



Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
 - 1.1 Situation allgemein
 - 1.2 Situation in Gossau
 - 1.3 Gesetzlicher Auftrag
 - 1.4 Bedarfsanalyse Gossau
 - 1.5 Fazit für Gossau
 - 1.6 Situation in den Gemeinden des Zweckverbandes
 - 1.6.1 Andwil
 - 1.6.2 Waldkirch
 - 1.6.3 Gaiserwald
 - 1.6.4 Niederbüren
 - 1.6.5 Oberbüren
2. IST-Zustand
 - 2.1 Altersheim Espel auf Grundstück Nr. 2034
 - 2.2 Regionales Pflegeheim auf Grundstück Nr. 3333
 - 2.3 Betreutes Seniorenwohnen
 - 2.4 Übersicht IST-Zustand
3. Lösungsansätze
 - 3.1 In die Zukunft schauen
 - 3.2 Denkbare SOLL-Zustand
 - 3.3 Konventionelle Lösung
4. Lösung mit Public Private Partnership (PPP)
 - 4.1 Was ist PPP?
 - 4.1.1 P wie Public
 - 4.1.2 P wie Private
 - 4.1.3 P wie Partnership
 - 4.2 Der Weg zum PPP
 - 4.3 Marktansprache
5. Projektunterstützung für PPP
 - 5.1 Mit Altersheim Espel
 - 5.2 Mit Regionalem Pflegeheim
 - 5.3 Mit Grundstück Nr. 3388 Schwalbenstrasse
 - 5.4 Mit einem alternativen Grundstück
6. Bestimmung Auftraggeber für PPP
 - 6.1 Mögliche Varianten
 - 6.2 Gossau und Zweckverband gemeinsam
7. Grundlagen für die PPP-Partnerschaft
 - 7.1 Übersicht
 - 7.2 PPP-Leistungsvereinbarung
 - 7.3 Personalüberleitungsvertrag Altersheim Espel / Regionales Pflegeheim Gossau
 - 7.4 Mietvertrag Altersheim Espel
 - 7.5 Baurechtsvertrag Regionales Pflegeheim Gossau
 - 7.6 Baurechtsvertrag Grundstück Nr. 3388 Schwalbenstrasse
 - 7.7 Kaufvertrag mobile Ausstattung Altersheim Espel
 - 7.8 Kaufvertrag mobile Ausstattung Regionales Pflegeheim

- 8. Auswahl PPP-Partner
 - 8.1 Beurteilung Offerten
 - 8.2 Senecura GmbH im Vordergrund
 - 8.3 Senevita AG als Vertragspartnerin
- 9. Entscheide der Verbandsgemeinden
- 10. Änderungen im kommunalen Recht
 - 10.1 Heimreglement
 - 10.2 Personalreglement
- 11. Verfahren

Anträge

Beilagen

Zusammenfassung

Die Gemeinden sind verpflichtet, stationäre Einrichtungen für die Betreuung und Pflege von Betagten anzubieten. Diese Aufgabe wird derzeit in Gossau mit dem Altersheim Espel und mit dem Regionalen Pflegeheim abgedeckt. Das Altersheim gehört der Stadt Gossau, das Regionale Pflegeheim betreiben die Gemeinden Gossau, Andwil, Waldkirch, Gaiserwald, Niederbüren und Oberbüren gemeinsam, wobei Gossau mit 51 % beteiligt ist. Weiter sind in Gossau mit dem Altersheim Abendruh und dem Tertianum zwei private Anbieter in der Seniorenbetreuung tätig.

Die Bedarfsanalyse zeigt, dass bis zum Jahr 2015 in Gossau rund 40-50 Plätze im Pflegebereich fehlen. Beim Altersheim Espel besteht mittelfristig ein erheblicher Erneuerungsbedarf. Die Kosten von neuen Alters- und Pflegeheimstrukturen sind je nach Grösse der Bau- oder Sanierungsvorhaben auf bis zu CHF 20 Mio. zu veranschlagen. Ein angemessener Ausbau des Pflegeheimes würde rund CHF 10 Mio. kosten.

Es ist denkbar, dass die Stadt resp. die beteiligten Verbandsgemeinden diese Investitionen selbst finanzieren, und die Betriebe wie bisher in eigener Regie führen. Heute sind indessen etliche Firmen und Organisationen im Markt zu finden, welche sich auf die Pflege und Betreuung im Alter spezialisiert haben. Weil sie mehrere Betriebe gleichzeitig führen, schaffen sie Synergien und eignen sich ein grosses Fachwissen in der Seniorenbetreuung an. Der Stadtrat schlägt vor, eine solche Partnerschaft (Public Private Partnership = PPP) einzugehen. Damit können die Gemeinden die Seniorenbetreuung in gute Hände weiter geben, und sich die anstehenden Investitionsaufgaben mit einem Partner teilen.

In einer PPP-Lösung trägt und betreibt ein privater Partner im Auftrag der Gemeinden die Seniorenpflege. Die anstehenden Investitionen werden von diesem Partner getragen, die Gemeinden leisten aber beim Projektstart eine Projektunterstützung. Der Stadtrat hat in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Regionales Pflegeheim eine auf Gossau zugeschnittene Lösung ausgearbeitet. Für die Besprechung mit potenziellen Partnern wurden folgende Rahmenbedingungen aufgestellt:

- Die Auftraggeber schliessen mit dem Auftragnehmer eine Leistungsvereinbarung ab (120 Plätze Seniorenwohnen mit Pflege, 50 Plätze Seniorenwohnen mit Betreuung). Darin wird geregelt, dass auch Bezüger von Ergänzungsleistungen (EL) aufgenommen werden. Die Stadt und der Zweckverband sorgen in einem Beirat für das Controlling.
- Der Auftragnehmer übernimmt den Betrieb und das Personal der beiden Heime.
- Der Auftragnehmer finanziert die nötigen Neubauten und Sanierungen.

