

Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde werden hiermit eingeladen zur

**Ausserordentliche-Gemeindeversammlung
der Gemeinde Thalheim an der Thur**
auf

Donnerstag, 13. März 2008, 20.15 Uhr in der Aula vom Schulhaus Thalheim

TRAKTANDEN + ANTRÄGE

A. Politische Gemeinde

1. Wahl von Stimmzählern
2. Genehmigung Baukredit über CHF 256'000 für den Neubau einer Entsorgungs- und Schnitzelhalle beim Werkgebäude Thalheim

Antrag:

1. Für den Neubau einer Entsorgungs- und Schnitzelhalle beim Werkgebäude Thalheim, Püntenrain, wird ein Baukredit über CHF 256'000, z.L. der Investitionsrechnung (Liegenschaften und Abfallwesen) bewilligt.
 2. Der mutmassliche Anteil für das Entsorgungsgebäude, das z.L. der Abfallrechnung finanziert wird, beträgt CHF 138'500.
 3. Der Baukredit erhöht sich um den Betrag einer allfällig generellen Bauteuerung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Ausführung der Bauarbeiten.
 4. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.
3. Genehmigung Kaufvertrag über CHF 1'000'000 für den Kauf der Liegenschaft „altes Notarenhaus“, Oberstammheim

Antrag:

1. Dem vorliegenden, öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Oberstammheim, vertreten durch den Gemeinderat, und dem Zweckverband Alters- und Pflegeheim Stammertal, vertreten durch die Heimkommission, betreffend Verkauf bzw. Kauf der Liegenschaft „altes Notarenhaus“, Wohnhaus und Scheunengebäude, Vers. Nrn. 176 und 177, Grundstück Kat. Nr. 3048, umfassend 1739 m2 Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten, Hauptstrasse 13, 8477 Oberstammheim, wird zugestimmt.
 2. Der Kaufpreis für die Liegenschaft „altes Notarenhaus“, mit Wohnhaus, Scheune und 1739 m2 Land, an der Hauptstrasse 13 in Oberstammheim, wird auf CHF 1'000'000 festgesetzt.
 3. Es wird festgestellt, dass der Anteil für die Gemeinde Thalheim an der Thur am Kaufpreis für das „alte Notarenhaus“ CHF 217'200 beträgt. Ebenso bedarf es für das Zustandekommen dieses Kaufes der Zustimmung der Gemeinde Oberstammheim sowie von insgesamt drei der vier Zweckverbandsgemeinden.
 4. Die Heimkommission Alters- und Pflegeheim Stammertal wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
 5. Mitteilung an:
 - Alters- und Pflegeheim Stammertal, 8477 Oberstammheim
 - Gemeinderäte der Zweckverbandsgemeinden
4. Allfällige Anfragen gemäss § 51 des Gemeindegesetzes

Vor der Gemeindeversammlung erhalten Sie Informationen vom Gemeinderat und der Primarschulpflege über aktuelle Themen aus der Gemeinde.

Die Akten und Weisungen können ab Donnerstag, 28. Februar 2008, während den Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Ab dem gleichen Zeitpunkt ist die Weisung für die Gemeindeversammlung auf dem Internet unter www.thalheim.ch abrufbar. Personen, die eine Zustellung der Weisung wünschen, können diese bei der Gemeindeverwaltung, Tel. 052 320 82 82, bestellen.

Thalheim, 1. Februar 2008

DIE GEMEINDEBEHÖRDEN

§ 51 Anfragerecht

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine Anfrage an die Gemeindevorsteherschaft zu richten. Die Anfragen sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherschaft schriftlich einzureichen. Sie teilt ihre Antwort dem Stimmberechtigten spätestens zu Beginn der Gemeindeversammlung schriftlich mit. Der Stimmberechtigte hat das Recht auf eine kurze Stellungnahme. Eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort findet nicht statt.

