Stadt auch Vorbild sein und unseren Teil der Verhinderung der Landversiegelung beitragen.

Ein anderes Thema war, ob der Umzug in die Fridau negative Folgen für das Knowhow des Alters- und Pflegezentrums hat. Gehen da Synergien verloren?

Ist es also wirklich der richtige Standort?

Das sind nur zwei Beispiele, die ich an dieser Stelle einbringen möchte. Meine Kolleginnen und Kollegen aus der Fraktion werden in der Detailberatung ihre Bedenken und Fragen stellen.

Im Allgemeinen möchte die SP-Fraktion der Vorlage nicht im Wege stehen. Wir sehen die Notwendigkeit eines neuen Standorts für die Spitex. Die jetzigen Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den grossen Anforderungen der heutigen Zeit. Auch wir als Arbeitgeberin müssen einen modernen Arbeitsort bieten. Gerade in der jetzigen Situation, wo es sehr schwierig ist, Pflegepersonal zu rekrutieren, was wiederum auch von der zu bietenden Infrastruktur abhängt.

Die SP-Fraktion kann grossmehrheitlich hinter dieser Vorlage stehen. Wir sind für Eintreten.

Bürgerliche Fraktion, Ruth Metzger, SVP: Die bürgerliche Fraktion hat die beiden Anträge rege diskutiert. Dass die Spitex in den letzten beiden Jahren überdurchschnittlich gewachsen ist, ist der Coronapandemie zuzuschreiben. Die älteren Personen haben die Angebote und Dienste der Spitex wahrgenommen und so einen Heimeintritt umgehen können. Die Wichtigkeit der Arbeit der Spitexangestellten ist in unserer Fraktion unbestritten. Die möglichen Standorte hingegen sind rege diskutiert worden. Schnell sind nebst der Fridau andere, ebenfalls geeignete Räumlichkeiten, mit bereits bestehenden Parkplätzen gefunden und in die Runde geworfen worden, welche zudem in städtischem Besitz sind. Hierbei wäre der Vorteil, dass die Mietkosten und der Ausbau wieder bei der Stadt in ein Liegenschaftskonto verbucht werden könnten. Am Ende kam die bürgerliche Fraktion zum Entschluss, die Anträge in vorliegender Form zu unterstützen. Wir sind für Eintreten.

Detailberatung

Beat Leu, GLP, Seite 4: Bei den möglichen Standorten fehlt ihm der Standort Herrfeld. Er fragt nach, weshalb dieser Standort nicht geeignet ist, resp. er nicht in Frage kommt.

Gesellschaftsreferentin Carla Rossi: Dieser Standort wurde nicht weiter untersucht, da das Rathaus während der Umbauzeit in diesem Gebäude untergebracht wird. Die Vernetzung, wie sie beim Alterszentrum und der Fridau vorhanden ist, fehlt.

Beat Leu, GLP: Nimmt die Begründung zur Kenntnis, obwohl sie ihm nicht ganz einleuchtend ist.

Beat Leu, GLP, Seite 6 Parkplatzsituation: Fragt nach, ob genügend Parkplätze vorhanden seien. Wie er der Vorlage entnehmen könne, seien die Parkplätze eher knapp bemessen.

Gesellschaftsreferentin Carla Rossi: Im Spickel beim Pumptrack sind sechs geplante Parkplätze vorhanden. Dies sollte genügen. Ansonsten könnte man weitere Parkplätze beim öffentlichen Parkplatz schaffen. Den kurzen Fussweg kann man in Kauf nehmen.

Stadpräsidentin Corinne Ullmann: Die Spitex-Mitarbeiterinnen kommen und gehen mit dem Auto zur Arbeit. Die Spitex-Autos sind ihre Geschäftswagen. Es werden nicht so viele Parkplätze gebraucht.

Waltraud Zepf Getto, SP: Wie werden die Elektroautos geladen?

Stadpräsidentin Corinne Ullmann: Es werden Charger vorhanden sein.

Finanzreferent Ueli Böhni: In Zusammenhang mit dem Grundstück Fridau wird man die kleine Strasse erschliessen müssen. Da wird es vom Wiesegegässli her eine Grundstückerschliessung geben. Es ist vorgesehen, dass an der Erschliessungsstrasse ein paar Parkplätze entstehen, welche auch die Spitex nutzen kann.

Ruth Metzger, SVP: Bringt folgenden Input zur Anlaufstelle der Spitex ein. Gemäss Unterlagen ist eine Anlaufstelle von 20 % geplant. In Diessenhofen wurde eine Anlaufstelle geschaffen, da ist eine Person am Mittwoch von 14.00 – 17.00 Uhr telefonisch erreichbar. Mit dieser Lösung könnte man die Stellenprozente bei uns kürzen.

