



VERKAUF ALTERS- UND PFLEGEHEIM «BÜRGERHOF – WOHNEN IM ALTER»

EINLADUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN GEMEINDEVERSAMMLUNG

der Stadt Bischofszell
Dienstag, 5. September 2017
20.00 Uhr, Mehrzweckhalle Bitzi

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	02
Einladung und Traktandenliste zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung	03
Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2017	04
Einbürgerung Pais Raposo Stephanie	16
Verkauf Alters- und Pflegeheim «Bürgerhof – Wohnen im Alter»	17

Vorwort

Sehr geehrte Bischofszellerinnen
Sehr geehrte Bischofszeller

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen den Verkauf des Alters- und Pflegeheims «Bürgerhof - Wohnen im Alter». Dieser Entscheid soll wohlüberlegt sein, da er weitreichende Konsequenzen hat. Eine konstruktiv-kritische Auseinandersetzung mit dem Thema ist angemessen und wichtig.

Es ist Aufgabe des Stadtrates, die Geschicke der Stadt vorausschauend zu steuern. Zu diesem Zweck setzt sich die Exekutive vertieft mit verschiedenen Themen auseinander, um letztlich die richtigen Schlüsse zu ziehen und die richtigen Entscheidungen herbeizuführen. Einen solchen Prozess leitete die Stadtbehörde 2014 im Rahmen eines Alterskonzepts ein. Der Bürgerhof war zentraler Bestandteil dieser Auslegeordnung. Insbesondere interessierte die Frage nach der künftigen strategischen Ausrichtung des Alters- und Pflegebetriebes in der Marktgasse. Aufgrund dieser Analyse sowie der aktuellen Gegebenheiten kam der Stadtrat nach intensiver Diskussion zum Schluss, den Bürgerhof an Dritte zu überführen. Er stützt sich dabei auf die erwähnte Auslegeordnung sowie auf zahlreiche Gespräche, die mit Fachleuten geführt wurden.

Informationen aus erster Hand sind wichtig

Der Entscheid, den Bischofszeller Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Verkauf des Bürgerhofs vorzuschlagen, fiel dem Stadtrat keineswegs leicht. Er war sich bewusst, dass damit Emotionen verbunden sein könnten, was sich in den letzten Wochen bestätigte. Die Absicht, den Bürgerhof zu verkaufen, wurde in der Bevölkerung wie erwartet mit Vorbehalt aufgenommen. Das verstehen wir, braucht es doch einiges an Hintergrundwissen, um diesen Entscheid nachvollziehen zu können. Einige Fakten zum Bürgerhof dürften der Öffentlichkeit nicht bekannt sein, so beispielsweise, dass die Steuerzahler den Betrieb seit Jahren finanziell stützen, weil die Stadt keinen kostendeckenden Mietzins erhebt. Mit einer umfassenden Botschaft zur Gemeindeversammlung wollen wir Ihnen diese Informationen vermitteln. Wir möchten

Ihnen aufzeigen, welchen Herausforderungen sich der Bürgerhof aktuell und in Zukunft zu stellen hat und welche Argumente für und gegen einen Verkauf sprechen. Letztlich geht es dem Stadtrat einzig darum, den Bürgerhof als Alters- und Pflegeheim zu erhalten und ihm den Weg in die Zukunft zu ebnen. Dies ist nur möglich, wenn sich der Bürgerhof einer kompetenten Partnerin anschliessen kann. Dass er mit der Liebenau Schweiz gemeinnützige AG die richtige Firma als Käuferin vorschlägt, davon konnte er sich mehrfach überzeugen.

In der nachfolgenden Botschaft ist auch der Kaufvertrag abgedruckt, was ursprünglich nicht vorgesehen war. Kaufgeschäfte dieser Art basieren normalerweise auf einer Stillschweigeerklärung. Aufgrund einer Anregung aus der Bevölkerung legt die Stadt im Sinne der Transparenz den Vertrag offen, bittet jedoch um Verständnis, wenn gewisse Passagen grau eingefärbt sind, da sie das Geschäftsgeheimnis empfindlich tangieren.

Es ist uns ein Anliegen, dass die Diskussionen um den Verkauf des Bürgerhofs sachlich und nicht polemisch geführt werden. Informieren Sie sich aus erster Hand, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Zögern Sie nicht, uns anzurufen und Fragen zu stellen. Wir stehen Ihnen gerne zu Verfügung.

So auch am Samstag, 26. August 2017: An einer Informationsveranstaltung stehen wir Ihnen gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung. In der Cafeteria des Bürgerhofs offerieren wir Ihnen zwischen 9 und 12 Uhr Kafi und Gipfeli und stellen uns Ihren Fragen. Lernen Sie bei dieser Gelegenheit die Akteure der Liebenau Schweiz gemeinnützige AG kennen. Verwaltungsratspräsident Thomas Häseli wird persönlich anwesend sein.

Herzlichen Dank für Ihr Interesse.

Thomas Weingart
Stadtpräsident

Einladung und Traktandenliste

Dienstag, 5. September 2017, 20.00 Uhr, Mehrzweckhalle Bitzi

Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung

vom Mittwoch, 14. Juni 2017

2. Einbürgerung

Pais Raposo Stephanie, portugiesische Staatsangehörige

3. Verkauf Alters- und Pflegeheim «Bürgerhof – Wohnen im Alter»

Antrag zum Verkauf des Alters- und Pflegeheims «Bürgerhof – Wohnen im Alter» mit Betrieb und Liegenschaft für CHF 3.1 Mio. an die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG.

4. Mitteilungen

5. Allgemeine Umfrage

Im Anschluss an die Versammlung sind alle Teilnehmenden herzlich zu einem Apéro im Foyer eingeladen.

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2017

Ort: Bitzhalle Bischofszell
Datum: Mittwoch, 14. Juni 2017
Beginn: 19.30 Uhr
Vorsitz: Thomas Weingart, Stadtpräsident
Protokoll: Michael Christen, Stadtschreiber

Stimmberechtigte: 3'602

Anwesende mit Stimmrecht: 346 = 9.6 %

Dieses Protokoll ist aus Gründen der Lesbarkeit und Darstellung nur in der männlichen Sprachform verfasst, es gilt sinngemäss auch für die weibliche Form.

Stadtpräsident Thomas Weingart begrüsst die Anwesenden zur heutigen Gemeindeversammlung. Diese beginnt aufgrund der reich befrachteten Traktandenliste ausnahmsweise bereits um 19.30 Uhr. Der Stadtpräsident weist darauf hin, dass der Versammlung auch Gäste ohne Stimmrecht beiwohnen dürfen. Speziell als Gäste begrüsst werden Christof Rösch und René Honauer als Vertreter der Gemeinde Hohentannen, Fritz Wüthrich, begleitender Ingenieur beim Projekt «Anschluss ARA Halden an die ARA Bischofszell», Urs Huber, Grundeigentümer im Ortsteil Halden, sowie die Einbürgerungskandidaten. Einen besonderen Gruss richtet der Stadtpräsident an die heute anwesenden Jungbürger. Diese haben die Möglichkeit, im Anschluss an die Versammlung diverse Informationsunterlagen beim Stadtschreiber zu beziehen. Auf das Verlesen von Entschuldigungen wird verzichtet. Schliesslich wird bekannt gegeben, dass alle Stimmberechtigten für die offenen Abstimmungen einen gelben Stimmzettel und für die geheimen Abstimmungen einen weiteren Stimmzettelbogen erhalten haben. Es wird festgestellt, dass die Einladung zur heutigen Gemeindeversammlung mit Stimmrechtsausweis und Botschaft rechtzeitig erfolgt ist. Weiter wird auf die erfolgten öffentlichen Publikationen und die Möglichkeit zum Bezug einer Detailfassung der Jahresrechnung 2016 verwiesen.

Gegen die Einladung zur Versammlung, die Stimmberechtigung von Teilnehmenden – ausser den bezeichneten Gästen – sowie gegen die mit den Unterlagen versandte Traktandenliste wer-

den auf Anfrage der Versammlungsleitung keine Einwände erhoben. Die Gemeindeversammlung wird somit als eröffnet erklärt. Die Traktandenliste lautet demnach wie folgt:

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 29. November 2016
2. Jahresrechnungen 2016
3. Beitrags- und Gebührenreglement Bauwesen
4. Anschluss ARA Halden an die ARA Bischofszell
5. Sanierung der Strassenverbindung nach Halden
6. Einbürgerungen
7. Mitteilungen
8. Allgemeine Umfrage

Traktandum 1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 29. November 2016

Das Protokoll vom 29. November 2016 wurde in der Botschaft zur heutigen Gemeindeversammlung abgedruckt.

Diskussion

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 29. November 2016 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 2 – Jahresrechnungen 2016

Die Rechnungen der Stadt, des Elektrizitätswerks, der Wasserversorgung, des Schwimmbads und von «Bürgerhof – Wohnen im Alter» (nachfolgend als Bürgerhof bezeichnet) werden einzeln erläutert. Da das Betriebsergebnis des Schwimmbads in die Jahresrechnung der Stadt einfließt, muss dieses zuerst legitimiert werden. Die Jahresrechnung für das Schwimmbad wird daher vorgezogen. Die in der Botschaft abgedruckten Jahresberichte haben lediglich informativen Charakter und müssen durch die Versammlung nicht genehmigt werden.

Der Stadtpräsident verweist im Speziellen auf die erstmalig nach dem Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 (HRM 2) präsentierte Jahresrechnung. In diesem Zusammenhang fand eine Neubewertung der Bilanz statt. Die entsprechenden Auswirkungen sowie die Hintergründe dazu können der Botschaft, Seiten 24 – 26, im Detail entnommen werden.

Rechnung 2016 des Schwimmbades TGB

Erfolgsrechnung

Bei einem betrieblichen Ertrag von CHF 150'747.70 und einem betrieblichen Aufwand von CHF 407'505.50, unter Berücksichtigung eines Finanzierungserfolgs von CHF 5'655.42, beträgt das Defizit im Schwimmbadbetrieb CHF 251'102.38. Der Aufwandüberschuss wird über die Erfolgsrechnung der Stadt finanziert.

Die Abweichung gegenüber dem Budget wird mit erhöhten Personalkosten aufgrund eines ausserordentlich guten Spätsommerbetriebs begründet.

Investitionsrechnung

Das Schwimmbad führt keine eigene Investitionsrechnung. Investitionen werden bei der Stadt verbucht.

Bilanz

Die Bilanz im Schwimmbadbetrieb zeigt sich in den Aktiven und Passiven mit einem Bestand per 31.12.2016 von je CHF 68'798.06.

Diskussion

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung stimmt der Jahresrechnung 2016 des Schwimmbadbetriebs TGB wie folgt zu:

1. Die Jahresrechnung 2016 des Schwimmbads TGB mit einem ausgewiesenen Verlust von CHF 251'102.38 wird genehmigt.
2. Der Verlust von CHF 251'102.38 wird der Jahresrechnung 2016 der Stadt Bischofszell, Konto 3411.363400, belastet.

Der Beschluss wird ohne Gegenstimme gefasst.

Rechnung 2016 der Stadt Bischofszell

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung der Stadt Bischofszell weist bei einem betrieblichen Aufwand von CHF 16'244'232.65 und einem betrieblichen Ertrag von CHF 15'757'096.93, unter Berücksichtigung eines Finanzierungserfolgs von CHF 395'688.27, einen Aufwandüberschuss von CHF 91'447.45 aus. Die Erfolgsrechnung der Stadt schliesst damit um über CHF 416'000 besser ab als erwartet. Der Stadtpräsident führt dies insbesondere auf eine generell hohe Ausgaben-Disziplin sowie auf die über den Erwartungen liegenden Steuereinnahmen zurück. Die wesentlichen Abweichungen zum Budget werden kurz aufgezeigt.

Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung weist Ausgaben von CHF 2'931'136.79 und Einnahmen von CHF 1'362'810.35 aus. Die Investitionsrechnung schliesst demnach mit Nettoinvestitionen von CHF 1'568'326.44. Im Jahr 2016 wurden rund 50% der geplanten Investitionen realisiert.

Bilanz

Die Bilanz zeigt sich in den Aktiven und Passiven mit Werten per 31.12.2016 von je CHF 33'694'106.00. Aufgrund der HRM 2-Umstellung weist die Stadt Bischofszell per Ende 2016 neu ein Nettovermögen von CHF 313 pro Einwohner aus. Das frei verfügbare Eigenkapital beträgt CHF 3'174'715.

Diskussion

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung stimmt der Jahresrechnung 2016 der Stadt Bischofszell wie folgt zu:

1. Die Jahresrechnung 2016 der Stadt Bischofszell mit einem ausgewiesenen Verlust von CHF 91'447.45 und Netto-Investitionen von CHF 1'568'326.44 wird genehmigt.
2. Der Verlust von CHF 91'447.45 wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Der Beschluss wird ohne Gegenstimme gefasst.

Rechnung 2016 der Elektrizitätsversorgung TGB

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung der Elektrizitätsversorgung für das Jahr 2016 schliesst bei einem betrieblichen Aufwand von CHF 8'763'541.52 und einem betrieblichen Ertrag von CHF 10'698'216.14, unter Berücksichtigung eines Finanzierungserfolgs von CHF 15'599.82 und eines ausserordentlichen Erfolgs von CHF 27'021.87, mit einem Gewinn von CHF 1'977'296.31.

Investitionsrechnung

Die Elektrizitätsversorgung weist bei Ausgaben von CHF 860'727.47 und Einnahmen von CHF 13'461.00 Nettoinvestitionen von CHF 847'266.47 aus.

Bilanz

Die Bilanz schliesst mit Aktiven und Passiven per 31.12.2016 von je CHF 12'806'320.20.

Diskussion

Versammlungsteilnehmer *Hannes Marbach, Bischofszell*, zeigt sich in seiner Wortmeldung erstaunt über den hohen Gewinn der Elektrizitätsversorgung. Aus seiner Sicht sollte eine Reduktion der Stromtarife in Erwägung gezogen werden.

Stadtpräsident *Thomas Weingart* teilt mit, dass der Gewinn für die Bildung eines allfälligen Dotationskapitals bei einer Verselbständigung der TGB verwendet werde. Deshalb sei auf die budgetierte Bildung einer Vorfinanzierung verzichtet worden. Über die Verselbständigung würden die Stimmbürger zeitnah befinden.

