

Urnenabstimmung vom 28. September 2025

Botschaft des Stadtrates an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger betreffend



Kreditbegehren von 2.65 Mio. Franken für die Sanierung von 52 Alterswohnungen aus dem Jahr 1995

Stadt Amriswil



Kreditbegehren von 2.65 Mio. Franken für die Sanierung von 52 Alterswohnungen aus dem Jahr 1995

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die 54 Alterswohnungen der Stadt Amriswil an der Egelmoosstrasse 6 bestehen seit dem Jahr 1995. In den vergangenen 30 Jahren wurden an den Wohnungen nur kleinere Instandhaltungsarbeiten vorgenommen, beispielsweise Malerarbeiten, der Ersatz von Bodenbelägen oder der Austausch einzelner Geräte. Die Grundausstattung der Küchen, Badezimmer und Garderoben stammt noch aus dem Erbauungsjahr, ist mittlerweile stark in die Jahre gekommen und genügt den heutigen Anforderungen an alters- und behindertengerechtes Wohnen nicht mehr.

Eine der 54 Wohnungen wurde schon vorgängig saniert, um Erfahrungen zu sammeln. Auch bei der Hauswartwohnung wurden die Arbeiten schon ausgeführt. In 52 Wohnungen müssen die Sanierungsarbeiten aber noch an die Hand genommen werden. Dafür wird ein Kredit von 2.65 Mio. Franken benötigt.

Die Küchen, Bäder und Garderoben der Alterswohnungen wurden in den vergangenen 30 Jahren intensiv genutzt und müssen aus diesem Grund saniert werden. Die geplante Erneuerung bringt funktionale Verbesserungen: So werden die Wohnungen neu mit einem Geschirrspüler ausgestattet, was bisher nicht der Fall war. Die Backöfen werden auf eine ergonomische Höhe versetzt und im Badezimmer wird bei der Toilette ein zusätzlicher Elektroanschluss installiert, damit ein Closomat als Aufsatzlösung durch die Mieterinnen und Mieter nachgerüstet werden kann.

Arbeiten erfolgen im laufenden Betrieb

Die 52 Alterswohnungen müssen im laufenden Betrieb erneuert werden. Da unter anderem auch die Badezimmer neu abgedichtet und die Platten ersetzt werden müssen, ist während des dreiwöchigen Umbaus ein Aufenthalt in einem Ferienzimmer innerhalb der Alterssiedlung notwendig, bevor die Bewohnerinnen und Bewohner wieder in ihre eigene Wohnung zurückkehren können.

Der Umbau der Wohnungen soll mit den gleichen Materialien wie beim Neubau an der Alleestrasse 11 erfolgen, so dass später der Unterhalt einfacher gestaltet werden kann. Insgesamt verfügen nach Abschluss der Sanierungsarbeiten 83 Wohnungen (31 im Neubau, 52 im Altbau) über dieselben Materialien.

Die Kostenschätzung, welche auf Basis einer realisierten Musterwohnung erstellt wurde, sieht für die Komplettsanierung der Küchen und Badezimmer Gesamtausgaben von 2.65 Mio. Franken vor.

Gründe für die Sanierung der Wohnungen

Die bestehenden Küchen und Badezimmer weisen nach 30 Jahren zunehmend Gebrauchsspuren auf. Verschiedene Elemente – beispielsweise Chromstahlabdeckungen, schwer erreichbare Oberschränke, defekte Schubladen, fehlende Geschirrspüler oder der bodennahe Backofen – erschweren die Nutzung im Alltag und erfüllen keine alters- und behindertengerechten Standards mehr. Bei den Badezimmern lösen sich zudem allmählich die Mosaikplättchen, die Abdichtung ist teilweise ungenügend und es fehlen Elektroanschlüsse für moderne Dusch-WC.

Aus diesen Gründen müssen in 52 Alterswohnungen die Küchen und Badezimmer komplett saniert werden. Die Materialisierung orientiert sich an den aktuell im Bau befindlichen 31 Alterswohnungen, was Synergien beim späteren Unterhalt ermöglicht.