Gesellschaftsreferentin Carla Rossi: Steckborn hat dieselbe Grösse und hat eine 20 % Stelle und zwei Nachmittage geöffnet. Dementsprechend planen wir eine solche Stelle auszubauen. Ich nehme den Input aber gerne zur Kenntnis.

Der Einwohnerrat Stein am Rhein beschliesst einstimmig:

1. Der Kredit für den Innenausbau der neuen Räumlichkeiten der Spitex Bezirk Stein in der Höhe von CHF 150'000.00 wird genehmigt.

Der Einwohnerrat Stein am Rhein beschliesst mit 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1-Enthaltung:

2. Der Mietzins in der Höhe von CHF 2'400.00, exkl. Nebenkosten, für die Räumlichkeiten der Spitex Bezirk Stein ab dem 1. Januar 2024 wird genehmigt.

3. Gewährung rückzahlbares, zinsloses Darlehen an die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein zur Finanzierung der Alterswohnungen Fridau

1. Antrag

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag zur Beschlussfassung:

1. Gewährung eines rückzahlbaren, in den ersten zehn Jahren tilgungsfreien und danach innerhalb von 30 Jahren zu amortisierenden, zinslosen Darlehens in der Höhe von maximal CHF 500'000.00 an die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein zur Finanzierung der Alterswohnungen Fridau

2. Ausgangslage

Am 5. September 2018 wurde nach positiv verlaufener Volksabstimmung der Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein auf dem Areal Fridau grundbuchamtlich besiegelt. In der Folge reichte die Genossenschaft ein Baugesuch zur Erstellung eines Neubaus mit zwei Mehrfamilienhäusern mit altersgerechten Wohnungen und Tiefgarage, GB Nr. 282, Fridau, ein. Die verschiedenen Beschwerdeverfahren wurden mit Rekursentscheid des Regierungsrats vom 16. März 2021 abgeschlossen, sodass die Genossenschaft über eine rechtsgültige Baubewilligung verfügt.

Das Interesse der Stadt Stein am Rhein ist gross, dass Alterswohnungen mit einem Begleitkonzept gebaut werden. Auch im Rahmen des Einspracheverfahrens wurde juristisch festgestellt und bestätigt, dass ein öffentliches Interesse am Bau dieser Alterswohnungen besteht. Bisher erfolgte die Unterstützung des Bauvorhabens durch die Stadt in Form des Baurechtsvertrags mit eingebauten erleichternden Bedingungen (Höhe Baurechtszins, Zahlungsaufschub Baurechtszins).

Bereits im Altersleitbild aus dem Jahr 2016 wird festgehalten, dass das Projekt «begleitetes Wohnen» der Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein eine wichtige Lebensform als Ergänzung und Entlastung des Alterszentrums für die Steiner Bevölkerung ist. Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche verändern sich im Laufe des Älterwerdens. Damit unsere Einwohnerinnen und Einwohnern möglichst lange eigenständig und selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben können, müssen grundlegende Wohnbedürfnisse erfüllt sein. Die Genossenschaft mit inzwischen 170 Mitgliedern aus Stein am Rhein und

Umgebung möchte sicherstellen, dass ältere Personen solange als möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung in Stein am Rhein leben können. Durch preislich günstige Wohnungen an zentraler Lage, die qualitativ erhöhte Anforderungen an die Altersgerechtigkeit erfüllen. Entsprechend soll das Projekt Zur Fridau mit 30 Wohnungen mit 2 ½ bzw. 3 ½ Zimmern sowie Gemeinschaftsräumen und einem Raumangebot für die Stadt unbedingt umgesetzt werden. Die Stadt Stein am Rhein hat ein hohes Interesse, dass die Wohnungen realisiert werden. Dadurch können angesichts der nach wie vor steigenden Zahlen von älteren Menschen (Baby-Boomer-Jahrgänge) Engpässe in der Zurverfügungstellung von Wohnraum für ältere Menschen auch mit Betreuungsbedarf sichergestellt werden.

Nach Gesprächen mit dem Finanzreferat wendet sich die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein, vertreten durch Präsident René Schöffeler, mit Schreiben vom 23. Mai 2022 an den Stadtrat mit der Bitte um Gewährung eines rückzahlbaren, zinslosen, in den ersten zehn Jahren tilgungsfreies Darlehen zur Abdeckung einer allfälligen Finanzierungslücke (im Sinn einer Defizitgarantie) bis zu einem Maximalbetrag von CHF 500'000.00. Die Rückzahlungsmodalitäten sehen nach zehn Jahren eine Rückzahlung innerhalb von 30 Jahren vor, wobei die jährliche Amortisationsrate mindestens 1/30 des gewährten Darlehens betragen muss. Es steht der Genossenschaft jedoch frei, bereits früher mit der Amortisation zu beginnen. Frühere oder höhere Rückzahlungen sind jederzeit möglich.