Weitere Wortmeldungen werden nicht gewünscht.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung stimmt der Jahresrechnung 2016 der Elektrizitätsversorgung TGB wie folgt zu:

1. Die Jahresrechnung 2016 der Elektrizitätsversorgung TGB mit einem ausgewiesenen

Gewinn von CHF 1'977'296.31 und Nettoinvestitionen von CHF 847'266.47 wird genehmigt.

2. Der Gewinn von CHF 1'977'296.31 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Der Beschluss wird mit einem grossen Mehr bei einer Gegenstimme gefasst.

Rechnung 2016 der Wasserversorgung TGB

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung der Wasserversorgung für das Jahr 2016 schliesst bei einem betrieblichen Aufwand von CHF 2'154'034.27 und einem betrieblichen Ertrag von CHF 2'741'681.16, unter Berücksichtigung eines Finanzierungserfolgs von CHF 24'304.21 und eines ausserordentlichen Erfolgs von CHF 38'961.42, mit einem Gewinn von CHF 650'912.52.

Investitionsrechnung

Die Wasserversorgung weist bei Ausgaben von CHF 2'061'681.38 und Einnahmen von CHF 50'837.45 Nettoinvestitionen von CHF 2'010'843.83 aus.

Bilanz

Die Bilanz schliesst mit Aktiven und Passiven per 31.12.2016 von je CHF 9'685'563.19.

Diskussion

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung stimmt der Jahresrechnung 2016 der Wasserversorgung TGB wie folgt zu:

1. Die Jahresrechnung 2016 der Wasserversorgung TGB mit einem ausgewiesenen Gewinn von CHF 650'912.52 und Nettoinvestitionen von CHF 2'010'843.83 wird genehmigt.
2. Der Gewinn von CHF 650'912.52 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Der Beschluss wird ohne Gegenstimme gefasst.

Rechnung 2016 «Bürgerhof – Wohnen im Alter»

Erfolgsrechnung

Die Laufende Rechnung von «Bürgerhof – Wohnen im Alter» (nachfolgend Bürgerhof genannt) kann bei einem betrieblichen Aufwand von CHF 2'369'935.92 und einem betrieblichen Ertrag von CHF 2'611'958.75 unter Berücksichtigung eines Finanzierungsaufwandes von CHF 915.64 einen Gewinn von CHF 241'107.19 ausweisen.

Investitionsrechnung

Der Bürgerhof führt keine eigene Investitionsrechnung. Investitionen werden in der Rechnung der Stadt Bischofszell verbucht.

Bilanz

Die Bilanz schliesst mit Aktiven und Passiven per 31.12.2016 von je CHF 723'474.80

Diskussion

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung stimmt der Jahresrechnung 2016 Bürgerhof wie folgt zu:

1. Die Jahresrechnung 2016 Bürgerhof mit einem ausgewiesenen Gewinn von CHF 241'107.19 wird genehmigt.
2. Der Gewinn von CHF 241'107.19 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Der Beschluss wird ohne Gegenstimme gefasst.

Die Gemeindeversammlung genehmigt damit sämtliche Jahresrechnungen der städtischen Betriebe mit einem grossen Mehr. Stadtpräsident Thomas Weingart dankt den Stimmbürgern für das entgegengebrachte Vertrauen und den Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission für die sorgfältige Revisionstätigkeit und die Zusammenarbeit.

Traktandum 3 – Beitrags- und Gebührenreglement Bauwesen

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung die Zustimmung zum revidierten Beitrags- und Gebührenreglement im Bauwesen per 1. Januar 2018. Die bisherige Beitrags- und Gebührenordnung (BGO) entspricht in diversen Punkten nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Zusammenfassend ergeben sich durch das neue Gebührenreglement folgende Anpassungen:

- Erschliessungsbeiträge für Wasser und Strom werden neu nach effektiven Kosten bemessen.
- Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser werden neu primär nach bezogener Leistung und nicht mehr nach dem Querschnitt der Anschlussleitung bestimmt.
- Anschlussgebühren für das Abwasser werden neu nach Abwasserfracht statt wie bisher nach der sogenannten Bruttogeschossfläche bemessen.
- Mit dem Reglement ergeben sich vereinfachte baupolizeiliche Gebühren.
- Bewilligungen für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien und für Änderungen an geschützten Kulturobjekten sind neu kostenlos.

Das Beitrags- und Gebührenreglement wurde im Vorfeld für eine rechtliche Vorprüfung dem zuständigen kantonalen Departement sowie zur Stellungnahme dem eidgenössischen Preisüberwacher zugestellt. Letzterer hält in seiner Antwort fest, dass aufgrund der eingereichten Unterlagen bei einer ersten Prüfung keine Hinweise auf einen Preissmissbrauch festgestellt werden konnten und demzufolge auf eine detaillierte Prüfung verzichtet werde.

Diskussion

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung stimmt dem revidierten Beitrags- und Gebührenreglement im Bauwesen mit Inkraftsetzung per 1. Januar 2018 zu.

Der Beschluss wird mit einem grossen Mehr bei einer Gegenstimme gefasst.

Traktandum 4 – Anschluss ARA Halden an die ARA Bischofszell

Der Stadtrat beantragt den Stimmbürgern die Genehmigung eines Kreditbegehrens für den Bau des Anschlusses der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Halden an die ARA Bischofszell von CHF 2'666'000. Stadträtin Pascale Fässler, Ressort Umwelt, Landschaft, Landwirtschaft, erläutert das Projekt. Detaillierte Ausführungen zum Projekt wurden in der Botschaft für die heutige Versammlung abgedruckt.

Das Anschlussprojekt sieht vor, die heutige ARA Halden zu einem Pumpwerk umzubauen, sowie eine neue Druckleitung zur Einleitung des Abwassers in die ARA Bischofszell zu erstellen. Die neue Kanalisationsleitung führt von der heutigen ARA Halden, via den Düker Thur im Unteren Tellen, entlang dem Radweg nach Bischofszell und wird dort der ARA zugeführt. Für ein Anschlussprojekt sprechen insbesondere ein hoher Investitionsbedarf an den Anlagen der ARA Halden sowie eine wesentlich kostengünstigere Abwasserbehandlung in der ARA Bischofszell. Das Vorhaben wird über Gebühren der Spezialfinanzierung und nicht über allgemeine Steuermittel finanziert. Eine Erhöhung der Abwassergebühren ist nicht erforderlich. Ein Rückbau der Anlagen der ARA Halden ist im Jahr 2018 vorgesehen.

Diskussion

Andrea Gotsch, Bischofszell, fragt, wie viel Kapazität zur Abwasserbehandlung in der ARA Bischofszell noch vorhanden sei.

Stadtpräsident *Thomas Weingart* teilt mit, dass vorderhand klar genügend Kapazitäten vorhanden seien. Ein Ausbau der ARA Bischofszell sei demzufolge nicht erforderlich.

Fritz Wüthrich, projektbegleitender Ingenieur (Kuster & Hager, St. Gallen), bestätigt die Aus-

führungen des Stadtpräsidenten. Die ARA Bischofszell bewältige vor allem aufgrund der Industriebetriebe heute schon problemlos eine Abwassermenge, welche rund 150'000 Einwohnerwerten entspreche. Dies sei in etwa mit der Grösse der Stadt St. Gallen zu vergleichen. Die zusätzlich zugeführte Abwassermenge der bisherigen ARA Halden falle somit kaum ins Gewicht.

Ernst Burkhardt, Bischofszell, möchte wissen, ob der vorgesehene Durchmesser der Kanalisationsleitung von 18 cm nicht zu knapp bemessen sei.

Fritz Wüthrich erklärt, dass die Leitung einen mehr als genügend grossen Durchmesser aufweise. Ausserdem würde durch den Einsatz von Regenrückhaltebecken die Kanalisationsleitung bei Starkregen entsprechend entlastet.

Weitere Wortmeldungen werden nicht gewünscht.

Abstimmungsprozedere

Die Statuten des Abwasserzweckverbandes Region Halden sehen vor, dass die «Gesamtheit der Verbandsgemeinden» über Ausgaben und Nachtragskredite, welche die Ausgabenkompetenz der Betriebskommission übersteigen, entscheiden. Aktuell gehören die politischen Gemeinden Bischofszell und Hohentannen zum Verband. Diese beiden Gemeinden haben demzufolge als Gesamtheit der Verbandsgemeinden über die Vorlage abzustimmen. Die Stimmbürger in Hohentannen haben dies an der Gemeindeversammlung vom 26. April 2017 bereits in geheimer Abstimmung getan. Das Resultat ist unter Verschluss und wird erst nach der heute erfolgten Resultatermittlung geöffnet. Anschliessend werden die Abstimmungsergebnisse addiert. Seitens der Gemeinde Hohentannen sind heute Abend die Herren Christof Rösch, Gemeindepräsident, und René Honauer, Vize-Gemeindepräsident, anwesend. Sie ergänzen und unterstützen das Stimmbüro der Stadt Bischofszell. Die ebenfalls in kleinen Teilen der ARA Halden angeschlossene Gemeinde Niederhelfenschwil hat keine Entscheidungsbefugnis. Der dortige Gemeinderat hat das Bauvorhaben zustimmend zur Kenntnis genommen. Über eine Zusammenlegung der Verbände wird zu einem späteren Zeitpunkt an der Urne abgestimmt.

Beschluss

Die Gesamtheit der Verbandsgemeinden (Zusammenzug Stimmergebisse Bischofszell und Hohentannen) genehmigen den Kredit für den Bau des Anschlusses der ARA Halden an die ARA Bischofszell von CHF 2'666'000 (Kostengenauigkeit +/- 10%) in einer geheimen Abstimmung mit folgendem Stimmergebnis:

Total Ja-Stimmen: 385 (Bischofszell: 326 / Hohentannen: 59)

Total Nein-Stimmen: 16 (14 / 2)

Total leere Stimmzettel: 2 (2 / 0)

Total ungültige Stimmzettel: 3 (3 / 0)

Traktandum 5 – Sanierung der Strassenverbindung nach Halden

Der Stadtrat unterbreitet den Stimmbürgern einen Varianten- und Grundsatzentscheid bezüglich einer Strassenverbindung nach Halden mit den entsprechenden Kreditbegehren über ca. CHF 1'800'000 bzw. ca. CHF 1'100'000 bis maximal CHF 1'600'000. Stadtrat Boris Binzegger erläuterte das Traktandum und zeigt die bisherige Entwicklung auf. Detaillierte Ausführungen zum Projekt mit einer Gegenüberstellung der verschiedenen Sanierungsvarianten wurden in der Botschaft für die heutige Versammlung abgedruckt.

Die Haldenstrasse, als Hauptverbindung zwischen Halden und Bischofszell, wurde durch Hangrutschungen stark in Mitleidenschaft gezogen und ist für Personenwagen nicht mehr befahrbar. Aufgrund neuer Erkenntnisse musste das Kreditbegehren für ein geplantes Sanierungsprojekt erst kurz vor der Gemeindeversammlung im Sommer 2016 durch den Stadtrat wieder zurückgezogen werden. Schrägbohrungen im Rutschhang hatten ergeben, dass die geplante Baumethode nicht tauglich gewesen wäre. Der Untergrund ist nicht nur oberflächlich in Bewegung, sondern rutscht bis auf eine Tiefe von rund 16 Metern zur Thur hin ab. Erst darunter ist der anstehende Fels stabil.

Nach dem Rückzug des Projektes wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, die folgenden Varianten für eine Strassenverbindung nach Halden einer näheren Prüfung zu unterziehen:

- Sanierung der bestehenden Haldenstrasse
- Neue Linienführung Waldwis
- Sanierung der bestehenden Oberhaldenstrasse bis Hackborn
- Brückenbauwerk über die Thur

Zusätzlich soll der Hang im Bereich der bestehenden Haldenstrasse mit baulichen Massnahmen gesichert werden. Unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte wie Verkehrssicherheit, technische Machbarkeit, Landerwerb, Nachhaltigkeit, Nutzungsdauer, Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und Kosten erachtet der Stadtrat die Varianten «neue Linienführung Waldwis» oder «Sanierung Oberhaldenstrasse» als valabel. Er beantragt den Stimmbürgern daher, sich auf eine dieser Varianten festzulegen und sich in einem zweiten Schritt grundsätzlich für eine Sanierung der Strassenverbindung bzw. die entsprechende Kreditfreigabe auszusprechen. Es wird festgehalten, dass bis zum heutigen Datum keine Detailprojekte vorliegen. Es bestünden lediglich geprüfte Varianten und ein Kreditrahmen. Landverhandlungen und baurechtliche Auftragsverfahren müssten ebenfalls noch erfolgen.

Kurz vor der Gemeindeversammlung wurde eine Beitragsanfrage durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt abschlägig beantwortet. Da es sich aus heutiger Sicht um ein reines Strassenbau- und nicht um ein Wasserbauprojekt handelt, besteht für eine finanzielle Beteiligung seitens des Kantons keine gesetzliche Grundlage. Der Stadtrat geht davon aus, dass sich Bund und Kanton lediglich an Hangsicherungsmassnahmen beteiligen würden. Diese Kosten liegen bei rund CHF 300'000 bis CHF 350'000 und sind bei den vorerwähnten Kreditrahmen noch nicht eingerechnet.

Als erfreulicher Nebeneffekt der gesperrten Haldenstrasse ist aus der Sicht des Stadtrates der durch Messungen festgestellte deutliche Rückgang der täglichen Verkehrsmenge in Halden zu werten. Es handle sich heute vorwiegend um Zubringerverkehr. Als Schleichweg hingegen sei die heutige Verbindung über die Oberhaldenstrasse nicht mehr attraktiv.

Im Vorfeld der heutigen Versammlung haben 117 vorwiegend im Ortsteil Halden wohnhafte Bewohner eine Petition bei der Stadt eingereicht. Mit dieser wird der Stadtrat ersucht, die Variante

einer Sanierung der bisherigen Strassenverbindung (Haldenstrasse) weiterzuverfolgen und als dritte Variante dem Volk vorzulegen.

Aufgrund der aus Sicht des Stadtrates unverhältnismässig hohen Kosten für eine Instandstellung der Haldenstrasse mit einer Lebensdauer von lediglich rund 15 – 20 Jahren hat dieser jedoch von einer Erweiterung der Variantenvorschläge abgesehen.