Antrag an die Gemeindeversammlung vom 13. März 2008

Genehmigung Baukredit über CHF 256'000 für den Neubau einer Entsorgungs- und Schnitzelhalle beim Werkgebäude Thalheim

Der Gemeinderat beschliesst folgenden Antrag der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten:

1. Für den Neubau einer Entsorgungs- und Schnitzelhalle beim Werkgebäude Thalheim, Püntenrain, wird ein Baukredit über CHF 256'000, z.L. der Investitionsrechnung (Liegenschaften und Abfallwesen) bewilligt.
2. Der mutmassliche Anteil für das Entsorgungsgebäude, das z.L. der Abfallrechnung finanziert wird, beträgt CHF 138'500.
3. Der Baukredit erhöht sich um den Betrag einer allfällig generellen Bauteuerung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Ausführung der Bauarbeiten.
4. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Weisung

Ausgangslage:

Der Gemeinderat beabsichtigt beim Werkgebäude Püntenrain, für die diversen Entsorgungsmulden, die Holzschnitzel sowie für zusätzliche Abstellmöglichkeiten für das Gemeindewerk eine überdeckte Halle zu erstellen.

Eine Arbeitsgruppe unter Leitung von Gemeindepräsident Peter Wettstein hat sich mit den verschiedenen Lösungsmöglichkeiten und Bebauungsvarianten auseinandergesetzt. Das nun vorliegende Projekt wurde von Peter Bosshard, Bauberatung, Rutschwil-Dägerlen, ausgearbeitet. Die Halle soll nördlich des bestehenden Werkhofes erstellt werden, so dass die Zufahrt für die Muldenfahrzeuge rückwärts von der Püntenrainstrasse her erfolgen kann. Somit wäre auch später eine Erweiterung Richtung Westen möglich.

Projekt:

Der Gemeinderat beantragt eine teilweise offene einfache Halle mit den Aussenmassen 12.20 x 14.40 m, sowie offene Plätze und Verkehrsflächen für das Abholen der Reststoffe und die Zulieferung von Holzschnitzeln usw. Die Gebäudehöhe wird durch die Abladehöhe von den stationierten Mulden für Grüngut, Alteisen und Bauschutt bestimmt. Die Halle wird deshalb mit einer Firsthöhe von ca. 6 - 7 m gut sichtbar werden. Die Gebäudehöhe wird sich gegenüber dem bestehenden Werkhofgebäude relativieren und sich entsprechend diesem Gebäude nicht abheben. Ausserhalb des Gebäudes ist südlich ein Platz für verschiedene Entsorgungscontainer vorgesehen. Der Platz wird mit einem Gitterzaun eingezäunt. Ebenso ist vorgesehen, den Muldenteil mit Drahtgeflechtstoren abzuschliessen.

Im westlichen Werkteil ist die Hälfte der vorgesehenen Fläche für das Holzschnitzellager der Schnitzelfeuerung vorgesehen, das bisher im Freien mit Vlies abgedeckt werden musste. In der anderen Hälfte können allgemeine Platzbedürfnisse für die Werkabteilung zufriedenstellend gelöst werden. Dieser Platz wird auch benötigt, für das Material aus dem abzubrechenden Leichenwagenhäuschen in Thalheim. Ebenfalls südlich ist ein Waschplatz für einfache Wascharbeiten an Geräten und Fahrzeugen der Gemeindewerke vorgesehen.

Antrag an die Gemeindeversammlung vom 13. März 2008

Bedingt durch die Nutzung des Platzes, muss für beide Teile ein neuer Kanalisationsanschluss an den Schmutzwasserkanal erstellt werden. Er soll so gebaut werden, dass bei einer allfälligen Erweiterung des Werkhofareals dieser bereits für Abwasseranschlüsse erschlossen ist.