Foto Musterwohnung



Fotos Musterwohnung

Umfang der Arbeiten

Die Sanierung betrifft insgesamt 52 Wohnungen, in denen fünf unterschiedliche Küchentypen verbaut sind. Im Rahmen der Erneuerung sind die nachfolgenden Arbeiten vorgesehen.

- Komplette Erneuerung der Küchen und Garderoben

Demontage der bestehenden Kücheneinrichtungen und Garderoben sowie Einbau neuer Küchen- und Garderobenmöbel, Geräte und Arbeitsflächen gemäss aktuellem Standard.

- Komplettsanierung der Badezimmer

Vollständige Erneuerung der Nasszellen, inklusive

- Ersatz der Boden- und Wandplatten;
- Austausch von Sanitärapparaten (Lavabo, WC, etc.);
- Abdichtungen gemäss aktuellen Normen.

- Anpassung der Elektroinstallationen

Anpassung der bestehenden Elektroinstallationen in Küche und Badezimmer, inklusive neuer Steckdosen sowie zusätzlicher Leitungen für einen Elektroanschluss beim WC (z. B. für einen Closomat als Aufsatzlösung).

Wichtige Erkenntnisse zur Umsetzung wurden bereits durch den erfolgreichen Umbau einer Musterwohnung gewonnen. Diese orientierte sich am Standard der Neubauwohnungen an der Alleestrasse 11. Die Musterwohnung bestätigte sowohl die technische Machbarkeit als auch die geplanten Bauzeiten und lieferte wertvolle Hinweise zu Installations- und Anschlussdetails.

Totalunternehmerausschreibung geplant

Die Vergabe der Arbeiten erfolgt gemäss den Vorschriften über das öffentliche Beschaffungswesen. Da sowohl die Gesamtkosten des Projekts als auch einzelne Arbeitsgattungen (Kücheneinrichtungen, Plattenarbeiten, Sanitärinstallationen) den Schwellenwert von 250'000 Franken überschreiten, ist eine freihändige Vergabe der einzelnen Aufträge nicht zulässig. Es muss eine öffentliche Ausschreibung stattfinden.

Weil die Sanierung während dem laufenden Betrieb erfolgen muss und eine enge Koordination zwischen den beteiligten Unternehmen erforderlich ist, wird das Projekt im Rahmen einer Totalunternehmerausschreibung vergeben. Diese Vorgehensweise bringt den Vorteil mit sich, dass keine Schnittstellen zu externen Bauleitern oder Architekten notwendig sind und eine reibungslose Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Unternehmen sichergestellt werden kann.

Der nach der öffentlichen Ausschreibung bestimmte Totalunternehmer übernimmt die Gesamtverantwortung für Planung und Ausführung. Er haftet für das gesamte Projekt und kann selber gezielt Subunternehmer auswählen, deren Zusammenarbeit erprobt ist. Dies begünstigt eine reibungslose Umsetzung.

Wegen der bereits ausgeführten Musterwohnung sind für das geplante Bauvorhaben sämtliche Ausführungsdetails – von den Küchenplänen über die Materialwahl bis zu den Apparaten – schon genau festgelegt. Mit Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen soll die RLC Architekten AG aus Rheineck beauftragt werden, die schon beim laufenden Neubauprojekt für Architektur und Bauleitung verantwortlich ist.

Aktueller Kostenvorschlag und Finanzierung des Bauvorhabens

Um eine Übersicht über die anfallenden Baukosten zu erhalten und Überraschungen möglichst zu vermeiden, wurde im Herbst 2024 eine Musterwohnung erstellt. Auf deren Basis wurde der aktuelle Kostenvoranschlag berechnet. Dieser sieht Baukosten in der Höhe von 2.65 Mio. Franken vor (Preisbasis Juni 2025). Diese Summe setzt sich wie folgt zusammen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	50'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	2'600'000.00
Total Baukosten (gerundet, inkl. Mwst.)		Fr.	2'650'000.00

Für die Sanierung der 52 Wohnungen werden Baukosten von 2.65 Mio. Franken erwartet. Pro Wohnung entspricht dies einem durchschnittlichen Betrag von knapp 51'000 Franken.