Mit dem Projekt Zur Fridau wird ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes und des Altersleitbilds von Stein am Rhein geleistet. Die Gemeinnützigkeit ist inzwischen auch von der kantonalen Steuerbehörde anerkannt, wodurch die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein steuerbefreit wurde.

3. Finanzierung

Bis gegen Ende letzten Jahres wurde mit sehr realistischen und vorsichtig budgetierten Baukosten in der Höhe von 12.6 Millionen Franken gerechnet. Auf dieser Basis wurden Zusagen zur Finanzierung durch die Raiffeisenbank Schaffhausen, die Prof. Dr. Robert Gnehm-Stiftung, den Fonds de Roulement (Schweiz. Eidgenossenschaft, gestützt auf das Wohnraumförderungsgesetz WFG) und der Stiftung Solidaritätsfonds (Wohnbaugenossenschaften Schweiz) eingeholt. Die Jakob und Emma Windler-Stiftung hat das Projekt bereits mit 1 Million Franken unterstützt (Schenkung der Genossenschaftsanteile an die Stadt Stein am Rhein von 1 Million Franken im Januar 2022). Weiter hat die Genossenschaft von der Stiftung Solinvest (ebenfalls Wohnbaugenossenschaften Schweiz) und neuen privaten Genossenschaftsmitgliedern finanzielle Mittel erhalten.

In den letzten Monaten sind massive Kostensteigerungen im Baubereich (Baustahl, Beton, Holz, Fenster, Installationsmaterial Elektro und Sanitär usw.) aufgrund der wirtschaftlichen Lage, Ukraine-Krieg, Corona-Pandemie etc. und der daraus folgenden Ressourcenknappheit eingetreten. Der aktuelle Stand des Kostenvoranschlags zeigt, trotz realisierter Kosteneinsparungen, Mehrkosten von CHF 800'000.00 gegenüber den Zielkosten (die damals auch durch eine Kennwert-Analyse bestätigt wurden). Die Genossenschaft wird alles daransetzen, die Baukosten im Rahmen der konkreten Ausschreibungen, welche nunmehr durchgeführt werden, und durch weitere planerische Massnahmen, zu reduzieren. Dabei muss die Genossenschaft sich im vorgegebenen Rahmen des Fonds de Roulement bewegen, der einerseits Luxusbauten verhindern und andererseits ein hohes Niveau bezüglich Altersgerechtigkeit (LEA Living Every Age – Zertifikatsstufe Gold) sicherstellen will. Der Entscheid zur Baufreigabe durch die Mitglieder der Genossenschaft kann erst nach der Sicherstellung der Finanzierung erfolgen.

Folgende besondere Elemente verteuern das Bauprojekt (gegenüber herkömmlichen Alterswohnungen), sodass weitere Einsparungen verunmöglicht werden:

- Gemeinschaftsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner, welche auch einer breiteren Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen.
- Büroräumlichkeiten für die Begleitstelle
- Besondere Anforderungen an die Foundation, Bausicherung und Entwässerung aufgrund des ungünstigen Baugrunds
- Auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtete Umgebungsgestaltung mit Schattenplätzen, Sitzgelegenheiten, grosszügiger Durchwegung, welche auch den Quartierbewohnern zu Gute kommen

- Besondere ökologische Massnahmen durch Holzbauweise und Heizung mit Erdsonde
- Vorbereitung von Anschlüssen für Smart-Home, was das Leben der Bewohnerinnen und Bewohnern in Zukunft erleichtern und einen verfrühten Heimeintritt verhindern kann.

Die Finanzierungslücke von CHF 800'000.00 soll durch eine zusätzliche finanzielle Unterstützung des Bauvorhabens durch die Jakob und Emma Windler-Stiftung in Form eines A-fonds-perdu-Beitrags in Höhe von CHF 500'000.00 gedeckt werden. Ein entsprechendes Gesuch wurde durch den Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung bereits gutgeheissen. Mit der zusätzlichen Defizitgarantie der Stadt Stein am Rhein über maximal CHF 500'000.00 in Form eines zinslosen, langfristigen Darlehens, kann das Bauprojekt gesichert und durch die Genossenschaft freigegeben werden.