Die Leistungen der Stadt resp. des Zweckverbandes Regionales Pflegeheim sind:

- Vermietung Altersheim Espel. Die Liegenschaft bleibt im Eigentum der Stadt.
- Verkauf Gebäude Pflegeheim. Das Land bleibt im Eigentum des Zweckverbandes.
- Verkauf der Einrichtungen beider Heime.
- Einräumung Baurecht für Seniorenwohnen, voraussichtlich Grundstück Nr. 3388 Schwalbenstrasse

Verschiedene Anbieter haben sich mit diesen Rahmenbedingungen für eine Zusammenarbeit mit der Stadt Gossau resp. den Zweckverbandsgemeinden interessiert. Am Ende des Evaluationsverfahrens stand die Senecura GmbH Dornbirn als künftige Partnerin im Vordergrund. Diese zählt in Österreich zu den grössten und besten Pflegeheimbetreibern. Sie hat vor kurzem die Aktien der Senevita AG Wabern übernommen, welche ihrerseits in der Schweiz zu den Leadern für Betreutes Wohnen zählt. Der Stadtrat beantragt, mit der Senevita AG eine Leistungsvereinbarung abzuschliessen.

Die Vereinbarung kommt nur dann zustande, wenn alle 6 Verbandsgemeinden zustimmen. Die Vereinbarung untersteht dem fakultativen Referendum und soll per 1. Juli 2009, dem Datum der geplanten Betriebsübernahme, in Kraft treten.

1. Ausgangslage

1.1 Situation Allgemein

Der Anteil der älteren Bevölkerung nimmt in der Schweiz zu und erfordert vermehrt Pflege-, Betreuungs- und Haushaltangebote. Die Wohnformen und Dienstleistungen sind stärker auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung anzupassen. Solche Angebote müssen langfristig ein günstiges Preis-/Leistungsverhältnis aufweisen.

„Leben im Alter“ erfordert einerseits den Willen zur eigenen Lebensgestaltung und andererseits Unterstützung und Hilfe von Aussen. „Alter im Leben“ will uns daran erinnern, dass Alter nicht einen isolierten, nur auf gewisse Menschen bezogenen Lebensabschnitt darstellt. Viel mehr kann diese Phase als Teil einer individuellen Biographie und als Teil einer Gesellschaftsentwicklung aufgefasst werden, an der alle beteiligt sind.

1.2 Situation in Gossau

Die Stadt Gossau orientiert sich in der Altersarbeit nach dem **Leitbild** (Februar 2005) „Leben im Alter – Alter im Leben“ bzw. nach den darin formulierten acht Leitsätzen:

1. Gossau räumt dem Alter einen hohen Stellenwert ein
2. Gossau ist Ansprechpartnerin in Altersfragen
3. Gossau unterstützt und fördert die Eigen- und Mitverantwortung
4. In Gossau gibt es unterschiedliche Lebens- und Wohnformen
5. Gossau verfügt über vielfältige Dienstleistungen für die ältere Bevölkerung
6. Gossau bietet und sucht die Zusammenarbeit mit andern Dienstleistungsanbietern
7. Gossau achtet auf altersgerechte und sichere öffentliche Einrichtungen und Wege
8. Gossau stellt finanzielle Mittel für die Altersarbeit bereit

1.3 Gesetzlicher Auftrag

Die politischen Gemeinden haben für ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten zu sorgen. Sie können die Aufgabe gemeinsam mit anderen politischen Gemeinden erfüllen oder mit Leistungsvereinbarungen privaten Institutionen übertragen (Art. 28 Sozialhilfegesetz des Kantons St. Gallen).

1.4 Bedarfsanalyse Gossau

Die „Bedarfsanalyse im stationären Langzeitbereich“ von Dr. G. Bartelt (Juni 2003) kommt zu folgendem Schluss:

- Die Zahl der für den stationären Bedarf besonders relevanten Gruppe der Hochbetagten (80+) wird bis ins Jahr 2015 um 23% auf rund 800 Personen ansteigen.
- Das Angebot an Alters- und Pflegeheimplätzen in der Stadt Gossau und in der Pflegeheimregion Gossau ist knapp. Die Auslastung der bestehenden Angebote ist hoch. Eine längere dringliche Warteliste liegt allerdings nicht vor.
- Die Bettendichte in der Pflegeheimregion Gossau ist unterdurchschnittlich.
- Das bestehende Angebot vermag den künftigen Ansprüchen (Einzelzimmer, Nasszellen) teilweise nicht mehr zu genügen.
- Ein erheblicher Teil von Gossauerbürgern beansprucht einen Platz ausserhalb der Gemeinde, vorwiegend in Heimen der Stadt St. Gallen
- Ein mittelfristiger Bedarf von ca. 40 - 50 zusätzlichen Plätzen in der Stadt Gossau ist vorhanden.
- Für die Deckung des Bedarfs empfiehlt er, Möglichkeiten der Erweiterung der bestehenden Institutionen zu nutzen.

1.5 Fazit für Gossau

Die Stadt Gossau betreibt das Altersheim Espel mit 48 Plätzen. Dieses ist im alleinigen Eigentum der Stadt. Weiter ist Gossau Mitglied im Zweckverband Regionales Pflegeheim Gossau. An diesem Zweckverband sind die Ge-

meinden Gossau, Andwil, Waldkirch, Gaiserwald, Niederbüren und Oberbüren (für den Ortsteil Niederwil) beteiligt. Der Zweckverband betreibt in Gossau das Pflegeheim mit 72 Plätzen. Gossau hat 51 % der Baukosten finanziert. Die Stadt bietet keine weiteren Wohnformen für Senioren an.

Die Bedarfsanalyse zeigt, dass bis zum Jahr 2015 rund 40-50 Plätze fehlen. Vorausgesetzt, dass sich die gegenwärtigen Trends fortsetzen, dürfte dieser Bedarf weiter ansteigen. Im Altersleitbild des Kantons St.Gallen wird darauf hingewiesen, dass Engpässe auch dann entstehen können, wenn das bestehende Angebot den Bedarf qualitativ nicht abdeckt, also die Heime den Anforderungen der künftigen Benutzer vom Komfort her nicht mehr erfüllen können.

