



Alters- und Pflegezentrum

STAMMERTAL

Gemeinden Oberstammheim, Thalheim an der Thur, Unterstammheim, Waltalingen

Umfassende Sanierung und Erneuerung Alters- und Pflegezentrum Stammertal mit Ersatzneubau und Provisorium

Ausgangslage

Die Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim, Waltalingen und Thalheim an der Thur gründeten 1971 den Zweckverband Alters- und Pflegezentrum Stammertal (APZ). Das Mitte der 70er Jahre realisierte Projekt wurde damals spezifisch für die Belange von Altersheimpensionären ausgerichtet und konzipiert. Das Gebäude und die Gebäudetechnik wurden im Verlaufe der Betriebsjahre stets fachgerecht unterhalten und soweit als möglich immer wieder auf den aktuellen Stand der vielfältigen gesetzlichen Vorgaben gebracht, wie Lebensmittelhygiene, Gesundheits- und Wohnhygiene, Wärmedämmung, Brandschutz mit Entfluchtungskonzeption usw.

Bei all diesen baulichen Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen wurden im Rahmen des Machbaren auch immer wieder die betrieblichen Ansprüche und Anforderungen sowie die arbeitsorganisatorischen Aspekte berücksichtigt und es wurde nach Möglichkeit auch auf die im Verlaufe der Zeit geänderten Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner des mittlerweile zum Alters- und Pflegezentrum mutierten Altersheims eingegangen, bzw. reagiert.

Fakt ist, dass mit den im Verlaufe der Zeit stets betriebenen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen in den verschiedensten Bereichen des Alters- und Pflegezentrums Stammertal die grundlegenden baulichen und betrieblichen Mängel und Probleme nicht gelöst werden konnten. Die geänderten Bewohnerbedürfnisse, die geänderten Krankheitsbilder, die geänderten gesetzlichen Vorschriften usw. machen nach nun 40 Betriebsjahren – wie dies sämtliche übrige Heime in unserem Bezirk schon erfahren haben – eine umfassende sowie grundlegende Sanierung und Erneuerung des Alters- und Pflegezentrums Stammertal zwingend notwendig. Diese Erkenntnisse haben in der Folge die Zentrumskommission APZ Stammertal in Absprache mit den vier Zweckverbands-Gemeinderäten Oberstammheim, Thalheim an der Thur, Unterstammheim und Waltalingen veranlasst, eine umfassende Projektierung an die Hand zu nehmen.

Projekt Sanierung, Ersatzneubau und Provisorium

Die mit dem Neubau des Altersheims damals erstellte Heimleiterwohnung wird seit Jahren nicht mehr als solche genutzt und wurde aus pragmatischen Gründen behelfsmässig in Bewohner- und Besucherzimmer umfunktioniert. Dieser erweiterte Bereich im Obergeschoss des heutigen Alters- und Pflegezentrums verfügt weder über das von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich mittlerweile zwingend vorgeschriebene Entfluchtungskonzept verbunden mit baulichen Brandschutzmassnahmen noch im Fall der ehemaligen Heimleiterwohnung über eine betriebliche Bewilligung der Gesundheitsdirektion. Um diese nur auf Zusehen hin tolerierten Zustände definitiv beseitigen und beheben und den gesetzlichen Ansprüchen künftig genügen zu können, führt kein Weg daran vorbei, diesen an der Hauptstrasse gelegenen Gebäudeteil abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Durch diesen Ersatzneubau soll das Platzangebot von heute 38 auf neu 48 Zimmer erweitert werden. Vier der neuen Zimmer können bei Bedarf auch als 2er-Zimmer genutzt werden.

Weiter sind grundlegende Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen im bestehenden Wohntrakt hin zur Liegenschaft Schwert notwendig. Insbesondere betroffen von den nötigen Verbesserungs- und Optimierungsmassnahmen sind die sanitären Einrichtungen in den Zimmern, wo es dringend grössere und auch behindertengerechte Nasszellen braucht. Da die Pflegebedürftigkeit der BewohnerInnen stetig zunimmt, gilt es nicht nur die Betriebsabläufe zu optimieren, sondern auch das Personal in der Pflegearbeit wirkungsvoll zu entlasten. Nebst den betriebsbewilligungstechnisch nötigen Verbesserungen der Nasszellen in den Zimmern gilt es auch die dringend erforderlichen Etagenbäder zu installieren und wo schon vorhanden, umfassend zu erneuern. Im Zuge dieser doch tiefgreifenden baulichen Massnahmen werden auch gleich die Bereiche Gebäudetechnik mit Heizung, Lüftung und Strom den neuen Standards angepasst.

Der vom Alters- und Pflegezentrum im Jahr 2008 getätigte Kauf des „Notarenhauses“ von der Gemeinde Oberstammheim erweist sich in der jetzigen Situation als besonders wertvoll, da für den geplanten Ersatzneubau entlang der Hauptstrasse das Näherbaurecht benötigt wird. Im Übrigen wird das „Notarenhaus“ vom Alters- und Pflegezentrum für die Verwaltung für Büroarbeitsplätze und für das weitere Personal als Pikettzimmer, Praktikantenunterkunft usw. benützt.