Anlagekosten	KV 18.11.2021	KV 11.04.2022	Differenz
	CHF / inkl. MWST	CHF / inkl. MWST	CHF / inkl. MWST
Vorbereitungsarbeiten	511'000.00	702'000.00	191'000.00
Gebäude	11'361'000.00	11'741'000.00	380'000.00
Umgebung	313'000.00	516'000.00	203'000.00
Baunebenkosten	415'000.00	421'000.00	6'000.00
Total Anlagekosten (inkl. MWST)	12'600'000.00	13'380'000.00	780'000.00
max. Kostenabweichung	10%	1'338'000.00	
max. Anlagekosten		14'718'000.00	
Gebäudekosten			
Baugrube	160'000.00	180'000.00	20'000.00
Rohbau 1	3'904'000.00	4'190'200.00	286'200.00
Rohbau 2	1'210'000.00	1'439'000.00	229'000.00
Elektroanlagen	563'000.00	647'000.00	84'000.00
Heizung	604'000.00	589'900.00	-14'100.00
Lüftung	118'000.00	125'100.00	7'100.00
Sanitär	622'000.00	610'000.00	-12'000.00
Küchen	624'000.00	450'000.00	-174'000.00
Transportanlagen	100'000.00	108'000.00	8'000.00
Ausbau 1	940'000.00	857'000.00	-83'000.00
Ausbau 2	511'000.00	520'000.00	9'000.00
Honorare	2'005'000.00	2'024'800.00	19'800.00
Total Gebäude (inkl. MWST)	11'361'000.00	11'741'000.00	380'000.00

4. Erwägungen

Die Genossenschaft Alterswohnungen ist eine gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Organisation. Der Zweck der Genossenschaft Alterswohnungen und seine Aufgaben liegen im öffentlichen Interesse. Städtische Darlehen sind mit Zurückhaltung und unter Betrachtung der folgenden Punkte zu gewähren:

- a) Die finanzielle Tragbarkeit muss gewährleistet sein, samt einer realistischen Amortisationslösung.
- b) Die Modalitäten bei einer allfälligen Auflösung oder dergleichen müssen geregelt sein.
- c) Das Darlehen muss amortisiert werden, ansonsten würde es sich um einen «A-fonds-perdu-Beitrag» handeln.
- d) Es muss ein steuerbefreiter, nicht gewinnorientierter Träger sein, welcher einen Zweck von öffentlichem Interesse verfolgt.

Das vorgeschlagene rückzahlbare, zinslose Darlehen, welches nach zehn Jahren innerhalb von 30 Jahren zurückbezahlt werden muss, erfüllt all diese Kriterien. Auf einzelne Kriterienpunkte wird in diesem Antrag vertieft eingegangen.

Der Stadtrat erachtet den Vorschlag für das zinslose Darlehen in Form einer Defizitgarantie als gerechtfertigt und verhältnismässig. Die Stadt hat ein hohes öffentliches Interesse, dass die Alterswohnungen realisiert werden. Die Budgetierung der Genossenschaft ist vorsichtig, genau und faktenbasiert erfolgt. Die kurzfristig entstehenden Mehrkosten sind unverschuldet und der aktuellen Entwicklung auf dem Marktumfeld geschuldet. Verschiedene Faktoren verunmöglichen eine weitere Kostenreduktion. Es handelt sich um preiswerten Alterswohnungsbau, was auch durch die strikte Genehmigungspraxis des Fonds de Roulement (Schweiz. Eidgenossenschaft, gestützt auf das Wohnraumförderungsgesetz WFG), verdeutlicht wird. Das vorliegende Betriebsbudget ist ebenfalls realistisch.

Das Finanzreferat hat mit der Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein die finanzielle Lage, das Finanzierungskonzept und das Betriebsbudget ausführlich analysiert. Die Lösung, die aktuell noch bestehende Finanzierungslücke mit maximal CHF 500'000.00 als zinsloses Darlehen abzusichern, erscheint zielführend. Der Betrag kann bei guter Auftragslage und Rabattierung durch die Unternehmer durchaus auch wesentlich tiefer ausfallen. Die Frist zu Abrufung des Darlehens wird auf den Abschluss der Bauarbeiten festgelegt.

Ein Darlehen wird im Finanzvermögen bilanziert und stellt somit keine Ausgabe, sondern eine Anlage dar. Die Stadtverfassung enthält keine speziellen Bestimmungen, so dass die Kompetenz für die Gewährung von Darlehen im Finanzvermögen grundsätzlich beim Stadtrat liegt. Konkrete weitere gesetzliche Bestimmungen gibt es nicht. Allgemein muss eine Gemeinde sorgfältig und haushälterisch mit den finanziellen Mitteln umgehen. Ein Darlehen kann ein gewisses Risiko darstellen, je nach finanzieller Situation des Schuldners, was hier für die Stadt als Baurechtsgeber mit Heimfallregelung nicht besteht. Dieses Geschäft hat aber auch eine politische Komponente. Daher soll das Geschäft der Genehmigung durch den Einwohnerrat unterstellt werden.

5. Empfehlungen des Stadtrats

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir empfehlen Ihnen, der Gewährung des rückzahlbaren, in den ersten zehn Jahren tilgungsfreien und danach innerhalb von 30 Jahren zu amortisierenden, zinslosen Darlehens in der Höhe von maximal CHF 500'000.00 an die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein zur Finanzierung der Alterswohnungen Fridau zuzustimmen. Damit unterstützen Sie die Genossenschaft darin, den Neubau der Alterswohnungen Fridau voranzutreiben.