1.6 Situation in den Gemeinden des Zweckverbandes Regionales Pflegeheim Gossau

1.6.1 Andwil

Die Gemeinden sind gemäss Gesetzgebung verpflichtet, für ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von betagten Menschen zu sorgen. Die Gemeinde Andwil löst diese Aufgabe teilweise auch aufgrund ihrer Grösse gemeinsam mit anderen Gemeinden. Aufgrund der Bedarfsplanung mit den Grundlagen des Kant. Amtes für Soziales wären für die Gemeinde annähernd 20 Plätze in stationären Einrichtungen notwendig. Effektiv ist aber der Anteil wesentlich kleiner, weil v.a. die Nachbarschaftshilfe und die Mitarbeit der Familienangehörigen dazu kommen. Im neuen Konzept soll der Bettenanspruch wie bereits früher einmal eingebracht von drei auf fünf Betten erhöht werden. Dazu kommt, dass durchschnittlich zwei bis drei Bewohner aus Andwil im Altersheim Espel wohnen. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.

Zusammen mit der Bevölkerungsentwicklung und den demographischen Anpassungen in den nächsten Jahren werden für Andwil längerfristig zehn Plätze im pflegenden Bereich notwendig sein. Auf jeden Fall sind diese Angebote in Gossau, auch aufgrund der Orientierung und der Nähe, sicherzustellen. Für das Seniorenwohnen wird in der Gemeinde Andwil eine Alterssiedlung mit 20 Wohnungen auf genossenschaftlicher Basis betrieben. Die öffentliche Hand hat dies auch unterstützt und es besteht in verschiedenen Bereichen eine sehr gute Zusammenarbeit, so bei der Spitex. Es besteht auch eine Warteliste. Es ist nicht ausgeschlossen, dass in Zukunft weitere Alterswohnungen in der Gemeinde realisiert werden. Eine Zusammenarbeit mit dem neuen PPP-Partner wäre dann sicher zu prüfen.

1.6.2 Waldkirch

Die Politische Gemeinde Waldkirch ist seit dem Neubau des Regionalen Pflegeheims Gossau Mitglied des Zweckverbandes und mit acht Betten beteiligt. Sie besitzt seit 1995 ein eigenes Alters- und Pflegeheim in Bernhardzell mit rund 50 Plätzen. Bereits seit längerer Zeit wird das Ziel verfolgt, dieses Alters- und Pflegeheim um- bzw. auszubauen.

In Kenntnis der erfolgten Abklärungen unterstützt der Gemeinderat Waldkirch die nun angestrebte PPP-Lösung für Gossau vollumfänglich. Er muss sich allerdings die Möglichkeit vorbehalten, bei einer eigenen Baulösung die in Gossau reservierten Plätze zur Verfügung zu stellen. In Waldkirch sind Alterswohnungen vorhanden und in Bernhardzell werden derzeit Möglichkeiten des Neubaus von altersgerechten Wohnungen geprüft.

1.6.3 Gaiserwald

Die Gemeinde Gaiserwald ist am Regionalen Pflegeheim Gossau mit 17 Plätzen beteiligt. In den letzten Jahren wurden nur ganz wenige der theoretisch zur Verfügung stehenden Plätze benutzt. Ein grosser Teil der pflegebedürftigen Betagten wählte ein Angebot in der Stadt St.Gallen, wohin die Gaiserwalder Bevölkerung gesellschaftlich am stärksten ausgerichtet ist. Auf der Grundlage eines Expertenberichtes strebt der Gemeinderat an, auch in Abwil und Engelburg ein stationäres Pflegewohnen anzubieten. Damit wird dem Wunsch der Bevölkerung entsprochen, dass stationär pflegebedürftige Betagte in den eigenen Dörfern wohnhaft bleiben können. Geplant sind zwei Pflegewohnungen mit insgesamt 40 Plätzen. Der Gemeinderat will mit einem privaten Anbieter zusammenarbeiten, welcher die beiden Pflegewohnungen unter demselben Betriebsdach führt. Die Beteiligung am

Regionales Pflegeheim Gossau will beibehalten werden, um die weitergehenden Bedürfnisse abzudecken, insbesondere auch die Pflege und Betreuung von Menschen mit Demenzerkrankungen.

1.6.4 Niederbüren

Die Gemeinde Niederbüren erfüllt weiterhin den Bedarf und die gesetzliche Aufgabe für Pflegebetten im "Pflegeheim Gossau" mit einer unveränderten Beteiligung am Zweckverband (5,5 %). Dem Abschluss eines PPP-Vertrages zur Erfüllung des entsprechenden Leistungsauftrages steht Niederbüren offen gegenüber.

1.6.5 Oberbüren

Die Gemeinde Oberbüren beteiligt sich für den Dorfteil Niederwil weiterhin mit 3 Plätzen, resp. 4.2 %. Dieser Anteil wurde höchst selten voll beansprucht und genügt deshalb auch auf absehbare Zeit. Die Dörfer Oberbüren und Sonntal hingegen bleiben nach wie vor beim regionalen Pflegeheim Sonnmatt in Uzwil. In Oberbüren bestehen Alterswohnungen. Im Spitexbereich gehört die Gemeinde Oberbüren zum Spitexverein Wil-Land.

2. IST-Zustand

2.1 Altersheim Espel auf Grundstück Nr. 2034 (Eigentum = Stadt)

Die zwei Gebäude des Altersheimes Espel sind baulich und betrieblich seinem Alter entsprechend in einem recht guten Zustand. Sie können ohne weitere Investitionen vermietet werden. Mittelfristig genügen die Gebäulichkeiten den Ansprüchen des betreuten Seniorenwohnens nicht mehr:

- Die Zimmer verfügen zwar über Lavabos. Bad und WC befinden sich jedoch auf der Etage. Es stehen nur 3 Zimmer mit Nasszellen zur Verfügung. Die räumlichen Gegebenheiten der Zimmer (Fläche, Türen) entsprechen nicht den heutigen Richtlinien für die bauliche Gestaltung von Betagtenheimen.
- Es fehlen Therapie- und Aufenthaltsräume (Turnen, Gymnastik, Beschäftigung, Hobbies).
- Die Küche muss an die Vorschriften des Lebensmittelgesetzes angepasst werden.
- Der 3. Stock ist nicht mit dem Bettenlift zugänglich. Um ein Pflegebett in diesen Stock zu transportieren, muss es zerlegt transportiert werden.
- Schmale Türen, Kellergänge, die nicht palettauglich sind – diese und noch viele andere Mängel, lassen wirtschaftliche Arbeitsabläufe sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern angepasste Betreuungsmöglichkeiten nur bedingt zu.
- Es wird zunehmend schwieriger, das Haus 2 zu besetzen, da kaum mehr mobile Personen ins Heim eintreten. Auch fühlen sich die Bewohner des Hauses 2 vom übrigen Heimbetrieb etwas isoliert.
- Die Infrastrukturanlagen für das Personal sind sehr knapp.

