

Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Thalheim an der Thur werden hiermit eingeladen zur

Ausserordentlichen Gemeindeversammlung der Gemeinde Thalheim an der Thur

auf

Donnerstag, 5. November 2015, 19.30 Uhr in der Aula vom Schulhaus Thalheim

TRAKTANDEN+ANTRÄGE

1. Wahl von Stimmzählern

2. Genehmigung der neuen Zweckverbandsstatuten des Alters- und Pflegezentrums Stammertal

Antrag:

1. Die neuen Statuten des Zweckverbandes Alters- und Pflegezentrum Stammertal, mit der Überführung in einen Zweckverband mit eigener Vermögensfähigkeit, werden in der vorliegenden Form genehmigt.
2. Die Gemeinderäte der Zweckverbandsgemeinden werden autorisiert, im Rahmen des staatlichen Genehmigungsverfahrens allfällig erforderliche Anpassungen an den Statuten in eigener Kompetenz zu bewilligen, falls sie formeller Art sind oder materiell von geringer Bedeutung.
3. Mit dem Vollzug wird die Zentrumskommission APZ Stammertal beauftragt, dies in Zusammenarbeit mit den Finanzverwaltungen der vier Zweckverbandsgemeinden.

3. Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung Thalheim an der Thur

Antrag:

1. Dem Bericht des Gemeinderates zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gemäss § 7 Abs. 3 PBG zugestimmt.
2. Die revidierte Bauordnung der Gemeinde Thalheim an der Thur wird gemäss Beilagen zu diesem Antrag festgesetzt. Die Revisionspunkte sind in der Bauordnung ersichtlich.

§ 51 Anfragerecht

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine Anfrage an die Gemeindevorsteherchaft zu richten. Die Anfragen sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherchaft 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.

3. Der Zonenplan der Gemeinde Thalheim an der Thur wird gemäss dem während der 60-tägigen Auflagefrist aufgelegenen Zonenplan genehmigt. Die Teilrevision des Zonenplanes beinhaltet die Erweiterung der Zone der öffentlichen Bauten beim Werkgebäude Püntenrain sowie die Festsetzung der Zonengrenzen basierend auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung gemäss der rechtskräftigen Zonenplanung. Neu festgesetzt wird:

- Zonenplan 1:5000

4. Die revidierte Bau- und Zonenordnung, bestehend aus:

- Bauordnung 2015

- Zonenplan 1:5000

tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

4. Allfällige Anfragen gemäss § 51 des Gemeindegesetzes

Die Akten und Weisungen können ab Dienstag, 20. Oktober 2015 während den Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Thalheim 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 bestellen.

Thalheim, 26. September 2015

DIE GEMEINDEBEHÖRDEN

Genehmigung der neuen Zweckverbandsstatuten des Alters- und Pflegezentrums Stammertal

Der Gemeinderat Thalheim an der Thur, auf Antrag der Zentrumskommission Alters- und Pflegezentrum Stammertal, beschliesst, folgenden Antrag der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten:

1. Die neuen Statuten des Zweckverbandes Alters- und Pflegezentrum Stammertal, mit der Überführung in einen Zweckverband mit eigener Vermögensfähigkeit, werden in der vorliegenden Form genehmigt.
2. Die Gemeinderäte der Zweckverbandsgemeinden werden autorisiert, im Rahmen des staatlichen Genehmigungsverfahrens allfällig erforderliche Anpassungen an den Statuten in eigener Kompetenz zu bewilligen, falls sie formeller Art sind oder materiell von geringer Bedeutung.
3. Mit dem Vollzug wird die Zentrumskommission APZ Stammertal beauftragt, dies in Zusammenarbeit mit den Finanzverwaltungen der vier Zweckverbandsgemeinden.

Weisung

A. Ausgangslage

„Im Alter zuhause“ - diese drei Worte bringen wohl am besten zum Ausdruck, wie sich Betagte im letzten Lebensabschnitt sehen und fühlen wollen. Für manche Menschen ist das Daheim mit einer Wohnung, mit einem Heim verknüpft. Ein Daheim, das sind die „eigenen vier Wände“, die man sich genau so einrichtet, wie man es gerne hat. Für viele Menschen ist ein solches Daheim bis ins hohe Alter möglich. Unausweichlich ist das Alter aber mit körperlichen Einschränkungen, häufig auch mit Krankheit und Pflegebedarf verbunden. Dann bleibt ein Leben im trauten Daheim nur Dank Unterstützung der Spitex möglich und für viele wird ein Alters- und Pflegeheim für den letzten Lebensabschnitt zum neuen Daheim.

B. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Mit dem geänderten Bundesgesetz über die Krankenversicherung und dem neuen kantonalen Pflegegesetz ist per 1. Januar 2011 die Finanzierung der Pflege neu geregelt worden. Das Zürcher Pflegegesetz trägt dabei dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ Rechnung und stellt damit die Anpassung an das seither geltende Bundesrecht sicher.

Neben den Krankenkassen, die in der ganzen Schweiz einheitliche Beiträge an die Pflegekosten entrichten, müssen gemäss Pflegegesetz auch die Spitex-Klientinnen und Klienten, bzw. die Bewohnerinnen und Bewohner von Pflegeheimen einen Teil der Pflegekosten übernehmen. Es werden kostendeckende Tarife verrechnet; das Pflegeheim darf hier keinen Gewinn erzielen. Die Wohngemeinden der Leistungsbezüger decken die restlichen Kosten der Pflege; der Kanton unterstützt sie dabei.

C. Versorgungsauftrag der Gemeinden gemäss Pflegegesetz vom 1.1.2011

Das Pflegegesetz verpflichtet die Gemeinden, ein ausreichendes Angebot an Pflegeheimplätzen für ihre Einwohnerinnen und Einwohner bereitzustellen. Die Erfüllung dieses Versorgungsauftrages durch die Gemeinden heisst konkret die Bereitstellung bzw. die Gewährleistung von

- bedarfs- und fachgerechte stationäre und ambulante Pflegeversorgung der Wohnbevölkerung
- Pflegeleistungen gemäss Sozialversicherungsgesetzgebung inklusive Akut- und Übergangspflege sowie Unterkunft, Verpflegung, Betreuung und hauswirtschaftliche Leitungen
- Auskunftserteilung über Angebot und Leistungserbringer
- Vermittlung von Pflegeplätzen auf Verlangen, bei Kapazitätsengpässen in anderen Pflegeheimen

Nebenbedingungen:

- Bedarfserhebung und Bedarfsplanung nach anerkannten Methoden
- Für Pflegeheime mit kommunalem Leistungsauftrag kann der Kanton Vorgaben zu Angebot und Qualität der Leistungserbringung machen

Für die Erfüllung des Versorgungsauftrages nach Pflegegesetz stehen den Gemeinden grundsätzlich die beiden folgenden Möglichkeiten zur Auswahl:

1. Betreiben eines eigenen Alters- und Pflegeheimes vor Ort / für die Region
2. Delegation des Versorgungsauftrages an einen privaten Anbieter

Die Pflicht und die Verantwortlichkeit zur Erfüllung und zur Wahrnehmung des gesetzlich vorgeschriebenen Versorgungsauftrages ist und bleibt - unabhängig von der gewählten Variante - stets bei den betreffenden Gemeinwesen. Die Solidarhaftung der Gemeinden gilt dadurch von Gesetzes wegen in jedem Fall als gegeben.

D. Organisations- und Rechtsform - Zweckverband Alters- und Pflegezentrum Stammthal

Die Gemeinden Oberstammthal, Thalheim an der Thur, Unterstammthal und Waltalingen entschieden sich im Jahre 1971 durch entsprechende Beschlüsse der vier Gemeindeversammlungen zur Gründung und zur Bildung eines gemeinsamen Zweckverbandes Altersheim Stammthal. Mit diesem zukunftsweisenden Entschluss sollte das Bedürfnis, für die betagte Bevölkerung der Region ein Altersheim zu betreiben und dieses weiterhin vor Ort ein Zuhause zu bieten, längerfristig abgedeckt und befriedigt werden.