Raumprogramm:

- 84 m2 für 4 Mulden (Grüngut, Bauschutt, Eisen, Reserve)
- 84 m2 für Holzschnittel-Lager
- 42 m2 als Einstellplatz für Gemeindefahrzeuge
- 42 m2 als Reserve

Im Freien:

- Containerplatz (eingezäunt) für Papier, Karton, Glas, Oel
- Waschplatz für Gemeindefahrzeuge und Geräte

Kosten:

Der Kostenvoranschlag für den Neubau rechnet mit Baukosten über CHF 256'000. Auf Grund der aktuellen Finanzlage kann diese Investition von der Gemeinde verkraftet werden. Da mit rund CHF 138'500 als Investitionen für das Abfallwesen zu rechnen sind, und dieser Betrag über die Abfallgebühren zu finanzieren ist, verbleibt eine Investition von rund CHF 117'500, die über die ordentliche Gemeinderechnung zu tragen ist.

Die Abfallrechnung weist per 31. Dezember 2006 im Überschusskonto (Spezialfinanzierung) ein Guthaben von CHF 95'560.55 aus. Somit verbleibt voraussichtlich ein Defizit in der Abfallrechnung über CHF 38'500, das in den kommenden Jahren mit den Überschüssen wieder abgetragen werden kann.

Die Investitionen für die Liegenschaftenrechnung der Gemeinde (CHF 117'500) müssen über Steuergelder finanziert werden.

Kostenzusammenstellung:

Bruttokosten Vorbereitung und Gebäude	CHF 187'950.00
Bruttokosten Umgebung	CHF 39'500.00
Bruttokosten Baunebenkosten und Reserve	CHF 28'550.00

Total Bruttokosten CHF 256'000.00

Total Kreditbetrag CHF 256'000.00

Davon Anteil Abfallwesen CHF 138'500.00

Davon Anteil Liegenschaften CHF 117'500.00

Folgekosten:

Im Abfallwesen können bedingt durch den Neubau Gebührenerhöhungen ausgeschlossen werden. Als jährliche Folgekosten des Anteils der Liegenschaften resultieren die Kapital- sowie die Abschreibungskosten von ca. CHF 11'800, die betrieblichen Folgekosten von ca. CHF 2'300 sowie die personellen Folgekosten von ca. CHF 2'500.

Kantonale Beiträge:

Der Kanton wird für dieses Bauvorhaben keine Beiträge ausrichten.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Vorlage zur Annahme.

Antrag an die Gemeindeversammlung vom 13. März 2008

Genehmigung Kaufvertrag über CHF 1'000'000 für den Kauf der Liegenschaft „altes Notarenhaus“, Oberstammheim

Der Gemeinderat beschliesst folgenden Antrag der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten:

1. Dem vorliegenden, öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Oberstammheim, vertreten durch den Gemeinderat, und dem Zweckverband Alters- und Pflegeheim Stammertal, vertreten durch die Heimkommission, betreffend Verkauf bzw. Kauf der Liegenschaft „altes Notarenhaus“, Wohnhaus und Scheunengebäude, Vers. Nrn. 176 und 177, Grundstück Kat. Nr. 3048, umfassend 1739 m2 Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten, Hauptstrasse 13, 8477 Oberstammheim, wird zugestimmt.
2. Der Kaufpreis für die Liegenschaft „altes Notarenhaus“, mit Wohnhaus, Scheune und 1739 m2 Land, an der Hauptstrasse 13 in Oberstammheim, wird auf Fr. 1'000'000.– festgesetzt.
3. Es wird festgestellt, dass der Anteil für die Gemeinde Thalheim an der Thur am Kaufpreis für das „alte Notarenhaus“ CHF 217'200 beträgt. Ebenso bedarf es für das Zustandekommen dieses Kaufes der Zustimmung der Gemeinde Oberstammheim sowie von insgesamt drei der vier Zweckverbandsgemeinden.
4. Die Heimkommission Alters- und Pflegeheim Stammertal wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
5. Mitteilung an:
 - Alters- und Pflegeheim Stammertal, 8477 Oberstammheim
 - Gemeinderat, 8477 Oberstammheim
 - Gemeinderat, 8476 Unterstammheim
 - Gemeinderat, 8468 Waltalingen
 - Gemeinderat, 8478 Thalheim, zum Vollzug