Diskussion

Ruedi Anderes, Halden, unterbreitet der Gemeindeversammlung einen Rückweisungsantrag: Dieser verlangt, dass die Variante «Sanierung der bestehenden Haldenstrasse» nochmals umfassend geprüft wird. Es soll minimal eine Zweitmeinung von einem unabhängigen, ausserkantonalen, auf Rutschungen spezialisierten Ingenieurbüro eingeholt werden. Die beiden vom Stadtrat vorgeschlagenen Varianten sollen bis zum Vorliegen neuer Lösungsvorschläge und einem daraus folgenden Entscheid, nicht weiter verfolgt werden.

Der Antragssteller bedankt sich beim Stadtrat für die mehrfach stattgefundenen Informationsveranstaltungen im Vorfeld sowie für die bisher geleistete Arbeit. Der vorerwähnte Rückweisungsantrag stelle keinesfalls ein Misstrauensvotum gegenüber dem Stadtrat dar. Dieser sei schliesslich von Seiten der Haldener massiv unter zeitlichen Druck geraten. Er sei jedoch der Meinung, dass es sinnvoll sei, jetzt im Sinne einer bestmöglichen Variante einen Zwischenstopp einzulegen. Dafür werde auch eine weitere Verzögerung in Kauf genommen. Es gehe überhaupt nicht darum, eine utopische Luxuslösung anzustreben. Ein gutes Kosten-/Nutzenverhältnis müsse nachvollziehbar gewährleistet sein. Sollte sich aufgrund einer neuen Analyse doch die Möglichkeit zur Sanierung der bestehenden Linienführung Haldenstrasse ergeben, käme möglicherweise auch wieder eine Kostenbeteiligung des Kantons ins Spiel. Er könne zudem versichern, dass die Akzeptanz der Haldener für eine durch den Stadtrat vorgeschlagene Alternative gegeben sei, wenn vorgängig eine Zweitmeinung eingeholt wurde. In diesem Sinn bittet er die Bischofszeller, den Bewohnern des Orts teils Halden diese Chance zu geben und dem Rückweisungsantrag zuzustimmen.

Silvana Schöb, Halden, unterstützt mit ihrem Votum den Antrag des Vorredners. Sie finde es schade, dass es heute keine richtige Zufahrtsstrasse nach Halden mehr gebe. Sie rate weiter davon ab, jetzt viel Geld in nicht zufriedenstellende Massnahmen zu investieren.

Hansueli Steinmann, Bischofszell, hinterfragt kritisch, weshalb der bereits durchgeführten Analyse nicht getraut werde und ein zweites Gutachten verlangt werde.

Hans Jörg Forster, Bischofszell, teilt mit, dass er nicht nachvollziehen könne, weshalb der Kanton Thurgau plötzlich wieder eine Kostenbeteiligung in Erwägung ziehen sollte.

Stadtpräsident *Thomas Weingart* teilt zu diesem Votum mit, dass wohl eine Kostenbeteiligung des Kantons dann wieder aufs Tapet käme, wenn Hangsicherungsmassnahmen an der heutigen Haldenstrasse vorgenommen würden.

Emil Frischknecht, Halden, erläutert, dass nicht alle Haldener die vorgängig gehörten Wortäusserungen von Ruedi Anderes und Silvana Schöb teilen würden. Er vertraue den Fachleuten und sehe nicht ein, dass jetzt viel Geld in eine weitere Überprüfung investiert werde. Man solle jetzt eher die weitere Entwicklung abwarten. Eine Instandstellung der Strasse könne auch zu einem späteren Zeitpunkt noch erfolgen. In diesem Sinn bitte er um die Abweisung des Rückweisungsantrages.

Werner Siegfried, Halden, sagt, dass es bereits früher immer wieder zu Rutschungen im Bereich des Weihers gekommen sei. Die Strassenschäden wurden in der Folge durch die Haldener selber wieder in Stand gestellt. Und der Strassenabschnitt halte bis heute.

Walter Bollier, Bischofszell, findet, man solle möglichst auf die Haldener Rücksicht nehmen und dem Rückweisungsantrag wunschgemäss Folge leisten. Ausserdem sei es für ihn klar, dass die Hangrutschungen auch auf durch die Thur verursachte Erosionen zurückzuführen seien. Vom Stadtrat möchte er wissen, ob es zutreffend sei, dass der ehemalige Gutachter des Kantons heute als Mitarbeiter eines privaten Ingenieurbüros in die vorliegenden Analysen involviert gewesen sei. Es wäre sehr wünschenswert, wenn diesbezüglich Alternativen ermöglicht würden. Langjährige Gutachter seien möglicherweise festgefahren.

Stadtrat *Boris Binzegger* sagt, dass er weder bestätigen noch dementieren könne, dass der zuständige Geologe früher beim Kanton Thurgau gearbeitet habe. Den Hangrutschungen lägen verschiedene Ursachen zu Grunde. Als Hauptursache sei klar die Hangbeschaffenheit zu werten. Die Thur trage das abgerutschte Material fort.

Thomas Weingart ergänzt, dass verschiedene Geologen in die Untersuchungen involviert gewesen seien. So wurden die letzten Bohrungen durch eine spezialisierte Firma aus Deutschland durchgeführt. Er gehe klar davon aus, dass die Arbeiten sauber und zuverlässig ausgeführt wurden.

Pascal Häderli, Bischofszell, fragt, ob es für einen Landerwerb im Fall der Variante «neue Linienführung Waldwis» detaillierte Zahlen bzw. ein Budget gebe. Er befürchte, dass die Kosten durch die Landkäufe aus den Fugen geraten könnten. Es sei zudem nicht klar, ob die betroffenen privaten Grundeigentümer ihr Land überhaupt verkaufen würden.

Thomas Weingart teilt dazu mit, dass bezüglich eines Landerwerbs ein Mechanismus vorgegeben sei. Ein möglicher Ankauf von Land müsste ordentlich budgetiert und somit der Stimmbürgerschaft wieder vorgelegt werden. Es treffe tatsächlich zu, dass von Seiten eines Grundeigentümers grosse Skepsis zum Vorhaben bestehe. Obwohl nicht wünschenswert, sei bei einem entsprechend vorhandenen öffentlichen Interesse ein Enteignungsverfahren das letzte Mittel, einen Landerwerb durchzusetzen.

Doris Link, Bischofszell, möchte von Seiten der Haldener wissen, ob sich diese wieder eine Durchfahrtsstrasse oder – wie heute – vor allem eine Zubringerstrasse wünschten.

Ruedi Anderes, Halden, sagt, dass eine merkliche Verkehrsberuhigung in Halden spürbar sei. Die Meinungen in Halden seien jedoch geteilt.

Emil Frischknecht, Halden, findet, dass die «Untere Halde» durch die Verkehrsberuhigung an Lebensqualität gewonnen habe. Es werde heute nicht mehr durchs Dorf gerast. Dies erhöhe die Verkehrssicherheit. Aus seiner Sicht sollten sich die Unterstützer des Rückweisungsantrages besser für eine Bahnhaltestelle beim Thursteg und damit eine vollwertige Erschliessung von Halden an den öffentlichen Verkehr einsetzen.

Rita Gröbli, Halden, sagt, dass die steile Verbindungsstrasse zwischen Oberer und Unterer Halden, im Bereich Restaurant Schäfli, sehr gefährlich sei. Das Kreuzen sei dort teilweise nicht möglich. Im Winter würden zudem Fahrzeuge abrutschen. Anstatt viel Geld für das Projekt «Stadtbach» auszugeben, sollte eher in eine vollwertige Verbindungsstrasse nach Halden investiert werden. Sie bittet darum, dem eingangs vorgetragenen Rückweisungsantrag zuzustimmen.

Heinz Furler, Halden, geht davon aus, dass sämtliche vorgeschlagenen Varianten von ähnlichen geologischen Problemen betroffen seien. Er könne sich auch weiterhin vorstellen, dass eine Mitursache für die Hangrutschungen bei der Thur läge. Bund und Kanton könnten sich daher bezüglich einer Mitfinanzierung nicht einfach so aus der Verantwortung nehmen. Ein Zweitgutachten einzuholen, halte er ebenfalls für begrüssenswert. Weiter teilt er mit, dass das als utopisch beurteilte Brückenwerk über die Thur auf einem Missverständnis basiere. Geprüft werden sollte nicht eine Brücke über die Thur, sondern ein Brückenwerk entlang dem Rutschhang an der Haldenstrasse.

Kaspar Brühlmann, Bischofszell, hält es für einen «Blödsinn», nochmals ein Gutachten erstellen zu lassen. Die Haldenstrasse werde immer rutschen. Das Geld für eine neue Analyse sollte eher in eine der vorgeschlagenen Sanierungsvarianten investiert werden.

Christian Möckli, Halden, meint, dass die Problematik ganzheitlich beurteilt werden sollte. So stelle sich die Frage, ob die Oberhaldenstrasse nicht auch rutsche.

Weitere Wortmeldungen werden nicht gewünscht.

Stadtpräsident Thomas Weingart erläutert das Abstimmungsprozedere. Vorerst werde nun über den Rückweisungsantrag abgestimmt. Werde dieser gutgeheissen, entfallen die nachfolgenden Variantenabstimmungen.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung stimmt dem Rückweisungsantrag in einer offenen Abstimmung zu. Demzufolge wird die Variante «Sanierung der bestehenden Haldenstrasse» nochmals umfassend

geprüft. Es wird minimal eine Zweitmeinung von einem unabhängigen, ausserkantonalen, auf Rutschungen spezialisierten Ingenieurbüro eingeholt. Die beiden vom Stadtrat vorgeschlagenen Varianten werden bis zum Vorliegen neuer Lösungsvorschläge und einem daraus folgenden Entscheid nicht weiter verfolgt.

Der Beschluss wird mit 175 Ja-Stimmen gegenüber 141 Nein-Stimmen gefasst.

Traktandum 6 – Einbürgerungen

Der Stadtrat beantragt den Stimmbürgern fünf Einbürgerungsgesuche zur Annahme. Sämtliche Gesuche wurden detailliert geprüft. Die Voraussetzungen für eine Aufnahme in das Bürgerrecht sind bei sämtlichen Gesuchstellern eindeutig erfüllt.

Die Einbürgerungskandidaten verlassen für die Diskussion und die Abstimmung das Versammlungslokal.

Thomas Weingart stellt die Gesuchsteller mit den wichtigsten Eckdaten zur Person kurz vor. Für detaillierte Ausführungen wird auf die Botschaft verwiesen.

Diskussion

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Sämtlichen Gesuchen um Aufnahme in das Bürgerrecht wird in einer geheimen Abstimmung mit folgenden Ergebnissen zugestimmt:

- a. Gomes Seixas Tamara, Portugal:
Ja 294 / Nein 37 / leer 14 / ungültig 0
- b. Hajrovic Kenana, Bosnien-Herzegowina
Ja 270 / Nein 56 / leer 19 / ungültig 0
- c. Hodzic Sajd und Senadija,
Bosnien-Herzegowina
Ja 269 / Nein 57 / leer 19 / ungültig 0
- d. Karmis Ayhan und Serpilay mit den Kindern
Arin, Asmin und Emir-Aram, Türkei
Ja 256 / Nein 62 / leer 20 / ungültig 0
- e. Rozajac Gerhard, Mazedonien
Ja 249 / Nein 57 / leer 27 / ungültig 0

Bemerkungen

Die vorgenannten Resultate werden am Ende der Versammlung bekannt gegeben. Die Einbürgerungsverfahren sind somit auf kommunaler Ebene abgeschlossen. Die Einbürgerungen werden jedoch erst rechtswirksam, nachdem der Grosse Rat des Kantons Thurgau das Kantonsbürgerrecht erteilt hat.

Traktandum 7 – Mitteilungen

Die Mitglieder des Stadtrates informieren wie folgt aus ihren Ressorts:

a) Präsidiales (Thomas Weingart, Stadtpräsident)

Revision Ortsplanung

Die Revision der Ortsplanung wurde in diesem Frühjahr gestartet. Zu diesem Zweck wurde eine Planungskommission gebildet und im April ein als «Stadtwerkstatt» bezeichneter öffentlicher Mitwirkungsanlass durchgeführt. Das Thema Gemeindeentwicklung stand dabei im Vordergrund. Eine nächste Stadtwerkstatt findet am Dienstag, 26. September statt. Die interessierte Bevölkerung ist herzlich zur Teilnahme eingeladen.

Verselbständigung TGB

Der Stadtrat prüft eine Verselbständigung der Technischen Gemeindebetriebe TGB. Im durchgeführten Vernehmlassungsverfahren sind diverse Stellungnahmen eingegangen. Die Rückmeldungen werden derzeit ausgewertet. Es ist vorgesehen, eine mögliche Verselbständigung der TGB an der Gemeindeversammlung im November zu traktandieren.

Ausserordentliche Gemeindeversammlung am 5. September 2017

Am Dienstag, 5. September 2017, 20.00 Uhr, findet eine ausserordentliche Gemeindeversammlung statt. Diese steht im Zeichen des Verkaufs des städtischen Alters- und Pflegeheims «Bürgerhof – Wohnen im Alter». Ausserdem ist vorgesehen, an der Versammlung über eine Anpassung der Wasserpreise zu informieren.

Halbzeit-Bilanz Legislatur Stadtrat

Der Stadtrat hat demnächst die Halbzeit der laufenden Legislaturperiode erreicht. Er nimmt dies zum Anlass, um Bilanz zu ziehen. Insbesondere wird der Stadtrat seine Legislaturziele überprüfen sowie die Finanz- und Investitionsplanung besprechen. Die Bevölkerung wird im Anschluss in geeignetem Rahmen über die Halbzeit-Bilanz orientiert.

Erneuerung Stadt-Logo

Das Stadt-Logo hat vor einiger Zeit eine Erneuerung erfahren. Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung sind mehrheitlich positiv ausgefallen. Es gibt aber auch kritische Stimmen. Es wird festgehalten, dass kein neues Stadtwappen kreiert wurde. Es handelt sich lediglich um eine Modernisierung und Aufpeppung des städtischen Auftritts.

Leit- und Informationssystem

In den nächsten Tagen werden im Altstadtgebiet verschiedene Informationsstelen für Touristen und Besucher montiert. Die Schilder weisen auf Sehenswürdigkeiten sowie historisch bedeutsame und wichtige Plätze hin.