Mit dem jüngsten Entscheid des Souveräns, die vor 40 Jahren als Altersheim konzipierten Gebäulichkeiten umfassend zu sanieren, zu modernisieren und zu einem Alters- und Pflegezentrum mit Zukunftsperspektiven zu erweitern, wurde die Sinnhaftigkeit und die Langfristigkeit des damaligen Entscheides und Projektes bestätigt.

Der Zweckverband nach Gemeindegesetz gilt als eine Zusammenarbeitsform und eine Verwaltungseinheit, welche sich vor allem durch die mitgliedschaftliche Struktur auszeichnet und für seine Mitglieder bestimmte Aufgaben erfüllt. Der Zweckverband eignet sich demnach vor allem für Aufgaben, die einer hohen demokratischen Legitimation bedürfen; sei es, weil die Aufgabe besonders wichtig oder politisch sensibel ist. Die Mitwirkungsrechte der Stimmberechtigten sind relativ weitreichend. Die wichtigsten Entscheide bleiben dem Souverän vorbehalten und diesem stehen auch die Volksrechte der Gemeinde - insbesondere das Initiativ- und das Referendumsrecht - zu.

Einer der Hauptnachteile des Zweckverbandes - wie dies auch für den im Jahr 1971 gegründeten Zweckverband Altersheim bzw. Alters- und Pflegezentrum Stammthal zutrifft - bestand in der bis Ende 2011 nicht erlaubten Vermögensfähigkeit. Da die Vermögenswerte und die Betriebsergebnisse auf Jahresende stets auf die vier Zweckverbandsgemeinden aufgesplittet und in deren Buchhaltungen wiederum separat abgeschrieben werden müssen, trägt dies nicht zur Klärung der Sachverhalte und zur geforderten Transparenz bei.

Der Gesetzgeber hat aufgrund dieser Erkenntnisse und der Tatsache, dass Alters- und Pflegezentren mittlerweile in Konkurrenz zu einander stehen und sich auf dem freien Markt behaupten müssen, den nötigen Handlungsbedarf erkannt. Er hat deshalb auf den 1. Januar 2012 neu die gesetzlichen Vo-

raussetzungen geschaffen, um einen vermögensfähigen Zweckverband bilden und installieren zu können. Das kantonale Gesetz erlaubt seither den Zweckverbänden, welche Pflegeheime betreiben, einen eigenen Finanzhaushalt zu führen.

Der Zweckverband APZ Stammertal führt - wie bereits ausgeführt - bis dato keinen eigenen Haushalt, sondern verrechnet den Gemeinden die Investitionsanteile nach einem Verteilschlüssel gemäss § 131 des Gemeindegesetzes. Bereits seit vielen Jahren erhebt das APZ Stammertal - im Gegensatz zu vielen anderen Heimen - kostendeckende Taxen, inklusive Kapitalfolgekosten wie Abschreibungen und Zinsen. Weil in der Zweckverbandsrechnung nur die Betriebskosten enthalten sind, erhalten die Gemeinden die Überschüsse aus der Laufenden Rechnung jährlich ausbezahlt. Damit konnten sie die geleisteten Investitionsbeiträge decken.

Jene Gemeinden, die allerdings auf Steuerfuss- bzw. Übergangsausgleich angewiesen waren (namentlich die Gemeinden des Stammertals), mussten diese Überschüsse teilweise indirekt dem Kanton Zürich abliefern, da dieser die zugesicherten Beiträge aufgrund der guten Betriebsergebnisse im APZ Stammertal und den verbesserten Rechnungsergebnissen bei den Gemeinden entsprechend kürzte.

E. Verbleib bei Zweckverbandsform - neu mit eigenem Finanzhaushalt / Vermögensfähigkeit

Die heutige Rechtsform des Zweckverbandes APZ Stammertal ohne eigenen Finanzhaushalt, d.h. ohne Vermögensfähigkeit und ohne finanzielle Eigenständigkeit erweist sich für ein Alters- und Pflegezentrum unter den heutigen Rahmenbedingungen aufgrund der vorstehend geschilderten Aspekte als nicht mehr geeignet und als nicht mehr zielführend.

Bei den getätigten Abklärungen hinsichtlich der künftig geeignetsten Rechtsform für das APZ Stammertal stand die Frage im Zentrum, welche Struktur die langfristig besten Voraussetzungen für den optimalen Betrieb in organisatorischer und in finanzieller Hinsicht gewährleisten kann.