Diskussion

Finanzreferent Ueli Böhni: Eine ausführliche Dokumentation liegt vor. Er weist darauf hin, dass bei der Wahl der Finanzierung der Defizitgarantie, losgelöst von den Alterswohnungen, eine Meinung gebildet werden solle.

Die Alterswohnungen seien ein Thema und die Defizitgarantie, in diesem Sinne, ein anderes. Er bittet, die Geschäfte entsprechend auseinanderzuhalten.

Der Fall Fridau und der Bau der Alterswohnungen wurde bis vor Bundesgericht geprüft. Das öffentliche Interesse für dieses Projekt ist gegeben, dies wurde mit der Abstimmung unterstrichen. Für den Stadtrat ist dieses Projekt im Rahmen des Gesamtkonzepts wichtig. Die Umsetzung des Altersleitbilds ist im Gange. Eine mögliche Erweiterung des Alterszentrums auf dem Nachbargrundstück ist in detaillierter Abklärung. Bei der momentanen Diskussion betreffend Alterswohnungen sieht sich der Stadtrat nicht in der Pflicht, weiter zu prüfen. Die Förderung von Alterswohnungen mit Begleitungskonzept ist ein wichtiges Thema. Darum liegt es für die Stadt auf der Hand, Gespräche mit der Genossenschaft zu führen. Dass die momentan massive Teuerung beim Rohmaterial zu Mehrkosten geführt hat, kann die Genossenschaft nicht ändern. Wir sind sehr glücklich, dass die Stiftung bereit ist, nochmals einen A-fonds-perdu-Beitrag beizusteuern. Dieser ist genehmigt und bestätigt. Bleibt noch zu erklären, weshalb wir ein zinsloses Darlehen und keinen A-fonds-perdu-Beitrag vorschlagen. Das von uns gewährte Darlehen ist eine Reserve, welche erst im schlechtesten Fall zum Zuge kommt. Falls die Baukosten tiefer gehalten werden, wird dieser Betrag nicht voll gebraucht. So wie es aussieht, kann man davon ausgehen, dass kaum der gesamte Betrag gebraucht wird. Damit die Bank (Raiffeisen) die Hypothek-Freigabe spricht, muss eine seriöse Finanzierung vorliegen. Die Mehrkosten sind auf die im Moment entsprechend hohen Baukosten zurückzuführen. Dieses Darlehen ist eine Ausnahme für bestimmte Situationen. Die Sachlage wurde sehr genau geprüft, auch mit dem Kanton. Um ein solches Darlehen von der Stadt zu erhalten, muss es sich um einen steuerbefreiten, nicht gewinnorientierten Träger handeln. Das Amt für Justiz hat hierzu eine klare Auskunft erteilt. Es war für den Stadtrat klar, dass dies ein Thema ist, bei welchem der Einwohnerrat Stellung nimmt. Der Stadtrat erachtet dieses Projekt als sehr wichtig im Rahmen des Alterskonzepts der nächsten 20 Jahre.

Beat Leu, Kommission GPK: Ich lese den vorliegenden Bericht nicht komplett vor. Es fanden intensive Diskussionen in der Kommission statt. Im Bericht wurden entsprechende Fragen aufgestellt. Das Darlehen ist im öffentlichen Interesse, die Stadt kann das tragen und die Wahl des zinslosen Darlehens ist in Ordnung. Bei der Pfadi wurde es ebenso gemacht. Folgende Fragen haben wir uns in der GPK gestellt: Ist es wirklich von öffentlichem Interesse, dass die Stadt sich beteiligt? Was verfolgt die Stadt in Zukunft? Die GPK kann dem Antrag zustimmen.