Die Bedarfs- und Zustandsanalysen zeigen mittelfristig einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Die Kosten von neuen Alters- und Pflegeheimstrukturen sind je nach Grösse der Bau- oder Sanierungsvorhaben auf bis zu CHF 20 Mio. zu veranschlagen.

2.2 Regionales Pflegeheim auf Grundstück Nr. 3333 (Eigentum = Zweckverband)

Die Umgebung des Heims ist gut unterhalten und entspricht den Anforderungen für Betagte. Das Pflegeheim Gossau liegt leicht erhöht und doch im Zentrum von Gossau im ruhigen Quartier "Hofegg". Das Pflegeheim befindet sich somit an optimaler Lage.

Das ca. 30-jährige Gebäude erfüllt die Energievorschriften nicht mehr. Die Wärmedämmung entspricht nicht den zeitgemässen Anforderungen. Zudem sind auch Sanierungen an verschiedenen andern Elementen notwendig. Im Kanton St. Gallen bestehen Richtlinien für den Bau von Betagtenheimen. Für die Grösse von Zimmern sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Sie müssen eine fachgerechte Pflege und Betreuung ermöglichen (z. B. Zugang zum Bett von beiden Seiten)
- Sie müssen den Sicherheitsanforderungen genügen (z. B. genügend breite Türen zur Rettung in Notfällen)
- Sie müssen behinderten Personen genügend Bewegung ermöglichen (Platz für Rollstuhl und Personen-Transportlift usw.)
- Sie sollen eine wohnliche Qualität ermöglichen (Eigene Möbel, genügend Bewegungsraum, optische Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich usw.)
- Sie sollten folgende Masse nicht unterschreiten:
 - o Zimmergrösse für 1-Bett-Zimmer ca. 20 – 23 m² (ohne Nasszelle)
 - o Nasszellen ca. 4 – 5 m²

In den Pflegestationen besteht bei den Zimmern und Sanitäreinrichtungen Renovationsbedarf. Die Anzahl Mehrbettzimmer soll reduziert werden. Auch bei der Heimküche / Cafeteria müssen Erneuerungen vorgenommen werden, um die heute angebotenen Dienstleistungen im Bereich Verpflegung / Cafeteria zu halten und der Nachfrage gerecht zu werden. Die Voraussetzungen für die Umsetzung der Lebensmittelverordnung, der Arbeitssicherheit (EKAS) sowie für die Umsetzung der Qualitätssicherung müssen verbessert werden.

Um diese Vorgaben und Zielsetzungen umzusetzen, sind in nächster Zukunft grössere Investitionen notwendig. Ein angemessener Ausbau des Regionalen Pflegeheimes würde rund CHF 10 Mio. kosten.

2.3 Betreutes Seniorenwohnen

Ein öffentliches Angebot für betreutes Seniorenwohnen besteht in Gossau nicht.

2.4 Übersicht IST-Zustand

Für das Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege zeigt sich in Gossau folgende Ausgangslage:

	Altersheim Espel 48 Plätze	Regionales Pflegeheim 72 Plätze	Weitere betreute Altersformen (z.B. Seniorenwohnungen)
Trägerschaft	Stadt Gossau	Zweckverband (Gossau, Andwil, Waldkirch, Gaiserwald, Niederbüren, Oberbüren)	Öffentliches Angebot fehlt
Betrieb	Selbsttragend	Selbsttragend	Öffentliches Angebot fehlt
Anstehende Investitionen für Sanierung oder Neubau	Stadt Gossau ca. 20 Mio.	Zweckverband ca. 10 Mio.	Öffentliches Angebot fehlt
Nötige Angebotsvergrößerung 40 – 50 Plätze	Stadt Gossau	Zweckverband	Öffentliches Angebot fehlt

3. Lösungsansätze

3.1 In die Zukunft schauen

Die künftigen Bedürfnisse der älteren Menschen lassen sich nicht (mehr) mit herkömmlichen Strukturen und Mitteln befriedigen. Zweifelsohne wäre es für einen Dienstleistungsanbieter und sicher auch für die politisch Verantwortlichen leichter, ein weiteres Heim zu konzipieren und als politisches Ergebnis der Öffentlichkeit vorzustellen. Weitaus schwieriger scheint zu sein, sich von alten, bisher bewährten Strukturen und gesicherten Rahmenbedingungen zu lösen und neue Konzepte zu entwickeln. Es braucht aber erweiterte, kreative und bedürfnisgerechte Wohnformen.

Parallel zum demographischen Wandel ist der soziale Wandel von erheblicher Bedeutung für Zukunftsentwicklungen (u.a. Zunahme der Singlehaushalte, Haushalts- und Partnerschaftsformen pluralisieren sich weiter, Notwendigkeit höherer Mobilität der Arbeitenden, starker Rückgang der Familienpflegepotenziale). Es braucht neue Denk- und Handlungsweisen.

Eine für Gossau zukunftsgerichtete Lösung ist ein Alterszentrum mit Einzelzimmern und evtl. integriertem SPI-TEX-Stützpunkt (Altersgerechtes Wohnen und Wohnen mit Pflege, Wohngemeinschaften). Dieses Zentrum soll multifunktional nutzbar sein. Dem Zentrum angegliedert werden soll eine zweckmässige, moderne Wohnüberbauung mit kleineren Wohnungen (Wohnen mit Dienstleistungen - altersunabhängig). Weiter strebt der Stadtrat eine einheitliche Führung der Betagtenbetreuung unter einer flexiblen Trägerschaft an. Dazu soll eine Leistungsvereinbarung mit einer privaten Institution abgeschlossen werden.