Das Resultat der Untersuchungen zeigte, dass der Zweckverband an sich den hohen Ansprüchen an die demokratische Legitimation - indem die Stimmberechtigten in wichtigen Angelegenheiten ein Mitbestimmungsrecht besitzen - am besten Rechnung zu tragen vermag.

Mit dem Wechsel vom Zweckverband ohne eigenen Finanzhaushalt hin zum vermögensfähigen Zweckverband und eigener Finanzhaushaltführung - der seit dem 1. Januar 2012 nach Pflegegesetz möglich ist - lassen sich die Probleme von mangelnder Transparenz in der Rechnungslegung und nötiger Aufgabentrennung sehr gut beheben.

Mit dem Erlangen der Vermögensfähigkeit des Zweckverbandes werden auch die nötigen Voraussetzungen geschaffen zur Neuausrichtung und zur verstärkten Anpassung des Unternehmens an die betriebs- wie auch die marktwirtschaftlichen Kriterien. Es wird in naher Zukunft explizit Betrieben mit einem guten Preis- / Leistungsverhältnis, einer bedürfnisorientierten Angebotsgestaltung und einer grösstmöglichen Flexibilität vorbehalten sein, im Segment Alters- und Pflegedienstleistungen auf dem künftigen Markt erfolgreich bestehen zu können.

Diese Tatsache wird darin bestätigt, dass nach Pflegegesetz jede Person über die freie Wahl des Pflegeplatzes verfügt. Konkret heisst dies, dass sich alle ihr Heim oder ihr Pflegezentrum nach den eigenen Wünschen selber aussuchen bzw. auswählen können; dies erstreckt sich gar auf Heime in anderen Kantonen.

F. Ausstattung des neu vermögensfähigen Zweckverbandes mit eigener Haushaltführung

Die heutigen Vermögenswerte des Zweckverbandes Alters-und Pflegezentrum Stammertal sind Bestandteile der Bilanzen der vier Verbandsgemeinden. Die Betriebsrechnung muss per Ende Jahr ausgeglichen werden; Ertragsüberschüsse werden an die Gemeinden ausgeschüttet, respektive Verluste müssen durch diese gedeckt werden. Für die Verbandsgemeinden besteht aktuell eine umfassende Nachschusspflicht. Die Investitionen des APZ müssen heute durch die Gemeinden vorfinanziert werden.

Mit der Einführung eines eigenen Haushaltes ist der Zweckverband APZ Stammertal nicht nur eigentums-, sondern neu auch vermögensfähig. Er führt eine eigene Bilanz und kann Eigenkapital bilden. Überschüsse aus der Laufenden Rechnung können dem Eigenkapital zugeschlagen oder an die Gemeinden ausgeschüttet werden. Verluste aus der Betriebsrechnung werden aus dem Eigenkapital gedeckt, führen gegebenenfalls zu einer entsprechenden Wertberichtigung der Gemeindebeteiligungen. Der Wertverlust muss als Abschreibung in den Verbandsgemeinden verbucht werden.

Neu gibt es keine automatische Nachschusspflicht der Verbandsgemeinden mehr. Investitionsvorhaben müssen neu nicht mehr durch die Verbandsgemeinden vorfinanziert werden, sondern können durch Fremdkapitalaufnahmen des APZ Stammertal finanziert werden. Eine Solidarhaftung der Gemeinden - die den Versorgungsauftrag von Gesetzes wegen zu erfüllen haben - ist gegenüber den Kapitalgebern angezeigt.

Zum einen kann zusammenfassend festgehalten werden, dass mit der Einführung eines eigenen Haushaltes im Zweckverband APZ Stammertal die Finanzierungsmöglichkeiten des Zweckverbandes erweitert und die Kostentransparenz entscheidend verbessert werden. Den Zweckverbandsorganen wird mehr Eigenverantwortung übertragen, was für ein zielführendes und unternehmerisches Handeln - selbstverständlich stets innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen - eine wichtige Grundvoraussetzung ist.