Eintreten

SP-Fraktion: Markus Vetterli, SP: Die SP hat diesen Darlehensantrag kontrovers diskutiert. Bei dieser Vorlage braucht es nach unserer Meinung aber einen deutlich geweiteten Blick gegenüber den Betrachtungen der Gruppe Lengwiler/Willi/Roth, die jüngst mit Schreiben an den Einwohnerrat und über die Presse grosse Bedenken zum Darlehen formuliert und eine Volksabstimmung dazu sucht. Der Bericht der GPK zeigt den grossen Bogen recht gut auf: Die Altersgenossenschaft liefert – mit viel kompetentem privatem Engagement – einen ganz wesentlichen Baustein zum Altersleitbild der Gemeinde, bei dessen Umsetzung wir klare kantonale Vorgaben haben. Insgesamt kommt die Gemeinde zu sehr günstigen Konditionen zu den lang ersehnten Alterswohnungen. Sie muss nicht selber investieren, besitzt dank der Jakob und Emma Windler-Stiftung trotzdem 1 Mio. Franken Genossenschaftskapital und die Stadtverwaltung wird vergleichsweise wenig belastet. Die oben erwähnte Gruppe dagegen hat wenig Grundlegendes vorgelegt, sondern viel detaillierte Kritik. Der Vorstand der Altersgenossenschaft hat diese Kritik umgehend detailliert schriftlich widerlegt und unsere Fragen wurden an der Fraktionssitzung vom Präsidenten zur Zufriedenheit beantwortet. Und auch die vermeintlich fehlende Verfügung des Fonds de Roulement liegt vor. Die Genossenschaft steht jetzt vor einer sicher nicht einfach zu überwindenden Anfangshürde, an die sie ohne Eigenverschulden an den Verzögerungen gekommen ist. Wir sind überzeugt, dass qualitativ guter Wohnraum in den engen Bauzonen der Schweiz und auch im begehrten Stein am Rhein auf lange Zeit ein knappes Gut sein wird. Zudem hebt sich das Konzept der Genossenschaft klar ab von Wohnungen im Degerfeld. Die übliche Abkopplung von Genossenschaftsmieten gegenüber Marktmieten ist deshalb auch hier das wahrscheinlichste Szenario, was uns an der Solvenz der Genossenschaft zur Rückzahlung des Darlehens im 40-Jahreshorizont kaum zweifeln lässt. Zudem sind die Restrisiken in der Bauphase bereits recht überschaubar durch grossmehrheitlich vorliegende Offerten. Und selbst wenn ein Worst-Case-Szenario eintritt und die Gemeinde noch eine zusätzliche Garantie abgeben müsste, ist das einem Scheitern des Projekts bei weitem vorzuziehen, das uns um mindestens ein Jahrzehnt zurückwerfen würde. Ein vergleichbares Projekt in den nächsten 10 Jahren mit öffentlichen Mitteln zu realisieren, hätte ganz andere Einschnitte in die Gemeindefinanzen zur Folge als das, was wir heute hoffentlich bewilligen. Fazit: Politik war noch nie das Realisieren perfekter Lösungen, sondern

die Suche nach den bestmöglichen Optionen unter komplexen Rahmenbedingungen. Hier geht es um angemessene Hilfe beim Überwinden einer Anfangshürde bei guten Langfristaussichten. Das wurde von Seiten Stadtrat und Altersgenossenschaft getan. Und warum aus SP-Sicht kein fakultatives Referendum? Weil das Volk diesem Projekt längst klar zugestimmt hat. Weitere Verzögerungen, die Baukostenrisiken und die Frustration bei den Genossenschafter/innen, die einziehen wollen, steigen. Es geht hier lediglich um Umsetzungsmodalitäten, die die Stadt wenig belasten. Die SP ist für Eintreten.

Bürgerliche Fraktion, Nicole Lang, parteilos: Markus hat schon viel erwähnt, was auch wir diskutiert haben. An der Fraktionssitzung haben wir den Antrag Gewährung rückzahlbares, zinsloses Darlehen an die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein zur Finanzierung der Alterswohnungen Fridau sehr ausführlich diskutiert. Bereits im Vorfeld ist dem Einwohnerrat ein Schreiben mit grundlegenden Bedenken zum vorliegenden Antrag zugesendet worden. Wir haben die kritisierten Punkte ernst genommen und hatten auch selbst noch offene Fragen. An unserer Sitzung durften wir René Schöffeler (Präsident der Genossenschaft) als Gast begrüßen. Er und Vertreter des Stadtrats sind auf unsere Fragen detailliert eingegangen und haben uns im Nachhinein noch einzelne Dokumente betreffend Finanzierung zugesendet. Folgende Punkte erscheinen mir hier noch erwähnenswert:

- Die Verfügung des Fonds de Roulement mit der Zusage von CHF 1.2 Mio. Franken wurde am 16. Juni 2022 von beiden Parteien bestätigt und unterzeichnet.
- Die Gewährung des Darlehens ist keine Ausgabe für Stein am Rhein und es ist ein detaillierter Finanzplan vorhanden, wie das Darlehen an die Stadt zurückbezahlt wird.

Bei dieser Vorlage geht es weder um die Grundsatzfrage, ob die Alterswohnungen überhaupt gebaut werden sollen, noch um den Standort des Baus. Dass das öffentliche Interesse am Projekt Alterswohnungen Fridau gross ist, hat die positiv verlaufende Volksabstimmung betreffend Baurechtsvertrag im Jahr 2018 gezeigt. Aus diesem Grund findet die bürgerliche Fraktion auch nicht, dass der Einwohnerrat ein fakultatives Referendum beantragen sollte. In der bürgerlichen Fraktion sind wir der Meinung, dass die Stadt Stein am Rhein mit der Gewährung der Defizitgarantie in Form eines rückzahlbaren zinslosen Darlehens die Genossenschaft unterstützen soll. So leistet die Genossenschaft mit den 30 Wohnungen doch einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der kantonalen Vorgaben und des Altersleitbilds von Stein am Rhein. Es soll nun endlich vorwärts gehen. Die bürgerliche Fraktion ist für Eintreten.