Weisung

Sachverhalt / Ausgangslage

Im Dorfzentrum von Oberstammheim, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Alters- und Pflegeheim Stammertal, steht die sich im Besitz der Gemeinde Oberstammheim befindliche Liegenschaft „altes Notarenhaus“ mit dem Wohnhaus Vers. Nr. 176 und dem zugehörigem Scheunengebäude Vers. Nr. 177. Das „Notarenhaus“ wie auch die Scheune wurden 1838 als Bauernwohnhaus erbaut. Das Objekt dient heute der Stiftung Höfli als Verwaltungssitz.

Die Gemeinde Oberstammheim plant seit einigen Monaten die Liegenschaft „altes Notarenhaus“ an der Hauptstrasse in Oberstammheim zu veräussern und hat das Objekt zu diesem Zweck öffentlich zum Verkauf ausschreiben lassen. Gemäss den Verkaufsunterlagen beläuft sich der Verkehrswert für das Objekt, umfassend 1'739 m2 Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten und Wohnhaus mit Scheunengebäude, unter Berücksichtigung des Erneuerungs- und Renovationsbedarfs, auf Fr. 940'000.–.

Tatsache ist, dass es sich bei der benachbarten Liegenschaft „altes Notarenhaus“, welche sich heute im öffentlichen Eigentum befindet, um die alleinige Möglichkeit handelt, das bestehende Areal des Alters- und Pflegeheims Stammertal arrondieren zu können. Mit dem

Antrag an die Gemeindeversammlung vom 13. März 2008

Erwerb des benachbarten Grundstückes „altes Notarenhaus“ könnten - mit Blick in die Zukunft - sowohl die baulichen als auch die betrieblichen Voraussetzungen und Grundlagen für die Weiterentwicklung in der Alters- und Gesundheitsversorgung für unsere Region gesichert werden.

Gesetzlicher Grundauftrag

Die Sicherstellung der Altersversorgung und der Gesundheitsversorgung ist gemäss § 39, Abs. 2 des Gesundheitsgesetzes des Kantons Zürich eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Es handelt sich um eine der Kernaufgaben der Gemeinwesen.

Bedürfnisse in der Alters- und Gesundheitsversorgung

Die Zahl der Personen, die altersgerechte Infrastrukturen benötigen, wird in naher Zukunft explosionsartig ansteigen. So prognostiziert das Bundesamt für Statistik, dass im Jahr 2050 rund 2.25 Millionen über 65-jährige in der Schweiz leben werden, fast doppelt so viele wie im Jahr 2004, mit 1.17 Millionen Personen. Entsprechend wird die Nachfrage nach Dienst- und Pflegeleistungen steigen - dies umso mehr, als mit den sinkenden Kinderzahlen und der zunehmenden Erwerbstätigkeit von Frauen die innerfamiliäre Betreuung stark rückläufig sein wird.

Durch die gesellschaftlichen Veränderungen mit der generell festzustellenden Individualisierung und die forschungsbedingte Entwicklung findet zusehends eine Diversifizierung der Wohnbedürfnisse sowie der Betreuungs- und Pflegeangebote (Spitin, stationär, teilstationär) in den Heimen statt. Zudem steigen die persönlichen Ansprüche nach mehr Wohnraum gegenüber der dem heutigen Ist-Zustand im Heim. Die Folge davon ist die Schaffung von vermehrtem Platz, sprich Wohnraum.

Quantitativ besteht viel Nachholbedarf an altersgerechtem Wohnraum; die Vielfalt der Modelle ist aufgrund der individuellen Bedürfnisse und Ansprüche gestiegen. Das klassische Alters- und Pflegeheim hat sich im Verlaufe der Zeit zu einem reinen Pflegeheim hin entwickelt. Um die Wohnbedürfnisse der Seniorengenerationen (heute und in Zukunft) abdecken zu können, sind Alternativen zum bisherigen Konzept gefragt.