Gemeindezeitung «Marktplatz»

Immer wieder kommt es vor, dass von Seiten des Redaktionsteams eingesandte Leserbriefe für den Bischofszeller Marktplatz zurückgewiesen werden müssen. Im Marktplatz werden grundsätzlich keine Leserbriefe publiziert. Das würde den Rahmen sprengen. Zudem ist ein Gemeindeinformationsblatt dafür nicht die richtige Plattform. Der Marktplatz soll weiterhin das Publikationsorgan der städtischen Betriebe darstellen und steht für Mitteilungen aus weiteren Körperschaften zur Verfügung.

Roseneistee der BINA

Der Stadtpräsident richtet einen besonderen Dank an die Bischofszell Nahrungsmittel AG BINA für den speziell für Bischofszell produzierten Roseneistee. Die Produktion erfolgte im Zusammenhang mit dem Gastauftritt des Kan-

tons Thurgau bzw. der Stadt Bischofszell an der kommenden OLMA. Der Roseneistee wird heute allen Versammlungsteilnehmern gratis abgegeben. Diese Geste der BINA wird mit spontanem Applaus aus der Versammlung quittiert.

b) Bau / Verkehr (Boris Binzegger)

Parkierungsreglement

Kürzlich hat eine öffentliche Informationsveranstaltung zum neuen, nochmals überarbeiteten Parkierungsreglement stattgefunden. Es besteht nun für jedermann die Möglichkeit, sich nochmals vernehmen zu lassen. Sämtliche Dokumente sind auf der Website der Stadt Bischofszell aufgeschaltet. Das Parkierungsreglement (ohne Ausführungsbestimmungen) soll an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2017 zur Abstimmung gelangen.

Ausbauprojekt Obere Bistrütistrasse

Zum Ausbauprojekt der Oberen Bistrütistrasse gibt es keine Neuigkeiten. Ein beim Kanton Thurgau eingereichter Rekurs ist nach wie vor hängig. Ein allfälliger Baubeginn ist nicht mehr im laufenden Jahr zu erwarten.

Ausbauprojekt Laubeggstrasse

Eine gegen das Strassenbauprojekt für eine Verlängerung der Laubeggstrasse, als Verbindung Bitzi-/Laubeggstrasse, eingegangene Einsprache ist durch den Stadtrat abgewiesen worden. Sofern beim Kanton kein Rekurs gegen den Entscheid eingegangen ist – wonach es derzeit aussieht – kann das Vorhaben nach den Sommerferien in Angriff genommen werden.

c) Umwelt / Landschaft / Landwirtschaft (Pascale Fässler)

Photovoltaikanlage auf der Bitzihalle

Die TGB planen die Initiierung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Bitzihalle. Personen mit Wohnsitz im Versorgungsgebiet der TGB haben die Möglichkeit, Sonnenkollektoren zu erwerben. Der gewonnene Sonnenstrom soll ausschliesslich der Eigennutzung der Erwerber dienen. Das Projekt wird umgesetzt, wenn mindestens 60%

der zur Verfügung stehenden Kollektoren verkauft sind. Der Vorverkauf ist ab kommendem August vorgesehen. Detaillierte Auskünfte erteilen die TGB. Ebenfalls Informationen zum Projekt werden im Rahmen der Energy-Tour oder an der kommenden Tischmesse erteilt.

d) Gesundheit / Gesellschaft (Nina Rodel)

Zukunft Bürgerhof

Der Stadtrat hat verschiedene Varianten zur Zukunft des städtischen Alters- und Pflegeheims «Bürgerhof – Wohnen im Alter» geprüft. Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, dass der Bürgerhof als Alters- und Pflegeheim weiter betrieben werden kann. Nach einer eingehenden Evaluation beantragt der Stadtrat, den Bürgerhof an die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG mitsamt Betrieb und Liegenschaft zu verkaufen. Zu diesem Thema findet am 22. Juni 2017 im Rathaus eine Informationsveranstaltung statt. Detaillierte Informationen sind zudem auf der Website der Stadt aufgeschaltet. Über den Verkauf entscheiden die Stimmbürger anlässlich der a.o. Gemeindeversammlung vom 5. September 2017.

Jungbürgerfeier

Am 11. November 2017 findet die Jungbürgerfeier statt. Diese wird erstmals durch die Jugendkommission organisiert. Es ist ein Besuch des «Escape Room» vorgesehen.

e) Soziales (Christina Forster)

Kulturenfest

Am 26. August findet im Raum Marktgasse, Bogenturm und Grubplatz das Kulturenfest «an einem Tisch» statt. Insgesamt 23 Nationen werden mit einem Verpflegungsstand vor Ort sein. Die Bevölkerung erhält die Gelegenheit, sich gegen einen Preis von CHF 5 mit kleineren Portionen an allen Ständen zu verköstigen. Der Anlass wird durch ein durch die Literaria organisiertes Konzert umrahmt. Die Veranstaltung soll einen völkerverbindenden Charakter haben.

Traktandum 8 – Allgemeine Umfrage

Von Seiten der Versammlungsteilnehmer werden auf Anfrage keine Wortmeldungen gewünscht.



Abschluss der Versammlung

Bemerkung

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Resultatermittlung der Einbürgerungsgesuche wird die Versammlung von 21.50 Uhr bis 22.15 Uhr für eine kurze Pause unterbrochen. Im Anschluss erfolgt die Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse.

Schluss

Der Stadtpräsident hält fest, dass an der heutigen Gemeindeversammlung festgestellte Verfahrensmängel jetzt gerügt werden müssten. In der Folge kann innert 3 Tagen beim Departement für Inneres und Volkswirtschaft des Kantons Thurgau schriftlich und eingeschrieben Rekurs geführt werden.

Auf entsprechende Anfrage wird aus der Versammlung keine Rüge vorgebracht.

Der Stadtpräsident dankt verschiedenen in die Vorbereitung und Durchführung der Gemeindeversammlung involvierten Personen. Er bedankt sich zudem bei den Versammlungsbesuchern für das Interesse.

Um 22.20 Uhr wird die Gemeindeversammlung geschlossen.

Im Anschluss sind sämtliche Versammlungsteilnehmer zum Apéro im Foyer eingeladen.

Bischofszell, 28. Juli 2017

Für die Richtigkeit:

Stadtpräsident Stadtschreiber

Thomas Weingart Michael Christen

Stimmenzähler:

Nadja Achermann, Marcel Böhi, Katya Halter,
Markus Hemmerle, Dorli Hochstrasser, Marie
Claire Hug, Maja Schöb, Paul Würms

Antrag:

Der Stadtrat beantragt, das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2017 zu genehmigen.



Einbürgerungen

Pais Raposo Stephanie, geb. 10. August 1998, portugiesische Staatsangehörige



Im November 2015 stellte Frau Stephanie Pais Raposo das Gesuch um die ordentliche Einbürgerung. Die eidgenössische Einbürgerungsbewilligung liegt vor.

Die Gesuchstellerin wurde am 10. August 1998 in Münsterlingen geboren. Nach einem Wohnsitz in der Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf zog sie im Juli 1999 zusammen mit ihren Eltern sowie den Geschwistern Vanessa (geb. 1986) und Miguel (geb. 2000) nach Bischofszell. Hier wohnt Stephanie Pais Raposo seither ohne Unterbruch. Der aktuelle Wohnsitz befindet sich an der Sittertalstrasse 3.

Stephanie Pais Raposo besuchte die obligatorischen Schulen in Bischofszell. Seit Sommer 2014 absolviert sie die Pädagogische Maturitätsschule in Kreuzlingen.

Die Gesuchstellerin versteht und spricht einwandfrei Schweizer Mundart. Sie ist ledig.

Zu ihren Beweggründen zum Erwerb des Bürgerrechts äussert sich Stephanie Pais Raposo wie folgt: „Ich fühle mich sowohl zur Schweizer wie

auch zur portugiesischen Kultur durch meine Abstammung hingezogen. Da jedoch mein Leben ausschliesslich in der Schweiz stattfindet und ich mich hier sehr wohl fühle, möchte ich durch den Erwerb des Bürgerrechts auch gefühlsmässig zur hiesigen Gesellschaft gehören. Sehr gerne möchte ich mich in der Schweiz auch politisch engagieren. Das politische System in der Schweiz ist sehr beeindruckend und spannend.“

Sämtliche Anforderungen für eine Einbürgerung wurden bei Stephanie Pais Raposo geprüft und sind vollumfänglich erfüllt. Im Rahmen eines Gesprächs mit der Gesuchstellerin konnte der Stadtrat die vorausgesetzte Vertrautheit mit der Schweiz, dem Kanton Thurgau und der Politischen Gemeinde Bischofszell feststellen. Die Gesuchstellerin ist in Bischofszell bestens integriert.

Gemäss der Gesetzgebung über das Kantons- und Gemeindebürgerrecht sowie den entsprechenden Richtlinien des Stadtrats Bischofszell wird die Einbürgerungstaxe auf CHF 600 festgelegt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt, dem Einbürgerungsgesuch von Stephanie Pais Raposo zuzustimmen.

Verkauf Alters- und Pflegeheim «Bürgerhof»

Der Stadtrat möchte die Zukunft des Alters- und Pflegeheims «Bürgerhof - Wohnen im Alter» sichern und den Betrieb mitsamt Liegenschaft für CHF 3.1 Mio. an die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG verkaufen.

Veränderte Bedürfnisse, erhöhte Anforderungen und ein wachsender Kostendruck: Die Alters- und Pflegeheime stecken in einem tiefgreifenden Wandel. Die Menschen werden gesund älter und können dank ambulanten Möglichkeiten länger zu Hause bleiben. Die Zeit im Pflegeheim wird für sie meist kürzer, dafür intensiver. Auch der Bürgerhof muss sich dieser Herausforderung stellen. Einerseits braucht er dazu gut qualifiziertes Personal, was seit längerem schwierig zu finden ist sowie eine moderne Infrastruktur, um im Wettbewerb gegen die Mitbewerber zu bestehen. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen des kantonalen Gesundheitsamtes bezüglich konzeptioneller Unterlagen. Ganz ähnlich die Stadt: Auch sie muss dem wachsenden Kostendruck entgegentreten, auch sie muss sich erhöhten Anforderungen stellen. Doch die Stadt schreibt strukturell bedingt Verluste, lebt von Reserven, die bald erschöpft sind, und weist einen Steuerfuss aus, der zu den höchsten im Kanton gehört. In diesem Kontext stellt sich für den Souverän die Frage, ob es heute tatsächlich noch Aufgabe einer Gemeinde ist, ein Alters- und Pflegeheim zu führen, obwohl in dieser Branche längst Private den Markt beherrschen. Der Stadtrat möchte diesbezüglich Klarheit. Er möchte gegenüber den Stimmbürgern Kostentransparenz schaffen und einen Grundsatzentscheid erwirken. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass mit einem Verkauf Emotionen verbunden sind. Ein Beschluss von dieser Tragweite soll deshalb in der Bevölkerung vorgängig intensiv diskutiert werden. Es ist jedoch wichtig, diesen Richtungsentscheid jetzt zu fällen und nicht erst dann, wenn der Bürgerhof ein Sanierungsfall ist und vor grossen Investitionen steht. Spätestens dann würden sich dieselben Fragen stellen. Der Stadtrat möchte den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern aufzeigen, aus welchen Überlegungen er einen Verkauf des Bürgerhofs zum jetzigen Zeitpunkt für richtig hält.

Zur Geschichte des Bürgerhofs

Der Bürgerhof steht auf der vor 1301 erbauten Stadtmauer. Der Westtrakt entstand 1311, Zwischenbereich und Osttrakt wurden 1507 erstellt. Die Liegenschaft war ursprünglich eine Adelsresidenz. Sie wurde später als Spitalgebäude genutzt und schliesslich in ein Alters- und Pflegeheim umfunktioniert. Anhand der Baugeschichte, die mehrfach wissenschaftlich aufgearbeitet wurde, lässt sich einiges über das frühere Leben in der Stadt ableiten. Im Hinweisinventar alter Bauten ist der Bürgerhof als «wertvoll» eingestuft und ist unter Schutz gestellt.

1976 trat die Bürgergemeinde das neu renovierte Heim an die damalige Munizipalgemeinde (heute Stadt Bischofszell) ab. Bereits damals verwaltete die Gemeinde aufgrund der Vorschriften im Fürsorgewesen die Liegenschaft und das Heim, das grundbuchamtliche Eigentumsrecht jedoch war der Bürgergemeinde vorbehalten. Diese wollte dieses Eigentumsrecht nicht mehr weiter versteuern und gelangte mit der Bitte an die Stadt, sie möge die Liegenschaft übernehmen. Diesem Anliegen kam die Gemeindeversammlung vom 1. Oktober 1976 nach. Die Abtretung erfolgte unentgeltlich.

Vermächtnis ermöglichte Umbau

Die letzte Gesamterneuerung des Bürgerhofs wurde 2005 abgeschlossen. CHF 5,952 Mio. kostete der Umbau, den das Stimmvolk in zwei Etappen bewilligte. Nur dank eines Vermächtnisses konnte die Stadt dieses Millionen-Projekt realisieren. Anni Zuber Müggler vermachte der Stadt 1992 das Grundstück «Heimat», verbunden mit dem Wunsch, die Stadt solle Gebäude und Land erhalten. Falls doch ein Verkauf stattfinden müsse, sei «der Erlös für gute Zwecke» zu verwenden, hielt sie in ihrem Testament fest. CHF 4.257 Mio. hat die Stadt aus dem Legat für den Umbau des Bürgerhofs verwendet.

Der Bürgerhof heute

Der Bürgerhof bietet heute in 26 Zimmern insgesamt 27 Bewohnerinnen und Bewohnern Platz. Er beschäftigt 42 Angestellte. Im Vergleich zu den rund 60 ähnlichen Betrieben im Thurgau gehört der Bürgerhof zu den kleinen Heimen. Die vorhandene Pflegeinfrastruktur sowie Aufenthaltsräume sind in ausreichendem Mass vorhanden. Die Nebenräume für das Personal und für die Aktivierung (Förderung der geistigen und körperlichen Fähigkeiten) sind für ihren Zweck absolut unzureichend. Die Bewohner werden auf zwei Stockwerken von einem Pflegeteam betreut. Geführt wird das Heim seit 2015 von Elvira Denier. Mit ihrer Wahl legte der Stadtrat die Funktionen der Heimleitung und der Pflegedienstleitung zusammen, dies, um Kosten zu sparen. Elvira Denier wird unterstützt von einer beratenden Heimkommission unter der Leitung von Stadträtin Nina Rodel, in der Besetzung Boris Binzegger, Nadja Keller (Aktuarin), Regula Fitze-Würth, Barbara Fröhlich-Anderwert und Maya Schöb.