Detailberatung

Beat Leu, GLP, Seite 3: Es geht um die Finanzierung von Alterswohnungen. Die Stadt hat dieses Projekt schon ausserordentlich viel unterstützt. Ist es wirklich im öffentlichen Interesse, dass die öffentliche Hand proaktiv eine private Genossenschaft so unterstützt?

Finanzreferent Ueli Böhni: Für den Stadtrat sind die Alterswohnungen der Genossenschaft Teil des gesamten Themas «Wohnen im Alter». Mit dieser Gesamtsicht ist dies ein wichtiges Projekt und das öffentliche Interesse in diesem Projekt ist gegeben. Somit kann der Stadtrat diese Frage mit Ja beantworten. Die private Organisation der Genossenschaft ohne Gewinnanspruch ist nicht anders möglich, sofern die öffentliche Hand dies nicht macht. Es gibt eine rechtliche Prüfung sowie eine Prüfung der Statuten. Diese wurden im 2018 und 2019 durchgeführt. Es gibt auch eine entsprechende Begutachtung des Bundesamts, welches dieses Projekt klar bejahte. Ebenfalls prüft die Jakob und Emma Windler-Stiftung Projekte und Anfragen sehr genau, bevor sie diese unterstützen. Was die Jakob und Emma Windler-Stiftung beiträgt, ist ein Betrag der Stiftung und nicht von der Stadt. Der Baurechtszins ist in der Bauphase gestundet und nicht geschenkt. Das gewährte Darlehen ohne Zins ist sicher eine direkte Unterstützung.

Markus Vetterli, SP: Erachtet die Bezeichnung «private Organisation» als nicht angemessen.

Christoph Stamm, FDP: Verweist auf die Historie: Nach seinen Informationen hat Herr Meier 2001 eine Motion für die Alterswohnungen gestartet. Nach 12 Jahren wird dies nun umgesetzt. Das Resultat dieser Spurgruppe ist nun die Fridau. Rein politisch gesehen ist dies korrekt.

Beat Leu, GLP: Nimmt das so zur Kenntnis.

Ruth Metzger, SVP: Nach ihren Informationen gibt es eine Baufreigabe, auch ohne das Darlehen der Stadt. Die Aussage «ohne bewilligtes Darlehen wird die Baufreigabe verunmöglicht» stört sie. Sie fragt nach, ob es auch eine Baufreigabe ohne das Darlehen gibt?

Finanzreferent Ueli Böhni: Gemäss seinen Informationen wäre eine nochmalige interne Standortbestimmung der Stadt sowie des Vorstands der Genossenschaft nötig. Eine Absage wäre nicht eine Absage an die Alterswohnungen. Man darf das nicht gegeneinander ausspielen.

Ruth Metzger, SVP: Seite 4 Ruth Metzger: Ist der Meinung, dass weitere Einsparungen möglich wären.

Finanzreferent Ueli Böhni: Im Bereich Innenausbau ist das Sparpotential unter dem Aspekt der Altersgerechtigkeit ausgeschöpft. Man könnte den Garten später machen oder in der Innenausstattung im öffentlichen Bereich wären noch Einsparungen möglich. Ein kleinerer Lift wäre eventuell auch möglich. Er verweist aber darauf, dass viele Sparmassnahmen qualitativ einschränken und gut geprüft werden sollten.

Daniel Ochsner, SVP: Was ist, wenn der Worst-Case eintritt? Würde dann die Stadt den Rohbau kaufen? Dieser befindet sich ja dann in der Zone «öffentlicher Bauten».

Finanzreferent Ueli Böhni: Das ist eigentlich kein Thema. Der «worst case» wäre, dass die Wohnungen nicht vermietet werden können und die Genossenschaft zahlungsunfähig würde. Die Rangierung der Belastungen ist geregelt u.a. im Baurechtsvertrag. Ein Verkauf des Baurechts extern wäre theoretisch möglich, aber nicht realistisch, da der Zweck des Baurechts fixiert ist und kein Spielraum zulässt, da es ja auf einer ZöBa steht. Der Stadt würde die Immobilie zufallen aber die Entschädigungspflicht wäre entsprechend dem eingeschränkten Nutzen gering. Nur die Stadt hätte als öffentliche Hand die Möglichkeit einer anderen sinnvollen Nutzung (anderer sozialer Wohnraum, Umnutzung im Rahmen Umsetzung Altersleitbild). Ein Nachteil durch den Kredit kann der Stadt eigentlich nicht entstehen über die Gewährung des Baurechts hinausgehend.