Machbarkeitsstudie

Im Zusammenhang mit einem möglichen Erwerb der Liegenschaft „altes Notarenhaus“ in Oberstammheim hat die Heimkommission Alters- und Pflegeheim Stammertal eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Die in Auftrag gegebene Studie hatte zum Ziel, zu Handen eines Kaufentscheidendes die bauliche, die betriebliche und die finanzielle Machbarkeit abzuklären.

Das betreffende Baugrundstück befindet sich im schutzwürdigen Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Die Liegenschaft „altes Notarenhaus“ mit Wohnhaus und Scheune sind im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt. Erhaltungsziel ist die äussere Erscheinung.

Aus betrieblicher Sicht galt es abzuklären inwiefern die Innenräume der beiden neuen Objekte sinnvoll an das bestehende Altersheim angeschlossen werden können, d.h. Anbindung an Therapie, Bad und Verpflegung, über Erdgeschoss bzw. unterirdisch. Weiter galt es zu eruieren, welche Potenziale im Aussenraum liegen und mit welchem Aufwand der Aussenraum neu gestaltet werden kann.

Antrag an die Gemeindeversammlung vom 13. März 2008

Schliesslich galt es die zentrale Frage zu klären, mit welchen Grobkosten zu rechnen ist und ob diese Kosten in einem vernünftigen Verhältnis zur Qualität der möglichen Nutzungen steht.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zeigt, dass die bauliche Umnutzung von Wohnhaus und Scheune für die Zwecke des Wohnens im Alter mit Lifteinbau und eines Verbindungstraktes zwischen den beiden Gebäuden sowie eines unterirdischen Verbindungsganges zum bestehenden Heim bei der kantonalen Denkmalpflege und den Ortsbildschutz-Verantwortlichen Zustimmung findet.

Die Grobkostenschätzung für die Umnutzung der Liegenschaft „altes Notarenhaus“ mit mindestens 12 Zimmern (oder mehr) weist Kosten in der Grössenordnung von 4.5 bis 5.5 Mio. Franken aus. Die ermittelten Mietkosten pro nutzbare m² bzw. Zimmer weisen Werte aus, die im Bereich der gängigen Werte liegen, d.h. dass das Bauvorhaben grundsätzlich machbar und finanzierbar ist.

Für einen Grundsatzentschluss ist das Ergebnis der Machbarkeitsstudie in den massgeblichen Punkten positiv zu sehen. Das Resultat der Studie bietet nach Auffassung der Heimkommission - zusammen mit dem gesetzlichen Grundauftrag in der Alters- und Gesundheitsversorgung für die kommenden Aufgaben gewappnet zu sein und auf die gesellschaftlichen Veränderungen rechtzeitig reagieren zu können - Grundlage genug für einen qualifizierten Kaufentscheid.

Kauf der Liegenschaft „altes Notarenhaus“

Der Erwerb der Liegenschaft „altes Notarenhaus“ zum Zwecke der Nutzung und Abdeckung der Bedürfnisse in der Alters- und Gesundheitsversorgung ist nicht neu. Mit Beschluss vom 8. Mai 1990 hat die Gemeindeversammlung Oberstammheim dem Erwerb der Liegenschaft Notarenhaus zum Preis von 1.6 Mio. Franken zugestimmt. Der Antrag an die Gemeindeversammlung konzentrierte sich damals einzig und allein auf die Interessen des Alters- und Pflegeheims. In der Weisung des Gemeinderates an die Stimmbürger wurden denn auch verschiedene Ausbauszenarien skizziert, welche u.a. den Bau von Alterswohnungen resp. eines Betreuungszentrums sowie die Integration von weiteren Diensten (Spitex, Krankenmobiliemagazin etc.) in den Betrieb des Altersheims vorsahen.