Nebst den inhaltlichen Fragestellungen zeigt auch der finanzielle Focus, dass es – zusätzlich zu den zu erwartenden immensen Investitionen der Stadt Gossau aus den Schulinfrastrukturbauten und der Stadtentwicklung – wenig Spielraum gibt für bedarfsgerechte und grosse Bauten. Ein Erfolg versprechender Lösungsansatz ist die Entwicklung eines PPP-Modells (Public-Private-Partnership). Die Führungskompetenz, die Flexibilität, die Servicequalität, die Professionalität können mit einem PPP-Trägermodell und mittels eines Leistungsauftrages gewährleistet werden.

3.2 Denkbarer SOLL-Zustand

Heute sind etliche Firmen und Organisationen im Markt zu finden, welche sich auf die Pflege und Betreuung im Alter spezialisiert haben. Firmen, die sich auf dieses Kerngeschäft konzentrieren, sind in der Lage, die Seniorenbetreuung hoch professionell wahrzunehmen. Weil sie mehrere Betriebe gleichzeitig führen, schaffen sie Synergien und eignen sich ein grosses Fachwissen in der Seniorenbetreuung an. Davon profitieren einerseits die Bewohner solcher Institutionen und andererseits die Gemeinden als gesetzliche Träger der Altersversorgung. Diese können die Altersbetreuung – welche nicht zum Kerngeschäft einer Gemeinde gehört – in gute Hände weitergeben. Weiter können die Gemeinden die anstehenden Investitionsaufgaben mit einem Partner teilen und sich so finanziell entlasten.

Ganz ohne Investitionen werden die Gemeinden aber auch in Zukunft nicht auskommen. Beim Start eines PPP-Modells sind die Leistungen zu definieren, welche die Beteiligten in die Partnerschaft einbringen. In einer Kurz-Übersicht kann der SOLL-Zustand schematisch so dargestellt werden:

	Altersheim Espel 48 Plätze	Regionales Pflegeheim 72 Plätze	Weitere betreute Al- tersformen (z.B. Seni- orenwohnungen)
Auftraggeber / Controlling	Stadt Gossau	6 Verbandsgemeinden	6 Verbandsgemeinden
Projekt-Unterstützung	Stadt Gossau	6 Verbandsgemeinden	6 Verbandsgemeinden
Trägerschaft	PPP-Partner	PPP-Partner	PPP-Partner
Betrieb (mit Leistungsvereinbarung)	PPP-Partner	PPP-Partner	PPP-Partner
Anstehende Investitionen für Sanierung oder Neubau	PPP-Partner	PPP-Partner	PPP-Partner
Nötige Angebotsvergrößerung 40 – 50 Plätze	PPP-Partner	PPP-Partner	PPP-Partner

Ein Teil der Seniorenbetreuung wird in Gossau bereits heute von privaten Anbietern wahrgenommen. Derzeit sind mit dem Altersheim Abendruh und dem Tertianum zwei private Angebote vorhanden.

3.3 Konventionelle Lösung

Wie einleitend ausgeführt, stehen beim Altersheim Espel Investitionen von bis zu CHF 20 Mio. und beim Regionalen Pflegeheim Investitionen von mindestens CHF 10 Mio. an. Es ist denkbar, dass die Stadt resp. die beteiligten Verbandsgemeinden diese Investitionen selbst finanzieren, und die Betriebe wie bisher in eigener Regie führen.

Der Stadtrat und die Verbandsgemeinden sind indessen der vollen Überzeugung, dass der in dieser Vorlage vorgeschlagene Weg mehr Erfolg verspricht als ein Alleingang. Einerseits werden die Gemeinden finanziell entlastet, andererseits kann mit einem starken Partner die Seniorenbetreuung noch professioneller gewährleistet werden. Es entstehen erhebliche Mehrwerte für alle Beteiligten. Auch bei einer Partner-Lösung bleiben indessen die Verantwortung und das Controlling für das Seniorenwohnen bei den beteiligten Gemeinden.

4. Lösung mit Public Private Partnership (PPP)

4.1 Was ist PPP?

4.1.1 P wie Public

Die Gesellschaft, welche zur gemeinsamen Aufgabenerfüllung in einer Gemeinde, in einem Verein oder in einer Stiftung organisiert ist, bezeichnen wir in neudeutsch als **Public**. Dieses **Public** hat die Verpflichtung übernommen, gesellschaftliche Bedürfnisse zu erfüllen. Im Bereich der Seniorenbetreuung stellt die Bereitstellung und Führung bedarfsgerechter Wohn- und Pflegeangebote sowohl ein Bedürfnis wie auch eine rechtliche und gesellschaftliche Verpflichtung dar. Diesem **Public** stehen oft nicht die erforderlichen Finanzen zur Verfügung, welche zur baulichen Weiterentwicklung der bestehenden Alters- und Pflegeheime oder zur Erstellung von neuen Angeboten notwendig wären. Dies kann an einer ungenügenden Reservebildung, einer geringen Risikobereitschaft, einer fehlenden Kreditwürdigkeit, aber immer mehr auch an veränderten Finanzströmen liegen. Das **Public** verfügt zudem oft weder über die geeignete Organisationsform noch über die notwendige Management-Erfahrung, um neue bedarfsgerechte Seniorenangebote effizient aufzubauen und zu betreiben. Daraus kann sich der Bedarf oder das Potenzial für eine Partnerschaft, zu neudeutsch **Partnership**, mit privaten Spezialisten und Profis, als **Private** bezeichnet, ergeben.

4.1.2 P wie Private

Private Unternehmen (**Private**) bieten im Bereich der stationären Seniorenbetreuung, von der Finanzierung bis zur professionellen Betriebsführung, spezialisierte Lösungen an, welche für die Gesellschaft **Public** von hohem Nutzen sein können:

- Privates Kapital – Private Finanzierung

Auf dem Kapitalmarkt, insbesondere bei institutionellen Anlegern, sind genügend Finanzmittel vorhanden, welche nach einer wirtschaftlichen, sicheren und zugleich sinnvollen Anlage verlangen. Private Stiftungen und Wohnbaufonds würden gerne Finanzanlagen im Bereich des Seniorenwohnens tätigen. Die Anlagen müssten jedoch dafür Gewähr bieten, dass sie einem Bedürfnis und damit einem Markt entsprechen und vom Risiko her kalkulierbar sind. Die privaten Kapitalanlagen müssen zeitgemäss verzinst werden können und eine hohe Anlagensicherheit bieten. Finanzierungspartner für Projekte im Seniorenbereich sind heute als Investoren bereit mitzuhelfen, im Rahmen von geeigneten Partnerschaften (**Partnership**) zukunftsgerichtete Angebote zu realisieren.