Die kantonale Heimaufsicht stellte dem Bürgerhof anlässlich des letzten Audits vom 16. Februar 2016 betrieblich ein gutes Zeugnis aus.

Querfinanzierung durch die Stadtkasse

In den vergangenen Jahren präsentierte der Bürgerhof folgende Ergebnisse:

Gewinn 2016	CHF	241'107
Gewinn 2015	CHF	98'289
Verlust 2014	CHF	35'391
Gewinn 2013	CHF	40'647
Gewinn 2012	CHF	131'988
Gewinn 2011	CHF	4'170

Der Bilanzüberschuss beträgt aktuell CHF 316'299. Der Bürgerhof ist derzeit schuldenfrei. Die Kontokorrentverbindlichkeit gegenüber der Stadt konnte im Verlauf des Jahres 2016 vollständig abbezahlt werden. Der Schuldenabbau war auch dank eines Krediterlasses von CHF 500'000 durch Beschluss der Gemeindeversammlung im Jahr 2013 möglich. Das gute Ergebnis 2016 kam zustande, weil das Heim über das ganze Jahr praktisch voll ausgelastet

war und weil Heimleitung und Pflegedienstleitung neu nur noch von einer Person abgedeckt werden.

Die Stadt subventioniert bislang die Amortisation des Gebäudes über die Stadtkasse, anstatt die Aufwendungen über die Betriebsrechnung des Bürgerhofs abzudecken. Die aktuellen Mieteinnahmen von CHF 88'500 bis 2016 und CHF 130'000 ab 2017 decken die Kosten nicht. Gemäss einer vom Stadtrat in Auftrag gegebenen Immobilienbewertung durch die Firma Meglio GmbH, Frauenfeld, beträgt der Bruttomietwert CHF 348'000 pro Jahr. Der jährliche Fehlbetrag beträgt somit rund 2.4 Steuerprozent.

Verschiedene Gutachten zur Liegenschaft

Das Schätzungsgutachten der Firma Meglio, Frauenfeld, vom März 2016 stellte für die Liegenschaft einen Realwert von CHF 6.409 Mio. und einen Verkehrswert von CHF 6.100 Mio. fest. Eine «Kurzbewertung» der Thurgauer Kantonalbank im Oktober 2016 hielt einen Realwert von CHF 8.042 Mio. und einen Verkehrswert von CHF 3.450 Mio. fest. Letztlich entscheidet jedoch die Nachfrage über den Preis einer Liegenschaft.

Im Dezember 2016 gab der Stadtrat bei der Firma Tobler Treuhand AG, Sulgen, eine Unternehmensbewertung in Auftrag. Diese Expertise basiert auf den Jahresergebnissen 2013-2015 und einem Zwischenabschluss per November 2016. Sie kommt zum Schluss, dass aufgrund der Ertrags- und Cash-Flow-Situation allein der Substanzwert für eine Bewertung herangezogen werden kann. «Beim Verkauf der Liegenschaft würde sich der Wert zwischen CHF 5.5 und CHF 6.1 Mio. bewegen. Da die in die Liegenschaft investierten Gelder im Verhältnis zum Ertragspotenzial des Pflegeheims (aufgrund der relativ geringen Anzahl von Zimmern) zu hoch sind, dürfte es schwierig sein, einen Käufer zu finden, der bereit ist, einen Kaufpreis in dieser Höhe zu bezahlen. Dies ist bezogen auf die Ertragskraft des Bürgerhofs auch nachvollziehbar.» Der Treuhand-Experte hielt weiter fest: «Ein Wechsel der Trägerschaft ohne Verkauf der Liegenschaft scheint wenig lukrativ, weil nur kurzfristig ein Geldfluss von rund CHF 372'000 zu erwarten ist. Die weiteren Geldflüsse müssten dann über zukünftige Mieterträge erfolgen. Dies birgt das Risiko von Mietzinsausfällen. Weil es nur einen

Mieter gibt, würden diese zumindest kurzfristig einen Totalausfall bedeuten. Die Stadt Bischofszell wird daher entscheiden müssen, ob sie bereit ist, die Liegenschaft mit einem Einschlag zu verkaufen.»

Einige Investitionen in den nächsten Jahren

Wie bereits erwähnt, liegt die letzte Gesamtsanierung des Bürgerhofs 12 Jahre zurück. 2008 wurde nachträglich das Dach für CHF 175'000 saniert.

In den nächsten zwei Jahren stehen Investitionen für rund CHF 182'000 an (Fensterläden, Beleuchtung Credorfer-Saal, Treppengeländer, Wandschutz, Lüftung, Umgebung). In den nächsten drei bis fünf Jahren stehen weitere Investitionen für rund CHF 255'000 an (Fassade, Foyer- und Bürodecke abdichten). In den nächsten sechs bis zehn Jahren ist zudem mit nochmals CHF 150'000 Investitionen (Fenster, Heizung) zu rechnen, insgesamt CHF 587'000.

In ihrem Auditbericht aus dem vergangenen Jahr hielt die kantonale Heimaufsicht zur Infrastruktur fest: «Wie bereits im letzten Auditbericht erwähnt, wirken die Räumlichkeiten auf den Stockwerken sehr abgenutzt und ungepflegt. Die Wände haben teilweise massive Farb- und Gips-Absplitterungen und es hat überall schwarze Gummispuren von den Rollstühlen und Rollatoren. Das Heim hat den ursprünglichen, besonderen Charakter verloren.»

Entwicklungen der Branche

Die Anforderungen an Altersinstitutionen verändern sich rasant. Aufgrund der demografischen Alterung wird die Anzahl pflegebedürftiger Menschen bis 2030 um 45 Prozent zunehmen (Quelle: Curaviva). Damit verbunden ist eine Zunahme von Menschen mit Demenz. Heute treten ältere und pflegebedürftige Menschen aufgrund der besseren ambulanten Versorgung immer später in ein Alters- und Pflegeheim ein. Bei ihrem Eintritt sind sie somit älter, jedoch auch entsprechend pflegebedürftiger. Diese Tendenz wird in Zukunft zunehmen und somit wird auch die Intensität der Pflege in den Pflegeinstitutionen ansteigen. Dazu braucht es entsprechend qualifiziertes Personal, das heute auf dem aus-

getrockneten Personalmarkt der Branche nur schwer zu finden ist. Bereits heute ist es für den Bürgerhof als kleines Pflegeheim schwierig, qualifiziertes Personal zu finden. Auf die Ausschreibung im letzten April für eine Stelle als Stationsleitung 80 % meldete sich niemand. Für schwere Pflegefälle muss das Personal zudem entsprechend qualifiziert und ausgebildet sein. Bestätigen sich die Szenarien bezüglich zunehmender Intensität der Pflege und höherer Zahl von Dementen, wird dies für den Bürgerhof rein personell zu einer grossen Herausforderung.

Der Blick des Experten auf den Bürgerhof

Noch in der letzten Legislaturperiode, 2014, verabschiedete der Stadtrat ein Alterskonzept für Bischofszell. Rund 22 Personen aus der Bevölkerung arbeiteten daran mit. Unter der Leitung des Gesundheits- und Heimexperten Dr. Guido Bartelt, Pfyn TG, ging es unter anderem darum, das regionale Angebot zu analysieren. Bartelt hielt im Bericht fest: «Die aktuelle Angebotssituation zeigt ein quantitativ genügendes Angebot im Alters- und Pflegeheimbereich, welches den bestehenden lokalen und regionalen Bedarf gut abdeckt.» Gemeinsam mit der Projektgruppe beurteilte Bartelt die Ausgangslage für den Bürgerhof wie folgt:

- Der Bürgerhof bietet mit seiner zentralen Lage im Altstadtbereich, der atmosphärisch ansprechenden baulichen Ausgestaltung in einem Altstadtgebäude, der guten Ausstattung der Bewohnerzimmer und dem hohen Anteil an Einzimmern einen hohen Wohnkomfort.
- Die vorhandene Pflegeinfrastruktur und die Aufenthaltsräume sind in ausreichendem Mass vorhanden. Die Nebenräume (z.B. Personalaufenthalt, Aktivierung) sind knapp bemessen oder fehlen.
- Die Bewohner/innen werden auf zwei Stockwerken von einem Pflgeteam betreut. Die Abteilungsgrösse ist damit mit 30 eher hoch, eine Aufteilung auf 2 Abteilungen à 15 wäre aber betriebswirtschaftlich und räumlich nicht machbar.
- Mit 30 bewilligten (aktuell 27) Plätzen ist die Grösse des Bürgerhofs aus betriebswirtschaftlicher Sicht suboptimal.
- Die Analyse der Betriebsrechnung zeigt, dass in den letzten Jahren der für investive Zwecke

verwendbare Miet-Cash-Flow (Miete, Abschreibungen, Immobilie, Rechnungsüberschuss) lediglich 3 bis 7 % des Betriebsertrages ausmachte und damit zu gering ist.

- Der Versicherungswert des Bürgerhof-Gebäudes beträgt gemäss der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau CHF 8.669 Mio. Die Anschaffungskosten für den Neubau bzw. die Renovation des Bürgerhofs belaufen sich gemäss Bauabrechnung aus dem Jahr 2004 auf CHF 5,952 Mio. Wenn wir von einem minimalen Satz von 4 % für Amortisation, Erneuerung und Verzinsung ausgehen, ergäbe diese einen erforderlichen Cash-Flow von rund CHF 350'000. (...)
- Der externe Berater hat den aktuellen Stellenplan anhand von Richtwerten überprüft. Der aktuelle Stellenplan ist knapp dotiert, ohne organisatorische Veränderungen im Sinne einer Kooperation ist der Spielraum für Reduktionen kaum vorhanden.
- Im Taxbereich besteht bei den Grundtaxen noch ein Anpassungspotenzial von ca. CHF 10 pro Tag bei den Einerzimmern.
- Aus Sicht der Projektgruppe gibt es keine realistischen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Bürgerhofs am bestehenden Standort oder in unmittelbarer Umgebung.

Entwicklungsvarianten für den Bürgerhof

Die Projektgruppe und der Stadtrat beurteilten eine breite Palette von möglichen Entwicklungsvarianten für den Bürgerhof.

Variante: Aufgabe des Betriebes

Der Betrieb wird eingestellt und die Liegenschaft wird einer anderen Nutzung zugeführt. Die wegfallenden Plätze werden am Standort Sattelbogen ergänzt.

- + Für die Stadt fallen gewichtige finanzielle Verpflichtungen weg.
- Ein für Bewohnerinnen und Bewohner attraktiver Standort wird aufgegeben.
- Arbeitsplätze fallen weg.
- Eine alternative Nutzungsmöglichkeit für die Liegenschaft bietet sich nicht an oder wäre mit grossen finanziellen Aufwendungen verbunden (z.B. Hotel, Wohnungen).

Variante: Weiterführung des Status quo

Der Bürgerhof wird wie bis anhin als Teil der Stadtverwaltung mit einer beratenden Heimkommission geführt.

- Die Mittel, welche für Miete, Abschreibungen und Kapitalverzinsung verwendet werden können, müssten erhöht werden (z.B. Heimgewerbesteuer).
 - Die tatsächlichen Kosten müssten den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern transparent aufgezeigt werden.
 - Die Organisation müsste optimiert werden.
- + Einfach umsetzbar, wenig Veränderungen
 - Die volle Kostendeckung wird nicht erreicht und wird weiterhin auf den Steuerzahler abgewälzt.
 - Künftige grössere Sanierungen kann der Bürgerhof nicht aus eigener Kraft finanzieren.
 - Schwierigkeit, gut qualifiziertes Personal für einen eher kleinen Betrieb zu finden.

Variante: Aufgabe des Standorts Marktgasse

Der Betrieb am aktuellen Standort wird eingestellt und die Liegenschaft wird einer anderen Nutzung zugeführt. Die wegfallenden Plätze werden durch einen Neubau ergänzt.

- + Im Rahmen eines Neubaus können optimale Bedingungen erreicht werden.
- + Mit einem Neubau könnte u.U. ein kostengünstigerer Betrieb erreicht werden.
- Eine alternative Nutzung für das Gebäude bietet sich aktuell nicht an.
- Ein Verkauf der Liegenschaft dürfte aufgrund der Substanz und der Struktur schwierig sein.
- Ein Neubau ist teuer. Der Stadt fehlt das Geld dazu.

Variante: Erweiterung betreutes Wohnen

Eine Erweiterung des Bürgerhofs mit Pflegeheimlistenplätzen ist aufgrund der regionalen Situation aktuell nicht möglich. Hingegen wäre eine Erweiterung mit Plätzen im betreuten Wohnen (Abrechnung der Pflegeleistungen nach Spitextarifen oder Pflegeleistungen direkt durch Spitex) grundsätzlich möglich. Die bestehenden Räume sind jedoch bereits knapp und lassen keine Erweiterung zu. Ideal wäre eine Erweite-

runge um ca. 10-15 Wohnungen, möglichst in unmittelbarer Nähe zum Heim. Eine Option wäre das Schloss.

- + Durch eine Erweiterung wird eine betriebswirtschaftlich bessere Grösse erreicht.
- + Mit dem Schloss und den Neubauplänen der TGB an der Amriswilerstrasse liegt eine konkrete Option vor.
- Hoher Investitionsbedarf für den Umbau der Liegenschaft Schloss.
- Weiterhin hoher Investitionsbedarf für den Unterhalt der Liegenschaft Bürgerhof.

Variante: Externer Betreiber (Mietverhältnis)

Der künftige Betrieb des Bürgerhofs wird einem externen Betreiber übertragen. Dieser betreibt den Bürgerhof in eigener betriebswirtschaftlicher Verantwortung im Rahmen eines längerfristigen Zusammenarbeitsvertrags. Der Betreiber zahlt der Stadt Miete. Diese müsste deutlich über der aktuellen Miete liegen. Der Stadtrat kann im Rahmen einer Leistungsvereinbarung eine eigene Aufsicht festlegen und die Qualität der Leistung überwachen.