Die Infrastruktur der Küche ist in ausreichendem Masse vorhanden für künftig mehr Bewohnerinnen und Bewohner. Die Nachfrage für Pflegeplätze wird in den nächsten 30 Jahren stetig ansteigen, was in umfangreichen Studien mehrfach bestätigt wurde.

Um den Betrieb während der 3-jährigen Bauphase sinnvoll aufrechterhalten zu können, hat sich die Zentrumskommission für die Erstellung eines Provisoriums entschieden. Standort des Provisoriums wird der nordwestliche Teil des Schwertparkplatzes sein; die betroffenen Grundeigentümer sind informiert, die entsprechenden Verträge sind bereits abgeschlossen. Für das allseitige Verständnis und für das Wohlwollen dem Alters- und Pflegezentrum Stammatal gegenüber bedanken wir uns an dieser Stelle bei allen Betroffenen ganz herzlich.

Kosten und Finanzierung

Die Investitionskosten für das Projekt Sanierung- und Umbau / Ersatzneubau mit Provisorium während der Bauphase für das Alters- und Pflegezentrum Stammertal belaufen sich auf voraussichtlich rund 14 Millionen Franken.

Seit der Einführung des neuen Pflegegesetzes sind Alters- und Pflegeheime per Gesetz verpflichtet, die effektiven Kosten mittels einer Vollkostenrechnung zu ermitteln und diese den Bewohnerinnen und Bewohnern über die Taxen für Unterkunft, Betreuung und Pflege in Rechnung zu stellen. Die Bewohner beteiligen sich an den Pflegekosten mit einem maximalen Beitrag von Fr. 21.60 pro Tag.

Urs Friedrich, Leiter des Alters- und Pflegezentrums Stammertal, führt das Dienstleistungsunternehmen wirtschaftlich. Betriebsdefizite, welche die Gemeinden belastet hätten, fielen in seiner Zeit keine an. In den vergangenen zwanzig Jahren wurden den vier Gemeinden jährlich Ertragsüberschüsse ausbezahlt und dies bei tiefsten Heimpreisen (Taxen) in unserem Bezirk. Die im Alters- und Pflegeheim getätigten Investitionen über die vielen Jahre gelten allesamt als vom Heim finanziert.

Die nun zu erwartenden Investitionskosten in der Höhe von rund 14 Millionen Franken mit den Kapitalfolgekosten stellen für das Alters- und Pflegezentrum zweifelsohne eine hohe Hürde dar, die es zu überwinden und künftig finanziell zu tragen gilt. Zur fachlichen Beleuchtung und Klärung all dieser im Zusammenhang mit der Investition stehenden Fragen beauftragte die Zentrumskommission die Firma OBT St. Gallen mit der Erarbeitung eines Businessplans als auch mit der Ausarbeitung einer Studie zur finanziellen Tragbarkeit und zur Kapitalmarktfähigkeit. In diesen Berichten wird bescheinigt, dass das Alters- und Pflegezentrum Stammertal bei ordentlicher Auslastung / Belegung im Stande sein wird, die Investitions- und Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Zinsen) zu tragen. Dem Alters- und Pflegezentrum wird auch die Kapitalmarktfähigkeit bescheinigt.

Die Gemeindehaushalte der vier Zweckverbandsgemeinden sollen demzufolge durch diese Investition künftig nicht belastet werden. Die Frage nach der künftig geeignetsten Rechtsform für das Alters- und Pflegezentrum Stammertal ist derzeit noch Gegenstand von laufenden Abklärungen.

Öffentliche Informations-Veranstaltung zum Sanierungs- und Ersatz-Neubauprojekt mit Provisorium

Die Bevölkerung von Thalheim und der übrigen Zweckverbandsgemeinden wird herzlich eingeladen, sich am **Montag, 8. Dezember, 19.00 Uhr, in der Aula Thalheim (vor der Gemeindeversammlung)** oder am **Donnerstag, 4. Dezember, 20.00 Uhr, im Schwertsaal in Oberstammheim** über das Projekt Sanierung- und Umbau / Ersatzneubau mit Provisorium zu informieren und auch Fragen beantworten zu lassen.

Urnenabstimmung zum Projekt-Kredit ist am 12. April 2015 geplant

Aus heutiger Sicht der Zentrumskommission APZ Stammertal sollen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zu dieser wichtigen Vorlage im Rahmen einer Urnenabstimmung befinden können; diese findet voraussichtlich am 12. April 2015 statt. Die Zustimmung des Soveräns vorausgesetzt, soll das Bauvorhaben dann ohne Verzug in Angriff genommen werden.

Die Zentrumskommission APZ Stammertal