Zum anderen werden die Zweckverbandsgemeinden mit den neuen Statuten von der automatischen Nachschusspflicht befreit. Gleichzeitig werden die Investitionsrechnungen der Zweckverbandsgemeinden mit diesem Systemwechsel im Sinne der Nachhaltigkeit grundlegend und wirkungsvoll entlastet. Als Nebeneffekt ist zu erwähnen, dass die Budgetierung für die Gemeinden vereinfacht wird.

Der Systemwechsel hin zum vermögensfähigen Zweckverband ist für die Gemeinden finanzpolitisch gesehen essentiell, d.h. von entscheidender Bedeutung und Tragweite. Die neue Rechtsform des APZ Stammertal mit eigener Vermögensfähigkeit bewahrt die Politischen Gemeinden angesichts der aktuell grossen Investitionen vor einer zusätzlichen massiven Verschuldung mit Fremdkapitalaufnahmen.

G. Neue Statuten APZ Stammertal als vermögensfähiger Zweckverband

Allgemeines

Die Statutenrevision, mit welcher der Zweckverband einen eigenen Haushalt einführen will, entspricht - da es sich um eine Statutenänderung von massgeblicher Tragweite handelt - materiell gesehen einer Totalrevision.

Aus diesem Grund wurden sämtliche Bestimmungen der neuen Statuten, d.h. auch solche, die inhaltlich mit den Bestimmungen der zurzeit geltenden Statuten übereinstimmen, vom Gemeindeamt des Kantons Zürich auf deren Rechtmässigkeit und Rechtsstaatlichkeit hin überprüft und kontrolliert.

Gemäss dem vorliegenden Vorprüfungsbericht des Gemeindeamtes des Kantons Zürich sind die neu vorliegenden Statuten des APZ Stammertal für einen vermögensfähigen Zweckverband für bewilligungsfähig befunden worden.

Finanzkompetenzen

Es wird festgestellt, dass die aktuellen Finanzkompetenzen sämtlicher Organe des Zweckverbandes APZ Stammertal bestehen bleiben. Die bisherige Finanzkompetenzregelung wird somit unverändert in die neuen Zweckverbandsstatuten übernommen.

Beteiligungen

Die Verbandsgemeinden sind am Zweckverband im Verhältnis der per 1. Januar 2016 eingebrachten Werte beteiligt. Demzufolge ergibt sich folgender Beteiligungsschlüssel: Oberstammheim ist mit 31%, Unterstammheim mit 25%, Waltalingen mit 19% und Thalheim an der Thur mit 25% am Zweckverband beteiligt. (Art. 32 der neuen Zweckverbands-Statuten)

Finanzielle Ausstattung des Zweckverbandes

Der Zweckverband wird per 1. Januar 2016 mit einem Gründungskapital von insgesamt Fr. 4'700'000 ausgestattet. Das Gründungskapital des Zweckverbandes APZ Stammertal setzt sich aus bisherigen Investitionsbeiträgen sowie einer Bareinlage der Verbandsgemeinden zusammen.

Die Investitionsbeiträge der Verbandsgemeinden bis zum 31. Dezember 2015 werden zum Buchwert auf den 1. Januar 2016 in unverzinsliche Beteiligungen der Gemeinden am Zweckverband APZ Stammertal umgewandelt.

Die Bareinlage entspricht dem Gründungskapital abzüglich der ermittelten Restbuchwerte der Investitionsbeiträge; sie wird durch die Verbandsgemeinden im Verhältnis der Restbuchwerte geleistet und ebenfalls als unverzinsliche Beteiligung aktiviert. (Art. 42 der neuen Zweckverbands-Statuten)

Hinweise auf Änderungen

Im Wesentlichen werden die Bestimmungen betreffend dem Verbands- und Finanzhaushalt geändert respektive auf die angestrebte Vermögensfähigkeit angepasst. Dementsprechend sind neue Regelungen über die Beteiligungen, die Finanzierung, die Fremdmittelaufnahme und den Umgang mit Ertrags- / und Aufwandüberschüsse notwendig geworden. Zudem wird der Übergang respektive die Kapitalisierung vom bestehenden in den vermögensfähigen Zweckverband in den Schluss- und Übergangsbestimmungen klar geregelt.