- + Die Immobilie bleibt im Eigentum der Stadt.
- + Der laufende Unterhalt wird durch den Betreiber bestritten.
- + Höhere Mieteinnahmen
- + Das Kosten- und Ertragsrisiko liegt beim Betreiber/Mieter.
- Die Stadt als Eigentümerin ist für Ersatzinvestitionen verantwortlich.
- Die volle Kostendeckung wird nicht erreicht und wird weiterhin auf den Steuerzahler abgewälzt.
- Ein Betreiber dürfte aufgrund der Gegebenheiten (Grösse, Miete, historische Liegenschaft) schwierig zu finden sein.

Variante Integration in den Sattelbogen

Der Sattelbogen würde den Bürgerhof betreiben. Die Liegenschaft bleibt bei der Stadt.

- + Liegenschaft und Betrieb geht an einen Verein mit Beteiligung öffentlicher Körperschaften.
- + Es entsteht auf dem Platz Bischofszell eine einzige Trägerschaft mit guter Grösse.

- + Die gemeinsame Trägerschaft nutzt die betrieblichen Synergien konsequent aus.
- + Die Entwicklung der Altersvorsorge in Bischofszell kann besser abgestimmt werden.
- Unterschiedliche Interessen des Vereins Sattelbogen (regional) und des Bürgerhofs (lokal).
- Die Übergabe an den Verein Sattelbogen müsste zu einem symbolischen Preis erfolgen.

Fazit zur Auslegeordnung

Um sich ein möglichst umfassendes Bild über die Zukunftsoptionen für den Bürgerhof zu machen, suchte der Stadtrat das Gespräch mit dem kantonalen Amt für Gesundheit, mit dem Branchenverband Curaviva sowie verschiedenen Betreibern von Alters- und Pflegeheimen. Er kam zum Schluss, das Gespräch mit dem Verein Sattelbogen zu suchen und einen Zusammenschluss anzustreben. Das Gespräch mit Vereinspräsident Walter Bollier und dem Präsidenten der Betriebskommission, Beat Frei, fand am 19. August 2015 statt.

Walter Bollier und Beat Frei konnten dem Stadtrat glaubhaft darlegen, dass eine Übernahme des Bürgerhofs durch den Sattelbogen die Entwicklung der Heime als Ganzes auf dem Platz Bischofszell massiv beeinträchtigen würde, denn der Sattelbogen steht in den nächsten Jahren selbst vor grossen Herausforderungen. Erst im vergangenen Jahr wurde der Neubau West realisiert. In den kommenden Jahren (bis 2021) müssen drei Stockwerke und die Küche saniert werden. Die Finanzierung dieser umfassenden Renovation wird mehrheitlich aus eigenen Mitteln bereitgestellt. Im Anschluss an die Sanierung des Altbaus ist die Erweiterung des Hauses für an Demenz erkrankte Menschen geplant (Haus am Städeli), in der Folge dann die Realisierung von «betreutem Wohnen». Sämtliche vorhandenen und zukünftigen finanziellen Mittel werden in diese Projekte investiert, da die Verschuldungskapazität mehrheitlich ausgeschöpft ist. Zudem verfügt der Sattelbogen über keine freien Kapazitäten, welche es erlauben, einen Drittbetrieb zu führen.

In den Pflegestandort Sattelbogen wurden seit 2012 rund CHF 15.8 Mio. investiert (Haus am Städeli, Umbau EG Haus im Sattelbogen, Neu-

bau West, Ausbau UG Altbau und Mehrzweckraum Dolder). Das Investitionsvolumen für die nächsten Ausbauschritte (Sanierung Altbau Haus im Sattelbogen, Erweiterungsbau Haus am Städeli, Neubau betreutes Wohnen) wird auf weitere CHF 16 Mio. geschätzt.

Zukunft des Bürgerhofs sichern

Zusammengefasst ergibt sich folgende Ausgangslage:

- Die Anforderungen an Pflege-Institutionen steigen. Die Zahl der pflegebedürftigen Personen wird zunehmen.
- Der Bürgerhof funktioniert als Pflege-Betrieb bestens. Die Infrastruktur hat Verbesserungspotenzial.
- Der Betrieb schreibt nur Gewinne, weil er aus der Stadtkasse seit Jahren quersubventioniert wird (rund 2.3 Steuerprozente).
- Die Liegenschaft ist in gutem Zustand, dennoch stehen in den nächsten Jahren wieder erste grössere Investitionen von rund CHF 587'000 an.
- Der Branche fehlt qualifiziertes Personal. Als kleiner Pflegebetrieb ist der Bürgerhof bei der Personalsuche im Nachteil, was er zu spüren bekommt. Der Stellenplan ist knapp dotiert.
- Die Betriebsgrösse des Bürgerhofs ist laut Fachleuten nicht optimal.
- Der Verein Sattelbogen kann den Bürgerhof aus plausiblen Gründen nicht übernehmen, zu gross sind dessen eigene Herausforderungen in den nächsten Jahren.
- Der Bürgerhof soll weiterhin als Alters- und Pflegeheim betrieben werden. Die rein argumentativ abgestützten Varianten für die Zukunft bringen nicht das erwünschte Resultat der finanziellen Eigenständigkeit oder ziehen horrende Folgekosten nach sich.

Weshalb ein Verkauf zur Option wurde

Ein Verkauf des Bürgerhofs wurde aufgrund der vorgenannten Fakten für den Stadtrat zur Option. Dies, weil ein Ausbau des Heims, sei es um eine rentable Grösse zu erreichen oder um ein zweites Standbein zu errichten (z.B. betreutes Wohnen), aus finanziellen Gründen nicht in Frage kommt. Eine Betriebsübernahme durch einen Dritten, der

als Mieter auftritt, ist nicht zielführend, da die Stadt weiterhin für die Unterhalts- und Sanierungskosten aufkommen müsste. Bei den Verhandlungen mit Interessenten zeigte sich zudem schnell, dass niemand gewillt ist, einen Mietzins zu zahlen, der den tatsächlichen Aufwand der Stadt deckt. Für Betreiber lohnt sich die Investition nur bei einem Kauf des Gebäudes zu einem Preis unter dem Substanzwert. Was die Unternehmensbewertung durch die Firma Tobler Treuhand AG, Sulgen, voraussagte, bestätigte sich in den konkreten Verhandlungen mit Interessenten.

Verkaufsverhandlungen mit drei Anbietern

In der Folge führte der Stadtrat mit drei Kaufinteressenten aus der Ostschweiz unter Einbezug der Heimleitung und der Heimkommission des Bürgerhofs Verhandlungen. Dazu stellte er folgenden Kriterienkatalog zusammen:

- Welche langfristigen Ziele verfolgt der Kaufinteressent?
- Hat er einen plausiblen Kaufgrund?
- Ist er fähig, den Bürgerhof als Alters- und Pflegeheim zu betreiben?
- Kann er Referenzbetriebe vorweisen?
- Wie ist der Interessent ausgerichtet? Gewinnorientiert? Gemeinnützig?
- Agiert ein Alleinaktionär oder agieren mehrere Aktionäre?
- Will er die Bewohner zu denselben Tarifbedingungen übernehmen?
- Will er das Personal zu denselben Konditionen weiterbeschäftigen?
- Hat der Interessent ein Interesse an der historischen Bausubstanz?
- Ist er gewillt, sich in Bischofszell zu engagieren?
- Welche Preisvorstellungen hat er?

Nur wer sämtliche Kriterien erfüllt, kommt für den Stadtrat als Käufer in Frage. Ausserdem besichtigte eine Delegation des Stadtrates gemeinsam mit der Heimleitung des Bürgerhofs Referenzbetriebe der Kauf-Interessenten.

Der Zuschlag ging letztlich an die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG. Die Firma mit Sitz in St. Gallen erfüllt die vom Stadtrat definierten Kriterien bestens. Sie ist gewillt, den Bürgerhof als Alters- und Pflegeheim langfristig weiter zu betreiben.

Wer sind die Käufer?

Die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG ist ein Schweizer Ableger der Stiftung Liebenau, die mit zahlreichen Pflege- und Behinderteneinrichtungen hauptsächlich in der Bodenseeregion tätig ist. Die Gründung der Stiftung geht auf den deutschen Pfarrer Adolf Aich zurück, der 1866 ein spendenfinanziertes Krankenhaus errichtete. Mit dem gesammelten Spendengeld konnte Aich das Schloss Liebenau kaufen. Dort richtete er eine Klinik für behinderte und benachteiligte Menschen ein. In der Schweiz ist das Unternehmen seit 2004 tätig und als gemeinnützige Aktiengesellschaft organisiert. Die Firma betreibt den Kur- und Pflegebetrieb Dorfplatz in Oberhelfenschwil (36 Zimmer), das Pflegeheim Helios in Rorschach (55 Bewohner) und das Seniorenheim Neckertal in Brunnadern (68 Bewohner), alle im Kanton St. Gallen. Insgesamt beschäftigt das Unternehmen 240 Angestellte. Es arbeitet gewinnorientiert, ist aber statutarisch der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG schüttet keine Dividenden aus, sondern reinvestiert die erwirtschafteten Gewinne vollumfänglich in den eigenen Betrieben.

Weitere Hinweise zur Liebenau Schweiz AG:
www.stiftung-liebenau.ch

Ausgezeichnete Referenzen

Der Stadtrat hat verschiedene Referenzen eingeholt, unter anderem bei Vreni Wild, Gemeindepräsidentin von Neckertal, und Toni Hässig, Gemeindepräsident in Oberhelfenschwil. Hässig schreibt: «Das Engagement der Liebenau Schweiz gemeinnützige AG erweist sich für unsere Gemeinde als Glücksfall. Die Firma investiert regelmässig in die Modernisierung und die Erneuerung und hat vor wenigen Jahren einen Erweiterungsbau realisiert. Die Professionalität und die Grösse der Betreiberin bedeuten für die Gemeinde Sicherheit in Bezug auf die langfristige Ausrichtung der Altersversorgung.» Die St. Galler Kantonalbank schreibt: «Wir bestätigen gegenüber der Stadt Bischofzell, dass wir bereits seit vielen Jahren in aktiver und guter Geschäftsbeziehung mit der Liebenau Schweiz gemeinnützige AG, St. Gallen, stehen und dass sie ihren Verpflichtungen gegenüber der St. Galler Kantonalbank AG stets pünktlich, vereinbarungskonform

und zu unserer vollsten Zufriedenheit nachgekommen ist. Wir stufen die Bonität der Liebenau Schweiz gemeinnützige AG, auf Basis der Jahresrechnung 2016, als sehr gut ein. Sie ist in der Lage, den Kaufpreis zu begleichen und langfristig zu tragen.»

Der Kaufvertrag

Der Verkauf ist durch einen Vorvertrag abgesichert. Er erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Der Verkaufspreis beträgt CHF 3.1 Mio. Durch den Vertrag verpflichtet sich die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG, den Bürgerhof dauerhaft als Alters- und Pflegeheim zu betreiben. Die Stadt hat ein Vor- und ein Rückkaufsrecht für 10 Jahre, sollte die Liegenschaft einem anderen Zweck zugeführt oder der Betrieb gänzlich verkauft werden. Die Bewohner werden zu den gültigen Tarifen und Bedingungen per 1.1.2018 übernommen. Das Personal wird zu den bestehenden Anstellungsbedingungen unter Wahrung des Besitzstandes übernommen. Die Käuferin verpflichtet sich zudem vertraglich, das historische Gebäude zu erhalten.

Aus Spendenfonds wird Generationenfonds

In der Bilanz des Bürgerhofs ist derzeit ein Spendenfonds aufgeführt. Dabei handelt es sich um Spenden und Nachlassguthaben, die zweckgebunden für Bedürfnisse der Bewohner des Bürgerhofs einzusetzen sind. Für die Verwendung des Geldes bestehen Richtlinien. Aktuell beträgt der Saldo ca. CHF 280'000. Dieser Spendenfonds ist nicht Teil des Verkaufs. Er wird an die Stadt zurückgehen. Der Stadtrat beabsichtigt, den Fonds künftig als Generationenfonds zu führen, in erster Linie zur Umsetzung von Massnahmen, die aus dem Alterskonzept hervorgehen, beispielsweise für hindernisfreies Bauen, Senioren-Aktivitäten etc.

Dienstbarkeiten zugunsten Bürgergemeinde

Mit dem Verkauf des Bürgerhofs wird ein unentgeltliches und alleiniges Benützungsrecht des Archives und dessen Vorraums sowie ein Mitbenützungsrecht des Sitzungszimmers zugunsten

der Bürgergemeinde Bischofszell aus dem Grundbuch gelöscht. Damit soll der Käuferin die Liegenschaft ohne Einschränkungen zur Verfügung stehen, damit sie den Betrieb optimal organisieren kann. Für den Verzicht der Servitute wird die Bürgergemeinde von der Stadt mit CHF 50'000 entschädigt. Die Bürgergemeinde-Versammlung hat diesem Vorgehen am 3. Mai 2017 mit deutlichem Mehr zugestimmt.

Zweckbestimmung Legat Zuber

Wie bereits erwähnt, konnte sich die Stadt die letzte Sanierung des Bürgerhofs hauptsächlich dank eines Legats leisten. Anni Zuber Mügler vermachte der Stadt 1992 ihren Grundbesitz, verbunden mit dem Wunsch, die Stadt solle Gebäude und Land erhalten. Falls doch ein Verkauf stattfinden müsste, sei «der Erlös für gute Zwecke» zu verwenden, hielt sie in ihrem Testament fest. Das Legat ist somit nicht an den Bürgerhof gebunden.

Pro und contra: Zusammenfassung

Für einen Verkauf an die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG spricht:

- Der Bürgerhof bleibt als Alters- und Pflegeheim erhalten.
- Die stationäre Altersversorgung in Bischofszell wird im heute bestehenden Umfang gewährleistet.
- Der Bürgerhof schliesst sich mit einem Betrieb zusammen und erreicht somit die gewünschte Kooperation, die ein wirtschaftlich tragbares Wohn- und Betreuungsangebot ermöglichen wird.
- Der Bürgerhof kann Synergien nutzen, die sich ihm im Verbund mit anderen Heimen bieten, beispielsweise in Bezug auf Informatik, Personalrekrutierung, Einkauf, betrieblichen Austausch etc.
- Die Arbeitsplätze bleiben erhalten.
- Die Bewohner und Mitarbeitenden werden zu den heutigen Konditionen übernommen.
- Durch den Verkauf erzielt die Stadt einen einmaligen Gewinn und erhält zusätzliche flüssige Mittel.