Markus Vetterli, SP: Zum Sparpotential findet er die «allergrösste Chrotte», dass aufgrund des finanziellen Rahmens nicht einmal der Minergie Standard möglich ist. Dies bei den heutigen Energie-Spardiskussionen. Er vergleicht das, wie wenn man aufgrund der Sparmassnahmen die billigsten Birnen eindrehen würde.

Der Einwohnerrat beschliesst mit 10 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen:

1. Der Gewährung eines rückzahlbaren, in den ersten zehn Jahren tilgungsfreien und danach innerhalb von 30 Jahren zu amortisierenden, zinslosen Darlehens in der Höhe von maximal CHF 500'000.00 an die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein zur Finanzierung der Alterswohnungen Fridau wird zugestimmt.

Einwohnerratspräsident Roman Suter: Er bedankt sich beim Vorstand der Genossenschaft und allen Helfern, welche sich unentgeltlich für dieses Projekt einsetzen.

4. Informationen und Umfragen

Christoph Stamm, FDP: Gibt es einen Massnahmenplan, wie die Energie in der Stadt heruntergefahren werden kann?

Werkreferentin Irene Gruhler Heinzer: Der Massnahmenplan ist in Arbeit. Wir werden dem Stadtrat ein entsprechendes Konzept vorlegen, auch betreffend die Weihnachtsbeleuchtung.

Lorena Montenegro Uribe, SP: Im Steiner Anzeiger vom 30. August 2022 steht, dass das Wöschhus verkauft wurde. Nach welchen Kriterien ist der Verkauf abgelaufen und wie ist die Unterhaltspflicht geregelt?

Finanzreferent Ueli Böhni: Die Mieter haben das Objekt seit Jahrzehnten genutzt. Das Objekt wurde im Baurecht abgegeben. Der neue Besitzer hat Unterhaltspflicht. Das Objekt ist sanierungsbedürftig. Es wird restauriert. Der Rheinzugang bleibt öffentlich. Ein Parkplatz vor dem Objekt ist vorhanden, dieser kann nicht weiterverkauft werden.

Werner Käser, FDP: Hat befürchtet das jemand einen Antrag stellt, das Darlehen dem fakultativen Referendum zu unterstellen. Zum Glück ist dies nicht geschehen. Er bedankt sich beim Einwohnerrat. Er möchte festhalten, dass der Einwohnerrat gut daran tut, die ihm gegebenen Kompetenzen auch selber wahrzunehmen und nicht zu delegieren, auch wenn unsere Entscheide ab und zu auf Kritik stossen. Wenn wir das nicht tun, geht es uns irgendwann wie den Thayngern.

Ruth Metzger, SVP: Die Spitex bekommt nun neue Arbeitsplätze. Der Leiter Forstbetrieb hat aber sein Büro in einem Container.

Baureferent Christian Gemperle: Die Arbeitsbedingungen dort sind gut.

Werkreferentin Irene Gruhler Heinzer: Dieser Arbeitsort ist für alle in Ordnung. Es geht ihm gut dort. Diese Lösung wird seinen Bedürfnissen gerecht.

Daniel Ochsner, SVP: Fragt nach dem aktuellen Stand bei den Sanitäranlagen im Feuerwehrmagazin.

Finanzreferent Ueli Böhni: Die WC-Anlagen müssen ersetzt und zwei Duschen eingebaut werden. Die angedachte Containerlösung ist nicht so einfach umzusetzen wie gedacht. In den nächsten zwei Wochen wird eine weitere Besprechung stattfinden.

Finanzreferent Ueli Böhni: Beim Rathaus entstanden bei der Süd- und West-Seite grosse Blaternbildungen, deshalb wurde im Stadtrat entschieden, diese sofort zu reparieren, damit die Malereien erhalten bleiben.

Stadtpräsidentin Corinne Ullmann verabschiedet sich.

Baureferent Christian Gemperle: Informiert zur e-Mitwirkung Gestaltung Schiffplände. Die Anliegen wurden in der Kommission diskutiert und kommen nun noch in den Stadtrat. Gespräche mit den beteiligten werden aufgenommen. Es gab ca. 90 Rückmeldungen. Grundsätzlich gab es viel Befürwortung, aber auch einige Kritik.

Die Arbeitsgruppe Schanz ist mit der Vorprojektierung fertig. Das Vorprojekt geht jetzt in den Stadtrat und anschliessend in den Einwohnerrat. Der Urnenentscheid wird Anfangs 2024 sein.

Finanzreferent Ulrich Böhni stellt anhand einer PowerPoint-Präsentationen die überarbeiteten Richtlinien für den Kauf und Verkauf von Grundstücken vor sowie den Stand der Planungsarbeiten der Sanierung Rathaus, Steibock und Zeughaus.

Stein am Rhein, 30. September 2022

Einwohnerrat Stein am Rhein

Roman Suter
Einwohnerratspräsident

Simone Good
Protokollführerin