Aus ökonomischen und ökologischen Überlegungen sind die alten und die neuen Zweckverbandsstatuten in einer synoptischen Darstellung auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet oder können bei Bedarf auch auf der Gemeindeverwaltung in Papierform bezogen werden.

H. Schlussbemerkungen

Der Verbleib bei der Rechtsform des Zweckverbandes hat sich für den Betrieb und die Gemeinden des Alters- und Pflegezentrums als beste und demokratischste Lösung erwiesen. Die neuen Statuten sind so ausgestaltet, dass die Hauptmängel - die fehlende finanzielle Eigenständigkeit, die mangelnde Transparenz als auch die Aufgabenentflechtung mit der Stärkung des Unternehmens, um künftig noch vermehrt nach betriebs- und marktwirtschaftlichen Grundsätzen und Kriterien arbeiten und sich ausrichten zu können - behoben werden können.

Das seit 2012 mögliche Regelwerk bietet eine gute und zeitgemässe Basis für einen nachhaltigen und zukunftsgerichteten Betrieb des Alters- und Pflegezentrums.

Die Zentrumskommission Alters- und Pflegezentrum Stammertal empfiehlt deshalb den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der vier Zweckverbandsgemeinden, die neuen Statuten zu genehmigen.

I. Stellungnahme der Gemeinderäte der Zweckverbandsgemeinden

Die Gemeinderäte der vier Zweckverbandsgemeinden waren in den Prozess der Statutenänderung bzw. der Totalrevision der Statuten eingebunden und haben eine solche explizit gewünscht.

Die Gemeinde-Exekutiven befürworten die Beibehaltung der Zweckverbandsform als Zusammenarbeitsmodell, neu allerdings mit der Erlangung der Vermögensfähigkeit für das Alters- und Pflegezentrum Stammertal. Mit der Stärkung des Betriebes hinsichtlich einer vermehrten betriebs- und marktwirtschaftlichen Ausrichtung und dem Auftrag, im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen eigenständig, eigen- und finanzverantwortlich sowie kostendeckend zu arbeiten, werden die Zweckverbandsgemeinden in Zukunft finanziell wirkungsvoll, nachhaltig und im erwünschten Masse entlastet.

Die Gemeinderäte der vier Zweckverbandsgemeinden empfehlen den Stimmberechtigten, dem vorgesehenen Neuerlass der Statuten für das Alters- und Pflegezentrum die Zustimmung zu erteilen.

Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung Thalheim an der Thur

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

1. Dem Bericht des Gemeinderates zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gemäss § 7 Abs. 3 PBG zugestimmt.
2. Die revidierte Bauordnung der Gemeinde Thalheim an der Thur wird gemäss Beilagen zu diesem Antrag festgesetzt. Die Revisionspunkte sind in der Bauordnung ersichtlich.
3. Der Zonenplan der Gemeinde Thalheim an der Thur wird gemäss dem während der 60-tägigen Auflagefrist aufgelegenen Zonenplan genehmigt. Die Teilrevision des Zonenplanes beinhaltet die Erweiterung der Zone der öffentlichen Bauten beim Werkgebäude Thalheim sowie die Festsetzung der Zonengrenzen basierend auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung gemäss der rechtskräftigen Zonenplanung. Neu festgesetzt wird:

- Zonenplan 1:5000

4. Die revidierte Bau- und Zonenordnung, bestehend aus:

- Bauordnung 2015
- Zonenplan 1:5000

tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat zum Vollzug
- Regierungsrat des Kantons Zürich mit der Bitte um Genehmigung

Weisung

Die Gemeinde Thalheim an der Thur überarbeitete letztmals im Jahre 2004 die Bau- und Zonenordnung. Aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug der Bau- und Zonenordnung wurden diverse Vereinfachungen und Aktualisierungen vorgenommen. Für die Überarbeitung der Nutzungsplanung wurde das Ingenieurbüro Bachmann Stegemann + Partner, Andelfingen beauftragt.

Der Gemeinderat hat die Nachbargemeinden angehört. Einwendungen sind von diesen nicht eingegangen. Die Revisionsvorlage ist auch durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft und als genehmigungsfähig beurteilt worden. Im öffentlichen Auflageverfahren sind einige Begehren um zusätzliche Einzonungen und Änderungen der Bauordnung eingegangen, über welche der Gemeinderat separat Bericht erstattet.

Zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird im Übrigen auf die Auflageakten verwiesen.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Insgesamt wurden sieben Einwendungen bzw. Einzonungsanträge dem Gemeinderat eingereicht. Da einem Begehren zugestimmt wurde und einem Begehren teilweise zugestimmt werden soll, musste die BZO in diesen Punkten nochmals angepasst werden.

Der Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen wird vom Gemeinderat im zustimmenden Sinne zur Kenntnis genommen.

Formell kann ausgeführt werden, dass es sich nur um eine Teilrevision des Zonenplanes handelt. An sich ist der gesamte Zonenplan gar nicht Gegenstand der Vorlage. Materiell ist zu beachten, dass das Amt für Raumentwicklung erklärt, dass künftige Einzonungen strenger ausfallen als bisher. Insbesondere ist das Vorhandensein von Siedlungsgebiet nicht automatisch gleichbedeutend mit dem Anspruch auf eine Einzonung. Massgebend ist insbesondere, inwiefern die neuen Bestimmungen nach Art. 15 RPG erfüllt werden können. Vor allem müssen die Gemeinden aufzeigen, wie die inneren Reserven mobilisiert werden. Dies bedeutet, dass das Siedlungsgebiet nicht mehr weiter ausgedehnt werden soll und Einzonungen die Ausnahme darstellen werden.

Der Gemeinderat hat aus obenstehenden Überlegungen sämtliche Einzonungsanträge abgelehnt.

Teilrevision Zonenplan

Einzonungen wurden lediglich bei zwei Parzellen vorgenommen, wo rechtliche Probleme bestanden, da Zufahrten zu diesen Kernzonenparzellen teilweise bereits heute durch die Landwirtschaftszone erfolgen. Zudem wurde dem Umstand der Schliessung der Grube Guggenbühl Rechnung getragen. Damit das neu anfallende Material gesammelt werden kann, muss wahrscheinlich ein Umschlagsplatz beim Werkgebäude Püntenrain geschaffen werden. Die Zone für öffentliche Bauten wurde in diesem Gebiet leicht erweitert.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Aufgrund der Erfahrung der Baubehörde mit der BZO 93/95/04 beabsichtigt der Gemeinderat vereinzelte Anpassungen vorzunehmen. Dabei sollen insbesondere auch Unklarheiten im Vollzug ausgeräumt und zu stark einschränkende Vorschriften gelockert werden. Die wichtigsten Änderungen sind folgende:

Kernzone:

Bisher waren die Zonenvorschriften in der gesamten Kernzone identisch. Neu wird zwischen der Kernzone A und der Kernzone B unterschieden. Die Kernzone A entspricht weitgehend den heutigen Kernzonenvorschriften, in der neuen Kernzone B sind Bauerleichterungen geplant.

Änderungen in den Kernzonen KA und KB

Dachgestaltung (Art. 9-13)

Neu sind nicht nur auf besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG, sondern auch auf Anbauten und Erweiterungen von Hauptgebäuden Pult- und Schleppdächer gestattet. Je Dachfläche sind nur Dachaufbauten von gleicher Form zulässig. Neben Dachaufbauten und Dachflächenfenstern können auch andere Belichtungsflächen im Dach bewilligt werden, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst zurückhaltend in Erscheinung treten. Energiegewinnungsanlagen sind vollflächig oder bandförmig auszubilden und müssen sorgfältig in die Dachfläche eingepasst werden. Bei Umbauten sind Kamine in ortsüblicher Form und Material zu erstellen.

Fassadengestaltung (Art. 14 und 15)

Die Bestimmungen über die Fassadengestaltung werden angepasst. Insbesondere soll die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil sichtbar bleiben. Fenster sind grundsätzlich mit Fensterläden zu versehen. Bei sorgfältig gestalteten Neubauten und Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden resp. -teilen sind neben hochrechteckigen Fenstern auch andere Fensterformen zulässig und es kann auf Einfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen verzichtet werden. Grosse Verglasungen zum Beispiel mit einer offenen Bretterschalung, Lichtschlitzen und Schiebeläden sind bei umgenutzten Ökonomiegebäuden und Neubauten zulässig.