- Private Betriebsführung – Privates Management

Erfahrung und Wissen für eine professionelle Betriebsführung von stationären Seniorenanlagen ist heute als Managementwissen und Managementenerfahrung in der Privatwirtschaft vorhanden. Diese gründet vorab auf langjährige, erfolgsabhängige Führungsmandate für Seniorenresidenzen, aber auch auf Unternehmerlösungen. Private Beratungs- und Betriebsführungsunternehmen haben als Betreiber von stationären Seniorenanlagen bewiesen, dass sich durch eine professionelle Betriebsführung zugleich eine hohe Leistungsqualität und gute wirtschaftliche Resultate erzielen lassen. Ein bedarfsgerechtes Angebotskonzept, eine durchdachte und effiziente Realisierung und eine effiziente Betriebsorganisation sind jedoch wichtige Voraussetzungen. Private Betriebsführungsunternehmen verfügen meist nicht über eigene Investitionsmittel, weshalb sie gegenüber dem **Public** eine ideale Ergänzung zum privaten Finanzierungspartner darstellen. Die Verantwortung für die Seniorenbetreuung bleibt auch bei einer Partnerlösung bei den Gemeinden (Art. 28 Sozialhilfegesetz).

4.1.3 P wie Partnership

Durch sinnvolle aufgabenorientierte Partnerschaften (**PPP-Partnership**) von Öffentlichkeit (**Public**) und privaten professionellen Spezialisten (**Private**) können auch im Bereich der Seniorenbetreuung bedarfsgerechte Zukunftsangebote termingerecht erstellt und effizient betrieben werden. Bedingung ist die Entwicklung eines der Situation angepassten Modells. Dieses wird in der Regel in Zusammenarbeit mit einem privaten Berater und Projektleiter entwickelt, welcher sowohl die öffentliche Aufgabenerfüllung und Bedürfnisse kennt und über Beziehungen zu möglichen Privatpartnern verfügt. Sobald das massgeschneiderte Modell steht, geht es darum, geeignete Profis zu finden, welche gemeinsam eine optimale Lösung für ein wirtschaftlich und effizient funktionierendes Projekt versprechen. Danach wird vom **Public** als Auftraggeber oder Besteller, jedem **Private**-Partner die Rolle zugeteilt, auf welche er spezialisiert ist. Im Normalfall werden in einem vertraglichen Regelwerk die Rollen klar defi-

niert und Aufgaben sowie Risikoverteilung klar geregelt. Die Gemeinschaft als *Public* übt damit im Rahmen der Aufgabenübertragung eine Controllingfunktion aus und bleibt damit in der Verantwortung. Sie überträgt sowohl die Anlagen, wie auch die Betriebsführung professionellen privaten Partnern.

4.2 Der Weg zum PPP

Es ist wichtig, das Modell massgeschneidert und sorgfältig zu erarbeiten. Partner müssen grundsätzlich dasselbe Ziel verfolgen und sich von den Kompetenzen her optimal ergänzen. Alle müssen zudem über die notwendigen Ressourcen verfügen und bereit sein, ihren Anteil am Risiko zu übernehmen. Dadurch, dass der Betreiber und möglichst auch der Investor zu Beginn der PPP-Planung mit ins Boot genommen werden, wird verhindert, dass Angebote entwickelt werden, für welche später niemand bereit ist, die wirtschaftlichen Folgerisiken zu tragen. Durch einen Auftrag an einen erfahrenen Partner, welcher sowohl die öffentliche wie auch die private Angebotsentwicklung im Altersbereich kennt und über Kenntnisse und Erfahrungen mit PPP-Modellen verfügt, könnte die Entwicklung zum Ziel geführt werden.

Der Stadtrat hat am 3. April 2007 das Stadtparlament orientiert über seine Absicht, das PPP-Modell zu realisieren. Dem Stadtparlament sind dabei folgende Eckpunkte vorgestellt worden:

- Die Regionsgemeinden übertragen Aufgabe an Stadt Gossau
- Gossau vermittelt und/oder verkauft Angebote und Land zu einem finanziellen Leistungspreis mit Anrechnungen.
- **Private:** Investor kauft, mietet, saniert, ergänzt baulich nach Bedarf und vermietet Anlagen langfristig an Betreiber.
- **Private:** Betreiber übernimmt Anlagen in Generalmiete für mindestens 20 Jahre zur Betriebsführung.
- Gossau übernimmt **PPP**-Controllingfunktion.

Die Rückmeldungen aus den Fraktionen waren grundsätzlich positiv. Der Stadtrat hat mit der Senevita AG Waben einen Entwicklungsvertrag ausgearbeitet. Die Stadt sicherte sich mit diesem Vertrag einen professionellen **Privat**-Beratungspartner, der bereit und in der Lage ist, die weiteren Schritte der Umsetzung, wie Marktansprache, Partnerfindung sowie die Vorbereitung der Zusammenführung der Betriebe fachkompetent zu begleiten. Der Beratungspartner ist von der Offertstellung ausgenommen worden.