- Der Betrieb des Bürgerhofs wird nicht mehr mit Steuergeldern gestützt. Somit greift die Stadt nicht mehr in den freien Wettbewerb ein.
- Mit der Liebenau Schweiz gemeinnützige AG konnte eine ideale Partnerin für den Bürgerhof gefunden werden. Das Unternehmen ist bereits in der Ostschweiz tätig und kann ausgezeichnete Referenzen vorweisen.
- Die Liegenschaft Bürgerhof ist unter Schutz gestellt. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen können neue Besitzer das historische Gebäude nicht nach Belieben verändern.

Gegen einen Verkauf des Bürgerhofs spricht:

- Der Verkaufspreis entspricht nicht dem tatsächlichen Liegenschaftswert, sondern dem aktuellen Marktwert.
- Die Stadt kann den Verwendungszweck der Liegenschaft nach 10 Jahren nicht mehr beeinflussen.
- Die Stadt verabschiedet sich bei den Angestellten des Bürgerhofs als Arbeitgeberin.

Was passiert nach einem «Nein»?

Ein Ja zum Verkauf des Bürgerhofs durch die Bischofszeller Stimmbürger am 5. September 2017 wird die Zukunft des städtischen Alters- und Pflegeheims sichern. Was aber geschieht, wenn die Bevölkerung einem Verkauf nicht zustimmt? Ein Zusammenschluss mit dem Sattelbogen steht aufgrund der erwähnten Gründe nicht zur Diskussion und kann nicht realisiert werden.

Bei einem Nein der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wird der Stadtrat nicht darum herkommen, weitere Massnahmen einzuleiten:

- Die Heimtaxen müssten nochmals angehoben werden.
- Die Stadt würde dem Bürgerhof die effektiven Vollkosten verrechnen und die Miete massiv erhöhen.
- Weitere organisatorische Optimierungen und betriebliche Anpassungen sind unausweichlich.

Der Verkauf im Kontext der Stadtfinanzen

Die Stadt steht vor grossen Herausforderungen. Unter den 80 Gemeinden im Kanton hat Bischofszell den vierthöchsten Steuerfuss. Strukturbedingte Defizite mindern Jahr für Jahr das Eigenkapital. Sanierungen von Altlasten (Kugelfang), Strassenbau- und Infrastrukturprojekte (Bahnhofplatz, Fabrikstrasse, Sanierung Bruggwiesen, Haldenstrasse etc.), höhere Ausgaben im Gesundheits- und Sozialbereich sowie diverse Begrenzungen aus der Bevölkerung belasten den Haushalt überdurchschnittlich. Eine Entlastungsstrasse, das sei an dieser Stelle noch einmal erwähnt, ist in den nächsten Jahren aufgrund der finanziellen Situation nicht tragbar. Die Stadt Bischofszell lebt über ihre Verhältnisse, und das in einer Zeit, in der andere Gemeinden satte Gewinne schreiben, weil die Konjunktur stabil ist und die Zuwanderung mehr Steuereinnahmen generiert.

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass ein Verkauf des Bürgerhofs dem städtischen Haushalt entgegenkommt. Die Stadt könnte sich in den nächsten 10 Jahren Sanierungskosten von ca. CHF 600'000 ersparen. Mit den Einnahmen aus dem Verkauf von rund CHF 3 Mio. Franken wird die Stadt den aktuellen Steuerfuss trotz grosser Investitionen für weitere Jahre sichern können. Es wird möglich sein, einen Teil des Erlöses im Sinne des Legats von Anni Zuber Müggler für einen guten Zweck einzusetzen, sofern die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dies gutheissen.

Die Finanzplanung zeigt für die nächsten Jahre einen hohen Investitionsbedarf auf, u.a. Sanierung Zufahrt Halden (ca. CHF 2-3 Mio.), Sanierung Rutschgebiet Halden (CHF 500'000), Sanierung Sporthalle Bruggwiesen (ca. CHF 2.5 Mio.), Kostenbeteiligung Kantonsstrasse Fabrikstrasse Ausbau 3. Etappe (ca. CHF 750'000), Platzgestaltung und hindernisfreie Bushof-Perrons Bahnhof Stadt (CHF ca. 2 Mio.). Aufgrund dieser grossen anstehenden Investitionen in den nächsten Jahren wird es nicht möglich sein, den Verkaufserlös für eine Steuerfussenkung zu verwenden.

Für das Führen eines Alters- und Pflegeheims besteht für Gemeinden kein expliziter gesetzlicher Auftrag. Selbstverständlich kann eine Gemeinde dies im Sinne eines sozialen Engagements tun. Nach Ansicht des Stadtrats ist es aus heutiger Perspektive jedoch nicht mehr Aufgabe einer Gemeinde, in den freien Markt einzugreifen und diesen mit Steuergeldern zu beeinflussen.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Verkauf des Bürgerhofs zuzustimmen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt, das Alters- und Pflegeheim Bürgerhof für CHF 3.1 Mio. an die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG zu verkaufen.





ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Kaufvertrag

zwischen

Stadt Bischofszell

und

Liebenau Schweiz gemeinnützige AG

Grundbuchamt Weinfelden
Aussenstelle 9220 Bischofszell



Kaufvertrag für Fr. 3'100'000.00

Einleitung

Die Verkäuferin ist eine politische Gemeinde gemäss § 1 Abs. 1 Ziff. 1 GemG sowie Anhang zum GemG. Als Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 118 Bischofszell, betreibt die Verkäuferin an der Marktgasse 36, 9220 Bischofszell ein Alters- und Pflegeheim (Bürgerhof) mit derzeit 28 belegten bzw. 30 bewilligten (möglichen) Pflegeplätzen. Mit vorliegendem Kaufvertrag verkauft die Verkäuferin das Alters- und Pflegeheim «Bürgerhof» in Bischofszell per 01.01.2018 an die Käuferin.

- - - - -

Die Stadt Bischofszell (öffentlich-rechtliche Körperschaft),
Marktgasse 11, 9220 Bischofszell - UID : CHE-115.081.835

heute vertreten durch Stadtpräsident Thomas Weingart und Stadtschreiber Michael Christen

- nachstehend "Verkäuferin" genannt -

verkauft hiermit an die

Liebenau Schweiz gemeinnützige AG, mit Sitz in St. Gallen,
Bionstrasse 1, 9015 St. Gallen - UID : CHE-106.046.455

heute vertreten durch Verwaltungsratspräsident Thomas Häseli, von Frick, in Abtwil SG und Mitglied des Verwaltungsrates Renate Klein, von Wil SG, in Wil SG

- nachstehend "Käuferin" genannt -

zu **Alleineigentum**, was folgt:



Grundbuch Bischofszell

Liegenschaft Nr. 118

Plan Nr. 10, Altstadt

1'588 m²

Bürgerhof Vers.Nr. 130.17, Marktgasse 36, Bürgerhof [749 m²]
Gartenanlage [724 m²], übrige befestigte Fläche [115 m²]

Erwerbstitel

Abtretung 08.10.1976 Beleg 257g
Namensänderung 24.11.1995 Beleg 464g

Anmerkungen

2245.g471 Beschränkungen nach NHG und NHV zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft
21.11.2002 Beleg 587g

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 165.g471 Last: Unentgeltliches und alleiniges Benützungsrecht des Archives und dessen Vorraums im Erdgeschoss zugunsten Bürgergemeinde Bischofszell, mit Sitz in Bischofszell (öffentlich-rechtliche Körperschaft), Bischofszell
08.10.1976 Beleg 257g
- 166.g471 Last: Unentgeltliches Mitbenützungsrecht des Sitzungszimmers zugunsten Bürgergemeinde Bischofszell, mit Sitz in Bischofszell (öffentlich-rechtliche Körperschaft), Bischofszell
08.10.1976 Beleg 257g

Diese beiden Dienstbarkeiten sind spätestens bis zum Grundbucheintrag des vorliegenden Vertrages zu löschen. Die Stadt Bischofszell hat dafür zu sorgen, dass die Zustimmung der Bürgergemeinde Bischofszell bis dann vorliegt.

Grundpfandrechte

Keine



Der Kaufpreis beträgt Fr. 3'100'000.00

(Franken drei eins null null null null null 00/100)

und wird wie folgt beglichen:

Fr. 1'000'000.00 Franken eins null null null null null 00/100

werden von der Käuferin **Partei innert 5 Tagen nach öffentlicher Beurkundung** des vorliegenden Kaufvertrages mittels Banküberweisung an die Verkäuferin bezahlt.

Fr. 1'000'000.00 Franken eins null null null null null 00/100

werden von der Käuferin **innert 5 Tagen ab Zustimmung der Gemeindeversammlung Bischofszell** zum vorliegenden Verkauf mittels Banküberweisung an die Verkäuferin bezahlt.

Fr. 1'100'000.00 Franken eins eins null null null null 00/100

werden von der Käuferin **per 01.01.2018** resp. nächstfolgendem Bankwerktag mittels Banküberweisung an die Verkäuferin bezahlt.

Sämtliche Zahlungen erfolgen direkt und ausseramtlich zwischen den Vertragsparteien ohne Mitwirkung und Verantwortung des Grundbuchamtes.

Die Zahlungen haben auf das Konto der Stadt Bischofszell bei der Postfinance AG, CH68 0900 0000 8500 0293 8 zu erfolgen.

Auf eine Sicherstellung des Kaufpreises wird verzichtet.

Fr. 3'100'000.00 Total Kaufpreis

Im Kaufpreis inbegriffen ist zudem die **gesamte Betriebseinrichtung** (Mobiliar, Maschinen, Geräte, Apparate, Software, Textilien, Vorräte etc.) sowie sich diese per Stichtag 01.01.2018 im Eigentum der Verkäuferin befindet. Die Zusammensetzung der Betriebseinrichtung ergibt sich aus beiliegender, von den Vertragsparteien mitunterzeichneten Inventarliste per 31.12.2016. Geringfügige Änderungen bis zum Besitzesantritt bleiben vorbehalten. Auf eine Bewertung der Betriebseinrichtung wird ausdrücklich verzichtet.

Weitere Aktiven, insbesondere Bankguthaben und Forderungen, werden hingegen nicht übernommen, auch keine Passiven.



Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferin erfolgt per **01.01.2018**.
2. Die Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung erfolgt nach Genehmigung dieses Kaufvertrags durch die Gemeindeversammlung der Stadt Bischofszell vom 5. September 2017 sowie des Aufsichtsrates der Stiftung Liebenau gemäss Ziffer 10 hiernach.
3. Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes Bischofszell bezahlt die Käuferin.
4. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass dieses Rechtsgeschäft nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegt, da die Verkäuferin nicht der Grundstücksgewinnsteuerpflicht unterliegt.
5. Über sämtliche das Kaufgrundstück und den Betrieb betreffenden Abgaben und Nebenkosten (Strom, Wasserzinsen etc.) wird per Besitzesantritt abgerechnet. Die Gebäudeversicherungsprämie wird von der Gebäudeversicherung separat abgerechnet.
6. Die Verkäuferin erklärt, dass auf dem Kaufgrundstück keine Miet- oder Pachtverhältnisse lasten.
7. Die Käuferin übernimmt sowohl das Kaufgrundstück als auch die Betriebseinrichtung im Zustand, in dem sich diese per Besitzesantritt befinden, wobei davon ausgegangen wird, dass sich dieser gegenüber dem Zustand im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung nicht wesentlich verändert. Sollte Letzteres nicht der Fall sein, hat die Käuferin ausschliesslich einen Anspruch auf eine angemessene Preisminderung.

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 OR über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Jegliche Sachgewährleistung der Verkäuferin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung der Verkäuferin für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), den Bauzustand der Gebäude, die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts sowie den Zustand und die Funktionstüchtigkeit der Betriebseinrichtung.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere auch darüber, dass solche Vereinbarungen ungültig sind, wenn die Verkäuferin der Käuferin die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat (Art. 199 OR). Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

Die Verkäuferin besorgt bis zum Besitzesantritt weiterhin den ordentlichen Unterhalt der Liegenschaft. Grössere Reparaturen oder Ersatzanschaffungen sind von der Verkäuferin jedoch nur vorzunehmen, soweit der ordentliche Betrieb des Pflegeheims keinen Aufschub duldet.



Mit der Betriebsübernahme erwirbt die Käuferin auch sämtliche Geräte und Apparate. Die Verkäuferin lässt sich bis zum Übernahmestichtag soweit angezeigt alle Geräte und Apparate nach der laufend aktualisierten Wartungsliste warten sowie die vorgeschriebenen bzw. vom Hersteller empfohlenen Services und die offensichtlich notwendigen Reparaturen vornehmen. Bis zum Übernahmestichtag sind auch die Warenvorräte im bisherigen Rahmen weiter zu bewirtschaften und nötigenfalls aufzufüllen, sodass der Betrieb des Pflegeheims nach dem Stichtag nahtlos im ordentlichen Rahmen weitergeführt werden kann.

8. Die Parteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass alle das Kaufgrundstück betreffenden Versicherungsverträge nach Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes auf die Erwerberin übergehen, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie von der neuen Eigentümerin Kenntnis erhalten haben, den Vertrag zu kündigen. Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau ist davon nicht betroffen.
9. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das Kaufgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen usw.).
10. Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27, Anhang Ziff. 3) bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle die elektrischen Hausinstallationen kontrolliert werden müssen. Allfällige damit im Zusammenhang stehende Kosten übernimmt die Käuferin.
11. Es wird festgestellt, dass der Erwerb des vorgenannten Grundstückes im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) keiner Bewilligung bedarf, da das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient.

Die Parteien bestätigen,

- dass es sich beim Erwerbsgrundstück um ein überbautes Grundstück ohne Wohnungen handelt;
- dass im Gebäude ausschliesslich eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird (Alters- und Pflegeheim Bürgerhof).

Die erwerbende Partei erklärt, dass keine Landreservefläche vorhanden ist.

Die Bewilligungspflicht wird gemäss Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG von Amtes wegen nachträglich festgestellt, wenn die erwerbende Partei über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat. Im Übrigen wird auf die Straffolgen nach Art. 29 hingewiesen.



12. Das Zustandekommen dieses Kaufvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass

a) die Stimmbürgerschaft der Stadt Bischofszell an der Gemeindeversammlung vom 5. September 2017;

und

b) der Aufsichtsrat der Stiftung Liebenau;

ihre Zustimmung zum vorliegenden Kaufvertrag erteilen.