Abweichungen von den Kernzonenvorschriften (Art. 18)

Unter Vorlage eines externen Fachgutachtens kann der Gemeinderat Abweichungen von den Kernzonenvorschriften zulassen. Es ist nachzuweisen, dass das Gebäude sich gut ins Dorfbild einfügt und ein architektonisch besseres Ergebnis erzielt wird, als nach den Regelbauvorschriften möglich wäre.

Erleichterungen in der Kernzone KB

Dachgestaltung (Art. 9-13)

Auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen, sind Flachdächer, insbesondere auch in Form von Terrassen, zulässig. Neben Tonziegeln kann die Baubehörde auch andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die maximal zulässige Breite von Dachaufbauten beträgt ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge (gegenüber einem Viertel der Fassadenlänge gemäss bisheriger Regelung in der gesamten Kernzone bzw. gemäss neuer Regelung in der Kernzone KA). Die Beschränkung der Frontfläche von Giebellukarnen wird aufgehoben. Die maximal zulässige Fläche der Dachflächenfenster wird auf 0.8 m² erhöht (gegenüber 0.5 m² gemäss bisheriger Regelung in der gesamten Kernzone bzw. gemäss neuer Regelung in der Kernzone KA).

Fassadengestaltung (Art. 14 und 15)

Verglaste Vorbauten (Wintergärten) sind in der Kernzone KB zulässig. Bei Ersatz- und Neubauten sind in der Kernzone KB auch Balkone bis ins 2. Vollgeschoss zulässig.

Revisionspunkte Übrige BZO

Wohnzonen (Art. 19-21)

Die Ausnützungsziffern werden in der W1 von 20 auf 22 Prozent und in der W2 von 30 auf 35 Prozent erhöht. Mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer sowie mit der gleichzeitigen Verringerung des Mehrlängenzuschlags wird den raumplanerischen Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung und der Verdichtung nach innen Rechnung getragen. Die übrigen Grundmasse in den Wohnzonen bleiben unverändert. Die Vorschriften über die Dachgestaltung werden insofern gelockert, als die Firstrichtung von Hauptgebäuden nicht mehr in jedem Fall sondern nur noch in der Regel parallel zum Hang zu verlaufen hat.

Gewerbezone (Art. 23-25)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von 10 m auf 12 m erhöht. Zudem kann neu für spezielle Bauten, die aufgrund ihrer Funktion zwingend eine höhere Gebäudehöhe erfordern, die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 24 m erhöht werden. Die Gebäudegrundfläche solcher Bauten ist auf insgesamt maximal einen Sechstel der Grundstückfläche beschränkt.

Architekturmodell bei Baueingabe (Art. 38)

Bei schwierig zu beurteilenden Bauprojekten sind Architekturmodelle eine Hilfe bei der Abschätzung von möglichen Auswirkungen. Diese gilt insbesondere bei grossen Überbauungen, schwierigen Terrainverhältnissen oder im sensiblen Umfeld in der Kernzone. In den Kernzonen und an landschaftlich empfindlichen Lagen kann der Gemeinderat deshalb ein Architekturmodell in einem geeigneten Massstab verlangen, das ihm die Projektbeurteilung erleichtert. Als Alternative können auf Absprache auch andere Visualisierungen eingereicht werden, sofern diese aussagekräftig sind. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

Energie (Art. 39)

Thalheim will mit dieser neuen Bestimmung die nachhaltige Energienutzung im Bauwesen fördern. Die Zulässigkeit von Solaranlagen richtet sich nach Art. 18a des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Antennenanlagen (Art. 40)

Mit diesem Artikel möchte der Gemeinderat erreichen, dass in Zukunft visuell sichtbare Antennenanlagen primär in der Gewerbezone oder der Zone für öffentliche Bauten erstellt werden müssen. Ein Verbot für die Erstellung von solchen Anlagen ist nicht gestattet, auch wenn diese immer wieder für grosse Verunsicherungen in der Bevölkerung sorgen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit den Änderungen der Bau- und Zonenordnung den Bedürfnissen der Primarschule und auch der Bauherren entsprochen wird. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Vorlage zuzustimmen.