Neben den Baukosten ist aufgrund der zeitweisen Nichtvermietbarkeit von jeweils drei Wohnungen mit Mietzinsausfällen in Höhe von rund 46'000 Franken zu rechnen. Diese werden in der Erfolgsrechnung der Alterswohnungen berücksichtigt bzw. budgetiert.

Bei der Zustimmung zum vorliegenden Baukredit kann die Stadt Amriswil auf die dafür gebildeten Rückstellungen in der Höhe von 860'647 Franken zurückgreifen. Für das restliche Kapital muss ein Bankdarlehen aufgenommen und verzinst werden. Dieser Zinsaufwand wird der selbsttragenden Rechnung der Alterswohnungen belastet, ebenso die jährlichen Kosten für den Betrieb und Unterhalt des Gebäudes sowie der Abschreibungsaufwand.

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt über die Rechnung der Alterswohnungen. Die Investition wird somit über die Mieterträge gedeckt und nicht aus allgemeinen Steuermitteln finanziert.

Mietzinse

Die Mietzinse der Alterswohnungen werden vorläufig nicht angepasst. Es ist aber vorgesehen, die Mietzinse ab dem Jahr 2027 den Wohnungen des Neubaus an der Alleestrasse 11 anzupassen, um einheitliche Wohnungspreise über das gesamte Areal hinweg zu schaffen.

Es ist ein politisches Ziel des Stadtrates, die Tarife bzw. die Mieten für die Bewohnerinnen und Bewohner des Alters- und Pflegezentrums sowie der Alterswohnungen möglichst tief zu halten.

Ablauf der Sanierung und Organisation der Umzüge

Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen, dass die Sanierungsarbeiten für die Mieterinnen und Mieter möglichst reibungslos und nur mit geringen Einschränkungen erfolgen. Gewisse Beeinträchtigungen lassen sich aber nicht vermeiden. Im bewohnten Zustand ist die Wohnungssanierung nicht möglich, da während der Platten- und Abdichtungsarbeiten die Badezimmer nicht benutzt werden können.

Pro Wohnung wird mit einer Bauzeit von rund drei Wochen gerechnet (inkl. Umzug und Reinigung). Für die Dauer der Arbeiten müssen die betroffenen Mieterinnen und Mieter vorübergehend in ein Ferienzimmer innerhalb der Alterssiedlung ziehen. Anschliessend kehren sie in ihre sanierte Wohnung zurück.

Da die Wohnungen durchgehend vermietet sind und jährlich nur etwa zehn Mieterwechsel stattfinden, ist vorgesehen, jeweils drei Wohnungen gleichzeitig zu sanieren. Der Umbau jeder weiteren Wohnung soll im wöchentlichen Rhythmus starten, so dass ein kontinuierlicher Baufortschritt gewährleistet ist. Insgesamt sollen die Sanierungsarbeiten innerhalb von rund zwölf Monaten abgeschlossen werden.

Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die geplante Sanierung notwendig, sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist. Die Modernisierung der Alterswohnungen erhöht nicht nur den Komfort und die Sicherheit der Mieterinnen und Mieter, sondern sichert auch den langfristigen Werterhalt des städtischen Immobilienvermögens.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Kreditbegehren von 2.65 Mio. Franken (zuzüglich allfällige teuerungsbedingte Mehrkosten) für die Sanierung der 52 Alterswohnungen an der Egelmoosstrasse 6 zuzustimmen.

Amriswil, 17. Juni 2025

Stadt Amriswil
Stadtrat

Der Stadtpräsident: Gabriel Macedo
Der Stadtschreiber: Roland Huser