4.3 Marktansprache

Die vom Stadtrat eingesetzte Projektgruppe hat verschiedene potenzielle Partner angesprochen. Für die Offertstellung konnten diese davon ausgehen, dass eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen wird mit folgenden Rahmenbedingungen:

Leistung Auftragnehmerin	Leistungen Auftraggeber
- Folgendes Angebot wird geschaffen und beibehalten: 120 Plätze für Seniorenwohnen mit Pflege 50 Plätze für Seniorenwohnen mit Betreuung	- Vermietung Altersheim Espel (Sonderkondition) - Verkauf Einrichtung Altersheim Espel
- Die anstehenden Sanierungen und Neubauten werden finanziert.	- Überleitungsvertrag für Mitarbeitende Altersheim
- Der Betrieb des Altersheimes Espel und des Regionalen Pflegeheims werden übernommen.	- Baurecht für Grundstück Nr. 3388 (Schwalbenstrasse) - Verkauf Gebäude Pflegeheim (unentgeltlich)
- Die Mitarbeitenden dieser Betriebe werden übernommen.	- Baurecht für Boden Pflegeheim - Verkauf Einrichtung Pflegeheim - Überleitungsvertrag für Mitarbeitende Pflegeheim

5. Projektunterstützung für PPP

Der Stadtrat und der Zweckverband Regionales Pflegeheim Gossau haben für die Marktansprache die Vermögenswerte geschätzt, welche als Projektunterstützung einem allfälligen Partner angeboten werden könnten.

5.1 Mit Altersheim Espel (Eigentum = Stadt Gossau)

Das von der Stadt Gossau betriebene Altersheim Espel könnte an den PPP-Partner zum Weiterbetrieb vermietet werden.

Eckdaten	Bemerkung	Menge	Anrechnung für PPP-Projekt	Projektunterstützung mit
Realisierte Nutzung (2 Häuser)		48 Betten		
Buchwert in Bestandesrechnung Stadt		CHF 0		
Ertragswert Gebäude	Schätzung Projektgruppe	CHF 170'000	Vorgesehener Mietzins CHF 120'000 pro Jahr	CHF 50'000 Jährlich
Wert Einrichtungen	Schätzung Projektgruppe aufgrund Anlagebuchhaltung	CHF 300'000	Vorgesehener Verkauf für CHF 300'000	0

5.2 Mit Regionalem Pflegeheim (Eigentum = Zweckverband)

Das Gebäude des Regionalen Pflegeheims könnte an den PPP-Partner zum Weiterbetrieb verkauft werden, während der Boden im Eigentum des Zweckverbandes bleibt.

Eckdaten	Bemerkung	Menge	Anrechnung für PPP-Projekt	Projektunterstützung mit
Fläche		5'189 m ²		
Realisierte Nutzung		72 Betten (derzeit 68 Betten)		
Buchwert in Bestandesrechnung Zweckverband		0 CHF		
Marktwert Gebäude	Schätzung Grundbuchamt vom 6.2.2008	CHF 2'080'000		
Ertragswert Gebäude	Schätzung Projektgruppe	CHF 2'000'000	Vorgesehener Verkauf des Gebäudes für CHF 0 (beinhaltet aber die Sanierungsverpflichtung durch PPP-Partner)	CHF 2'000'000 einmalig
Marktwert Boden	CHF 500 x 5'189 m ² (Schätzung Projektgruppe)	CHF 2'600'000		
Baurechtszins für Boden pro Jahr	Aufgrund Schätzung Projektgruppe (5 % von CHF 2'600'000)	CHF 130'000	Vorgesehener Baurechtszins CHF 130'000	CHF 0
Wert Einrichtungen	Schätzung Projektgruppe aufgrund Anlagebuchhaltung	CHF 450'000	Vorgesehener Verkauf für CHF 450'000	CHF 0

5.3 Mit Grundstück Nr. 3388 Schwalbenstrasse (Eigentum = Stadt Gossau)

Es liegt in der Zone W2 (Wohnbauten 2 Vollgeschosse). Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen (Art. 11 Baugesetz). Das Grundstück könnte dem PPP-Partner für Seniorenwohnen im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.

Eckdaten	Bemerkung	Menge	Anrechnung für PPP-Projekt	Projektunterstützung mit
Fläche		7234 m ²		
Realisierbare Nutzfläche	6514 m ² x AZ 0.5	3257 m ²		
Marktwert	Schätzung Projektgruppe	CHF 3'300'000		
Buchwert in Bestandesrechnung Stadt	Abschreibung nicht nötig, bleibt Finanzvermögen	CHF 500'000		
Baurechtszins pro Jahr	5 % von CHF 3'300'000	CHF 165'000	CHF 82'500 1)	CHF 82'500 jährlich

1) Für die Bedürfnisse des Seniorenwohnens mit Pflege genügt nach den Berechnungen rund die halbe Fläche des Grundstücks. Die restliche Fläche des Grundstücks kann für das Seniorenwohnen mit Betreuung bereitgestellt werden. Die Projektverbilligung beschränkt sich auf das Seniorenwohnen mit Pflege. Für diesen Teil soll der Baurechtszins erlassen werden. Der Baurechtszins wird also nur für die halbe Grundstücksfläche erhoben.

5.4 Mit einem alternativen Grundstück

Es ist denkbar, dass das Baurecht für das Grundstück Nr. 3388 nicht beansprucht werden muss. Der Stadtrat ist derzeit in Abklärung, ob für das Alterswohnen ein nicht stadt-eigenes Grundstück in Frage kommt. Je nach Ausgang jener Abklärungen ist es denkbar, dass an Stelle des stadt-eigenen Grundstücks Nr. 3388 das alternative Grundstück für das Seniorenwohnen gewählt wird. Für den Fall, dass die Alternative gewählt wird, wäre zu vereinbaren, ob jenes Grundstück im Eigentum der Stadt, im Eigentum des Zweckverbandes, im Eigentum des PPP-Partners oder im Eigentum eines Dritten liegen soll. Für die Projektunterstützung würden seitens der Stadt analoge Konditionen bereitgestellt wie für das Grundstück Nr. 3388.

6. Bestimmung Auftraggeber für PPP

6.1 Mögliche Varianten

In Gossau werden die beiden öffentlichen Heime durch zwei unterschiedliche Träger angeboten. Die Stadt betreibt das Altersheim Espel. Der Zweckverband Regionales Pflegeheim, woran die Stadt Gossau mit rund 51 % beteiligt ist, ist ein rechtlich selbständiger Träger, der aus 6 Regionsgemeinden (Gossau, Andwil, Waldkirch, Gaiserswald, Niederbüren und Oberbüren) besteht. Für die Verhandlung mit dem künftigen PPP-Partner schien es nötig, diese Trägerschaften zu überprüfen und, falls nötig, auf eine neue Basis zu stellen.