Nach Überschreibung der Liegenschaft übernahm die Gemeinde das bestehende Mietverhältnis mit der gemeinnützigen Stiftung Stift Höfli. Dieses hat auch heute noch Gültigkeit.

In der Folge wurde das im Rahmen der Verkaufsverhandlungen manifestierte Interesse des Altersheim-Zweckverbandes an der Übernahme der Liegenschaft nie konkretisiert.

Nachdem der Verkauf der Liegenschaft „altes Notarenhaus“ nie erfolgte, nahm der Gemeinderat Oberstammheim eine Anfrage von Stift Höfli zum Anlass, die Verkaufsbemühungen zu intensivieren. Für das Objekt wurde im Rahmen einer Verkehrswertschätzung ein Wert von Fr. 940'000.- ermittelt.

Aufgrund des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie hat die Heimkommission Alters- und Pflegeheim Stammthal den Kauf der Liegenschaft „altes Notarenhaus“ bejaht und den Gemeinderäten der Zweckverbandsgemeinden beantragt, sich in einem Grundsatzentscheid zum Ansinnen der Heimkommission zu äussern.

Antrag an die Gemeindeversammlung vom 13. März 2008

Nachdem die Gemeinderäte Unterstammheim, Waltalingen und Thalheim an der Thur dem Erwerb des Notarenhauses durch den Zweckverband Alters- und Pflegeheim Stammertal im Grundsatz zustimmten, stellte die Heimkommission am 5. Dezember 2007 einen entsprechenden Kreditantrag für den Erwerb der Liegenschaft „altes Notarenhaus“ zum Preis von Fr. 1'000'000.–. Das Geschäft soll den Stimmbürgern aller Verbandsgemeinden an den Gemeindeversammlungen im März 2008 zur Genehmigung unterbreitet werden.

Argumente für den Kauf der Liegenschaft „altes Notarenhaus“

Es ist interessant festzustellen, dass die Argumente, welche der Gemeinderat Oberstammheim in seiner Weisung an die Stimmberechtigten am 8. Mai 1990 zum Erwerb der Liegenschaft „altes Notarenhaus“ bis heute weitestgehend unverändert Gültigkeit haben.

Die Gründe von damals lauteten im einzelnen wie folgt:

Das frühere Notarenhaus grenzt unmittelbar an das Grundstück des Altersheims an.

Bekanntlich besteht beim Altersheim eine lange Warteliste und es können längst nicht alle Menschen aufgenommen werden, die dies wünschen oder nötig hätten. Das Heim zählt zur Zeit 46 Pensionäre, wovon etwa die Hälfte pflegebedürftig ist, mit stark zunehmender Tendenz bei den Pflegefällen. Die ambulanten Dienste im Stammertal (Spitex) sind heute schon vorhanden, müssen aber ergänzt werden.

Die Verantwortlichen des Altersheimes haben folgende Zielsetzungen:

- Sicherstellung der Infrastrukturen im Stammertal, die ein würdiges alt werden ermöglichen sollen, wobei insbesondere darauf zu achten ist, dass die Eigenständigkeit der älteren Generation gewahrt bleiben kann.
- Daraus folgt, dass die Altershilfe (Heim) und ambulante Hilfe (Spitex) sich ergänzen.
- Das bestehende Alters- und Pflegeheim soll ausgebaut werden und schliesslich aus den drei Teilen Pflegeheim, Alterswohnungen und einer Art Betreuungszentrum bestehen
- Das bestehende Alters- und Pflegeheim würde nach diesem Konzept langsam in ein reines Pflegeheim überführt.
- Auf einem Teil des zum Erwerb vorgesehenen Grundstückes könnten Alterswohnungen gebaut werden mit einer direkten Verbindung zum Pflegeheim und damit zu deren Infrastruktur. Solche Wohnungen sollen eine individuelle Lebensgestaltung der Bewohner ermöglichen.
- Eventuell könnte zwischen Pflegeheim und Alterswohntrakt ein Dienstleistungs- und Begegnungszentrum geschaffen werden mit Spitex, Krankencarsharingmagazin etc.