Demnach entfaltet der Vertrag ohne Zustimmung der Stimmbürgerschaft Bischofszell keinerlei Wirkungen und keinerlei Anspruch auf Entschädigung bzw. Ersatz von durch die Käuferin im Hinblick auf den beabsichtigten Verkauf gemachten Ausgaben, Investitionen etc. Die vor der Übernahme mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages geleistete Zahlung wird vollumfänglich zurückerstattet.

Unabhängig vom Eintritt der vorstehenden Bedingung, verpflichten sich die Vertragsparteien, bis zum Entscheid der Stimmbürgerschaft und nach deren Genehmigung bis zum Vollzug alles Erforderliche im Hinblick auf die Erfüllung dieses Kaufvertrages vorzunehmen und jede Handlung zu unterlassen, welche den Vollzug dieses Vertrages verunmöglicht oder erschwert.

13. Neue Dienstbarkeit "öffentliches Zugangsrecht zum Rosengarten":

Die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG
als neue Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 118 Grundbuch Bischofszell

räumt hiermit der

Stadt Bischofszell

oder deren Rechtsnachfolgerin das öffentliche Zugangsrecht ein, zum Rosengarten auf der Nordseite des heutigen Bürgerhofes (Gebäude Assek.Nr. 17) zur Grabenstrasse hin. Der Zugang zum Rosengarten muss der Stadt Bischofszell und damit der Öffentlichkeit jederzeit und unentgeltlich gewährt werden. Dabei ist soweit wie möglich Rücksicht auf den Pflegebetrieb zu nehmen.

Der Unterhalt des gesamten Gartens ist Sache der Grundeigentümerin.

Diese Dienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft Nr. 118 Bischofszell im Grundbuch einzutragen.

Sollte der Rosengarten nicht mehr bestehen, so verpflichtet sich die Stadt Bischofszell oder deren Rechtsnachfolgerin, die Dienstbarkeit im Grundbuch löschen zu lassen.



14. Neue Vormerkung "Vorkaufsrecht":

Die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG
als neue Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 118 Grundbuch Bischofszell

räumt hiermit der

Stadt Bischofszell

oder deren Rechtsnachfolgerin das Vorkaufsrecht an der Liegenschaft Nr. 118 Grundbuch Bischofszell ein.

Im Falle eines Verkaufs kann somit die Stadt Bischofszell oder deren Rechtsnachfolgerin das Vorkaufsrecht geltend machen. Im Falle einer Umstrukturierung der Liebenau Schweiz gemeinnützige AG (zB durch Fusion, Umwandlung etc.) soll das Vorkaufsrecht ausdrücklich nicht geltend gemacht werden können.

Als Kaufpreis wird der zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes massgebende Marktwert der Liegenschaft vereinbart. Sollte unter den Parteien keine Einigung erzielt werden können, so ist bei der Thurgauer Kantonalbank eine unabhängige Marktwertschätzung durchführen zu lassen. Die Parteien verpflichten sich, den daraus resultierenden Marktwert als verbindlichen Kaufpreis zu akzeptieren.

Das Vorkaufsrecht wird auf die Dauer von 10 Jahren vereinbart und ist für diese Dauer auf der Liegenschaft Nr. 118 Bischofszell im Grundbuch einzutragen.

- - - - -

Obligatorische Bestimmungen

1. Die Käuferin verpflichtet sich, den «Bürgerhof» dauerhaft als Alters- und Pflegeheim weiter zu betreiben, soweit ein kostendeckender Betrieb möglich ist und die notwendigen Zulassungen gewährt werden.
2. Die Käuferin verpflichtet sich, das historische Gebäude zu erhalten.
3. Für den «Bürgerhof» sind 30 Pflegeplätze in der kantonalen Pflegeheimliste gemäss RRB Nr. 29 vom 10.01.2017, in Kraft gesetzt per 01.01.2017 bewilligt. Wechselt die Trägerschaft des Pflegeheims bedarf die Änderung der kantonalen Pflegeheimliste einer Genehmigung bzw. eines Beschlusses der Regierung des Kantons Thurgau.
4. Die Käuferin sichert zu, dass die bis zum Übernahmedatum 01.01.2018 im «Bürgerhof» bereits aufgenommenen Heimbewohner ungeachtet ihres Wohnorts weiterhin zu den allgemein gültigen Tarifen und Bedingungen im Heim verbleiben können. Über die Aufnahme neuer Heimbewohner ab dem 01.01.2018 entscheidet die Käuferin nach eigenem Ermessen.



5. Das Personal des «Bürgerhofs» ist von der Verkäuferin öffentlich-rechtlich angestellt. Gemäss Art. 8 PersG gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts sachgemäss als ergänzendes Recht. Demnach gehen mit der Übernahme des Betriebs gestützt auf Art. 333 OR sämtliche per Stichtag 01.01.2018 bestehenden Arbeitsverhältnisse der Verkäuferin mit allen Rechten und Pflichten, d.h. zu den bestehenden Anstellungsbedingungen und unter Wahrung des Besitzstandes (z.B. Anzahl Dienstjahre etc.), auf die Käuferin über, sofern der/die Mitarbeiterin den Übergang nicht ablehnt. Allfällige Anpassungen der Anstellungsbedingungen nach der Übernahme bleiben im gesetzlich zulässigen Rahmen vorbehalten, sind jedoch alleinige Sache der Käuferin. Insbesondere bleibt es der Käuferin unbenommen, mit dem Personal unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften neue Arbeitsverträge abzuschliessen.

Allfällige bis zum Übernahmestichtag aufgelaufene Lohn- und Überstundenguthaben bezahlt die Verkäuferin dem Personal aus. Ferienansprüche werden soweit möglich in natura bezogen. Allenfalls verbleibende von der Käuferin zu übernehmende Ferienguthaben werden ihr von der Verkäuferin nach Massgabe der betreffenden individuellen Löhne separat entschädigt. Indes sind zwischen Verkäuferin und Käuferin in Personalbelangen keine weiteren Abrechnungen oder Abgrenzungen, z.B. für Treueprämien aufgrund der Anzahl Dienstjahre oder Rückzahlungen von Weiterbildungskosten und dergleichen, vorzunehmen.

Für allfällige Forderungen von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiterin, welche die Zeit bis zum 31.12.2017 betreffen, kommt die Verkäuferin auf.

6. Sämtliche bis zum 31.12.2017 für die Heimbewohner erbrachten Leistungen werden von der Verkäuferin mit den Kostenträgern direkt abgerechnet. Ab 01.01.2018 betreibt die Käuferin den «Bürgerhof» auf eigene Rechnung.
7. Die Käuferin übernimmt per 01.01.2018 die Pflegedokumentation der Heimbewohner sowie alle weiteren dem Berufsgeheimnis unterstehenden Unterlagen und verpflichtet sich, diese während mindestens 10 Jahren entsprechend den gesetzlichen Vorschriften aufzubewahren. Die Verkäuferin orientiert sämtliche Heimbewohner schriftlich über die Betriebsübernahme durch die Käuferin, verbunden mit dem Hinweis, dass ohne Gegenbericht ihr Einverständnis zur Übergabe der Pflegedokumentation an die Käuferin und deren Einsichtsrecht angenommen werden. Bezüglich vor dem Übernahmestichtag verstorbener Bewohner nimmt die Käuferin nur dann in die Pflegedokumentation Einsicht, wenn ihr die entsprechende Erlaubnis erteilt worden ist.
8. Die laufenden Verträge mit Lieferanten und Dienstleistern und dergleichen wird die Verkäuferin soweit möglich auf den Übernahmestichtag kündigen, soweit die Käuferin diese nicht übernehmen möchte. Die Verkäuferin übergibt der Käuferin eine entsprechende Liste mit den Vertragsunterlagen. Bei Bedarf schliesst die Käuferin mit den betreffenden Anbietern neue Verträge ab.



9. Die Laufzeit der folgenden Verträge geht jedoch über das Übernahmedatum hinaus:

An dieser Stelle sind 20 Service-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge aufgelistet, die Rückschlüsse auf den Pflegebetrieb zulassen. Wir bitten um Verständnis, wenn wir für diese Auflistung das Geschäftsgeheimnis wahren, da der Bürgerhof in Konkurrenz zu anderen Betrieben steht.

Die Käuferin verpflichtet sich ab dem Stichtag 01.01.2018 diese Verträge bis zu deren Ablauf zu erfüllen oder mit den betreffenden Anbietern neue Verträge mit befreiender Wirkung für den Verkäufer abzuschliessen. Die Verkäuferin tritt hiermit sämtliche Ansprüche aus diesen Verträgen per Stichtag 01.01.2018 an die Käuferin ab.

10. Im Übrigen übernimmt die Käuferin keine Verbindlichkeiten der Verkäuferin, welche die Zeit bis zum 31.12.2017 betreffen und die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für Ansprüche Dritter, die ab dem 01.01.2018 entstehen.
11. Die interne und externe Kommunikation sowie die Orientierung der Öffentlichkeit über die Betriebsübernahme sind zwischen der Verkäuferin und der Käuferin gegenseitig abzustimmen. Über den Inhalt des Vertrages vereinbaren die Parteien – soweit darüber nicht die Stimmberechtigten der Stadt Bischofszell durch die Verkäuferin zu informieren sind – stillschweigen. Über die Vertragsverhandlungen vereinbaren die Parteien in einer separaten Vereinbarung Geheimhaltung.



12. Im Sinne einer Konventionalstrafe bei vorzeitigem Vertragsrücktritt seitens der Käuferin vereinbaren die Parteien, was folgt:

- a. Ein Vertragsrücktritt durch die Käuferin vor Volksabstimmung vom 05.09.2017 löst eine Konventionalstrafe an die Verkäuferin von CHF 100'000.00 aus.
- b. Ein Vertragsrücktritt durch die Verkäuferin nach zustimmendem Volksentscheid vom 05.09.2017 bis zum Besitzesantritt löst eine Konventionalstrafe an die Verkäuferin von CHF 200'000.00 aus.

Die Geltendmachung von Schadenersatz durch die Verkäuferin bleibt daneben ausdrücklich vorbehalten.

13. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrags als ungültig, unwirksam oder unerfüllbar erweisen, so soll dadurch die Gültigkeit, Wirksamkeit und Erfüllbarkeit der übrigen Teile des Vertrages nicht beeinträchtigt werden.

14. Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, den ungültigen, unwirksamen oder unerfüllbaren Teil des Vertrages durch eine gültige, wirksame und erfüllbare Bestimmung zu ersetzen, die inhaltlich der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommt. Kommt diesbezüglich keine Einigung zustande, soll der Richter eine entsprechende Ersatzregelung treffen.

So vereinbart und abgeschlossen:

Bischofszell, **24. Mai 2017**

Stadt Bischofszell

Thomas Weingart

Michael Christen

Liebenau Schweiz gemeinnützige AG

Thomas Häseli

Renate Klein



Öffentliche Beurkundung Nr. 792

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden. .

Die beiliegende unterschriftlich anerkannte Inventarliste (Stand 31.12.2016) wurde zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Bischofszell,

24. Mai 2017

GRUNDBUCHAMT WEINFELDEN

Aussenstelle Bischofszell

Der Grundbuchverwalter

Silvan Hengartner





Nachtrag
zum öffentlich beurkundeten Kaufvertrag
vom 24.05.2017

abgeschlossen zwischen

Stadt Bischofszell (öffentlich-rechtliche Körperschaft),
Marktgasse 11, 9220 Bischofszell - UID : CHE-115.081.835

heute vertreten durch Stadtpräsident Thomas Weingart und Stadtschreiber Michael Christen

- nachstehend "Verkäuferin" genannt -

und

Liebenau Schweiz gemeinnützige AG, mit Sitz in St. Gallen,
Bionstrasse 1, 9015 St. Gallen - UID : CHE-106.046.455

heute vertreten durch Verwaltungsratspräsident Thomas Häseli, von Frick, in Abtwil SG und
Mitglied des Verwaltungsrates Renate Klein, von Wil SG, in Wil SG

- nachstehend "Käuferin" genannt -

Kaufsobjekt:

Grundbuch Bischofszell

Liegenschaft Nr. 118
Plan Nr. 10, Altstadt

1'588 m ²	Bürgerhof Vers.Nr. 130.17, Marktgasse 36, Bürgerhof [749 m ²] Gartenanlage [724 m ²], übrige befestigte Fläche [115 m ²]
----------------------	---



a) Vormerkung Rückkaufsrecht:

Die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG
als neue Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 118 Grundbuch Bischofszell

räumt hiermit der

Stadt Bischofszell

oder deren Rechtsnachfolgerin das Rückkaufsrecht an der Liegenschaft Nr. 118 Grundbuch Bischofszell ein.

Die Liegenschaft Nr. 118 wird als Alters- und Pflegeheim verkauft. Für den Fall einer Zweckänderung steht der Stadt Bischofszell oder deren Rechtsnachfolgerin das Recht zu, die Liegenschaft zum heutigen Kaufpreis von Fr. 3'100'000.--, zuzüglich von der Eigentümerin nachgewiesenen wertvermehrenden Investitionen, zurückzukaufen.

Das Rückkaufsrecht wird auf die Dauer von 10 Jahren vereinbart und ist für diese Dauer auf der Liegenschaft Nr. 118 Bischofszell im Grundbuch einzutragen.

b) Aufhebung Stillschweigerklärung:

Von Seiten der Stadt Bischofszell wurde das Anliegen geäussert, den Kaufvertrag interessierten Stimmbürgern herausgeben zu können. Aus diesem Grund heben die Parteien die Stillschweigerklärung, Ziffer 11 auf Seite 9 im Kaufvertrag auf.

Die Gebühren für diese Nachtragsbeurkundung sowie das Rückkaufsrecht gehen zulasten der Stadt Bischofszell.

Der restliche Inhalt des beurkundeten Kaufvertrages bleibt unverändert und hat weiterhin volle Gültigkeit.

So vereinbart und abgeschlossen:

Bischofszell, - 5. Juli 2017

Stadt Bischofszell

Thomas Weingart

Michael Christen

Liebenau Schweiz gemeinnützige AG

Thomas Häseli

Renate Klein



Öffentliche Beurkundung Nr. 1008 (Nachtragsbeurkundung)

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Bischofszell, - 5. Juli 2017

GRUNDBUCHAMT WEINFELDEN

Aussenstelle Bischofszell

Der Grundbuchverwalter

Silvan Hengartner