Beim neuen Erweiterungskonzept wird entscheidend sein, in baulicher und betrieblicher Hinsicht grundsätzlich eine möglichst grosse Flexibilität zu bewahren, um auf die sich stets im Wandel befindlichen Bedürfnisse und Ansprüche im Bereich der Alters- und Gesundheitsversorgung adäquat reagieren zu können. Im jetzigen Zeitpunkt ein abschliessendes Konzept für die Zukunft vorlegen zu wollen, wäre verfrüht, kurzsichtig und in der Anlage falsch. Es wird dies die spezifische Aufgabe einer vertieften Analyse sein, den Bedarf an Servicewohnen, befristetem Wohnen (Entlastungsangebote), Alterswohngemeinschaften, Alterswohnungen spezifischen Pflegeformen usw. abzuklären. Diese Grundsatzanalyse mit dem erforderlichen Finanzierungsnachweis und die darauf folgende, umfassende Planung wird mit Sicherheit einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Antrag an die Gemeindeversammlung vom 13. März 2008

Aus heutiger Sicht sprechen folgende Argumente und Gründe für den Kauf der Liegenschaft „altes Notarenhaus“:

- Recht und Auftrag: Die Sicherstellung der Altersversorgung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Es handelt sich deshalb um eine Kernaufgabe der Gemeinde.
- Das „Notarenhaus“ wurde damals in Absprache mit allen Zweckverbandsgemeinden von der Gemeinde Oberstammheim gekauft damit bei Bedarf das Altersheim erweitert werden kann.
- Einerseits entspricht der Zweckverband mit dem Kauf des „Notarenhauses“ den damaligen Absprachen und Vorstellungen. Andererseits kommen die Gemeinden ihrer Kernaufgabe nach.
- Das „Notarenhaus“ befindet sich auf dem benachbarten Grundstück zum Heim. Beim Betrieb wird dadurch ein betriebswirtschaftlicher Nutzen entstehen (Synergieeffekt).
- Der Grenzabstand vom Alters- und Pflegeheim zum betreffenden Nachbargrundstück ist äusserst gering. Die Gefahr einer Beeinträchtigung der Lebens- und Wohnqualität im Heim ist im Fall einer verstärkten Ausnutzung und Überbauung des Grundstückes nicht auszuschliessen.
- Das Heim kann ohne diese Nachbarschaftsparzelle am bestehenden Standort nicht erweitert werden.
- Durch die gesellschaftliche und forschungsbedingte Entwicklung (Individualisierung und Know how) findet eine Diversifizierung der Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote in den Heimen statt (Spitin, stationär/teilstationär). Als Folge braucht es mehr Platz.
- Die Ansprüche des privaten Wohnraums (mehr Platz für sich selber haben) werden künftig steigen. Es muss deshalb mehr Raumangebot geschaffen werden.
- Die Heime entwickeln sich zu Dienstleistungszentren von Quartieren, Dörfern und Regionen. Sie bieten deshalb Leistungen zusehends ausserhalb des Heims an. Alle Menschen können Leistungen vom Heim beziehen (Spitex und Ambulatorium). Als Folge braucht es mehr Platz.
- Eine Diversifizierung der Angebote ist künftig ohne die Möglichkeit von anderen Liegenschaften schwieriger, teilweise unmöglich.
- Für das Alters- und Pflegeheim besteht nach wie vor eine Warteliste von Interessentinnen und Interessenten. Im näheren und weiteren Umkreis befindet sich kein weiteres Heim; sofern unser Heim attraktiv genug ist und bleibt, besteht zusätzliches Potenzial für weitere Bewohnerinnen und Bewohner.
- Da die Gemeindefinanzen in der Vergangenheit (bis 1986 zurück) durch das Alters- und Pflegeheim Stammertal praktisch nicht belastet wurden, ist dieser Kauf und der spätere Umbau finanziell vertretbar.
- Der Zweckverband Alters- und Pflegeheim Stammertal übernimmt als das mit Stift Höfli bestehende Mietverhältnis mit Zinsgenuss ab Antrittstag. Eine gewisse Refinanzierung bzw. Abdeckung dieser Investition steht somit in Aussicht.

Finanzierung - Kostenverteiler

Aufgrund des massgeblichen Kostenverteilers mit 2/3 nach Einwohnerzahlen und 1/3 nach Steuerkraft, ergeben sich für die einzelnen Gemeinden folgende Kostenanteile:

Gemeinde Oberstammheim	Fr. 317'200.-
Gemeinde Thalheim an der Thur	Fr. 217'200.-
Gemeinde Unterstammheim	Fr. 263'300.-
Gemeinde Waltalingen	Fr. 202'300.-
Total	Fr. 1'000'000.-

Antrag an die Gemeindeversammlung vom 13. März 2008

Zusammenfassung / Schlussbemerkungen

Bei der Liegenschaft „altes Notarenhaus“ handelt es sich um das einzige Grundstück, welches unmittelbar an das Areal des Alters- und Pflegeheim Stammertal angrenzt. Ausschliesslich durch den Erwerb dieser Liegenschaft wird es möglich, das Areal des Alters- und Pflegeheims Stammertal zu arrondieren. Mit diesem Kauf sollen die nötigen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass eine bauliche Erweiterung und eine betriebliche Weiterentwicklung im Alters- und Pflegeheim Stammertal für die Zukunft gesichert ist und damit auch der gesetzliche Auftrag in der Alters- und Gesundheitsversorgung des Stammertals für die künftigen Generationen möglichst optimal wahrgenommen werden kann.

Im Gegensatz zur Situation im Jahre 1990, als das Heim noch in den tiefroten Zahlen steckte (wie dies bei praktisch allen Altersheimen der Fall war und noch immer ist), präsentiert sich die Finanzlage beim Zweckverband Alters- und Pflegeheim Stammertal heute dank effizienter Führung, umsichtiger Leitung und straffer Kostenkontrolle ausnehmend gut. Seit dem Jahr 1994 werden in der Verwaltungsrechnung des Alters- und Pflegeheims Stammertal nur noch schwarze Zahlen präsentiert, die jeweils den Zweckverbandsgemeinden in der Laufenden Rechnung zu gute kommen. Rückblickend auf die letzten zwei Jahrzehnte (seit der Einführung des neuen Rechnungsmodells im Jahre 1985) hatten die Zweckverbandsgemeinden aus dem Heim insgesamt Ertragsüberschüsse aus der Laufenden Rechnung im Gesamtbeitrag von netto Fr. 1'833'032.– vereinnahmen können und mussten andererseits Investitionsbeiträge von total Fr. 1'338'337.15 leisten. Unter dem Strich verblieben den Gemeinden somit Einnahmen-Überschüsse von total Fr. 494'694.85.

Auch aus dem Gesichtspunkt einer gesunden und soliden Finanzlage beim Unternehmen Alters- und Pflegeheim Stammertal lässt sich der Erwerb der Liegenschaft „altes Notarenhaus“ mit gutem Gewissen rechtfertigen und verantworten.

Mit dem heute zum Verkauf stehenden Objekt „altes Notarenhaus“ bietet sich die wohl letzte Möglichkeit, die optimalen Rahmenbedingungen und Grundlagen sowie die nötigen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung in der Alters- und Gesundheitsversorgung zu schaffen. Mit diesem Kauf werden die Weichen für die Zukunft gestellt, um künftigen Generationen das Leben und Wohnen in der gewohnten Umgebung und in altersgerechten Infrastrukturen zu ermöglichen, in Berücksichtigung der sich laufend wandelnden Ansprüche, Wünsche und Bedürfnisse. Diese einmalige Chance sollte nicht verpasst werden!

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung dem Kauf zuzustimmen.