Der Stadtrat hat in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband folgende Möglichkeiten in Erwägung gezogen:

Variante	Folge	Beurteilung
1. Einlage AH Espel in Zweckverband	Zweckverband würde alleiniger PPP-Partner	Einlage Grundstück Nr. 3388 der Stadt wäre ungelöst
2. Einlage AH Espel und Pflegeheim in neu zu gründende Stiftung	Stiftung würde alleiniger PPP-Partner	Seniorenwohnen würde auf Dauer dem Einfluss der Gemeinden entzogen Stiftung wäre flexibel, könnte weitere Aufgaben übernehmen, könnte Legate erhalten
3. Einlage AH Espel in neu zu gründende Stiftung	Stiftung sowie Zweckverband wären gemeinsam PPP-Partner	Seniorenwohnen würde auf Dauer dem Einfluss der Gemeinden entzogen Stiftung wäre flexibel, könnte weitere Aufgaben übernehmen, könnte Legate erhalten
4. Auflösung Zweckverband	6 Gemeinden würden direkte PPP-Partner	Schwerfällige Lösung Das Eigentum des Pflegeheimgrundstücks müsste neu geregelt werden
5. Nur für AH Espel Lösung suchen	Gossau wäre alleiniger PPP-Partner	Keine gesamtheitliche Lösung
6. Stadt und Zweckverband bleiben separate Partner	PPP-Partner hat 2 Ansprechpartner	Klare Trennung der Vermögen von Stadt und Zweckverband bleibt

6.2 Gossau und Zweckverband gemeinsam

In Abwägung der Vor- und Nachteile der Lösungen haben der Stadtrat und der Zweckverband die letztgenannte Lösung vorgezogen. Stadt Gossau und Zweckverband gemeinsam sollen zeitgleich die nötigen Beschlüsse fassen, um eine PPP-Lösung realisieren zu können. Beide Träger sollen zeitgleich identische Vereinbarungen mit dem PPP-Partner abschliessen.

Damit der Zweckverband die Kompetenz für den Abschluss einer solchen Vereinbarung erhält, wäre eine Änderung der heutigen Verbandsvereinbarung nötig. Die 6 beteiligten Gemeinden haben eine geänderte Vereinbarung dem Departement für Inneres zugestellt. Dieses hat indessen festgestellt, dass die geplanten Änderungen nicht genehmigt werden könnten. Der Zweckverband könne die ihm von den Gemeinden übertragene Aufgabe nicht einem PPP-Partner weiter übertragen.

Somit wird nötig, dass die 6 Verbandsgemeinden direkt (und nicht über den Zweckverband) mit dem PPP-Partner eine Vereinbarung abschliessen. Bei dieser Ausgangslage wird auf die Änderung des Zweckverbandsvertrages bis auf weiteres verzichtet. Der Zweckverband wird in der Vereinbarung mit dem PPP-Partner dennoch aufgeführt, weil er formeller Eigentümer der Liegenschaft Regionales Pflegeheim ist.

7. Grundlagen für die PPP-Partnerschaft

7.1 Übersicht

Mit den in Ziffer 4.3 genannten Eckpunkten und Parametern sind 5 mögliche Partner für eine Zusammenarbeit angefragt worden. Grundlage für die Offertstellung waren folgende Entwürfe:

- PPP-Leistungsvereinbarung
- Personalüberleitungsvertrag Altersheim Espel
- Personalüberleitungsvertrag Regionales Pflegeheim Gossau
- Mietvertrag Altersheim Espel
- Baurechtsvertrag Regionales Pflegeheim Espel
- Baurechtsvertrag Grundstück Nr. 3388
- Kaufvertrag mobile Ausstattung Altersheim Espel
- Kaufvertrag mobile Ausstattung Regionales Pflegeheim

7.2 PPP-Leistungsvereinbarung

Mit der Leistungsvereinbarung werden die Pflichten von Auftraggeber und Auftragnehmer geregelt. Im Wesentlichen soll die Auftragnehmerin 120 Plätze für Seniorenwohnen mit Pflege sowie 50 Plätze für Seniorenwohnen mit Betreuung bereitstellen. Die Vereinbarung soll für die kommenden 30 Jahre abgeschlossen werden. 30 Jahre entsprechen einerseits dem Investitionszyklus eines Gebäudes, und andererseits ist dies die Mindestfrist für ein rechtlich selbständiges Baurecht.

Seitens der Auftraggeber werden die in Ziffer 5 aufgeführten Leistungen erbracht. Diese Leistungen haben den Zweck, dass die Tarife für sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner bezahlbar bleiben. Die Tarifstruktur muss durch den PPP-Partner so ausgestaltet werden, dass auch Bezüger von Ergänzungsleistungen (EL) aufgenommen werden können. Die Details sind aus der Beilage ersichtlich.

Die Kompetenz für den Abschluss dieser Vereinbarung liegt nach Art. 39 lit. o) Gemeindeordnung beim Stadtparlament. In analoger Auslegung von Art. 10 lit. j) Gemeindeordnung unterliegt die Leistungsvereinbarung dem fakultativen Referendum.

7.3 Personalüberleitungsvertrag Altersheim Espel / Regionales Pflegeheim Gossau

In diesen Verträgen vereinbaren die beiden Arbeitgeber Stadt Gossau sowie Zweckverband Pflegeheim, dass die heute angestellten Mitarbeitenden in die neue Organisation übergeben werden. Für eine Übergangszeit ist ein Kündigungsschutz vereinbart. Die Details sind aus den Beilagen ersichtlich.

Die Kompetenz für den Abschluss dieser Vereinbarung liegt beim Stadtrat resp. beim Zweckverband. Vorbehalten bleibt, dass das Stadtparlament die Leistungsvereinbarung beschliesst.

7.4 Mietvertrag Altersheim Espel

Der Mietvertrag umfasst die beiden Gebäude des Altersheimes Espel und das dazu gehörende Umgelände. Der Mietzins beträgt CHF 120'000 jährlich. Die Details sind aus der Beilage ersichtlich.

Die Kompetenz für den Abschluss des Mietvertrags liegt beim Stadtrat. Vorbehalten bleibt, dass das Stadtparlament die Leistungsvereinbarung beschliesst.

7.5 Baurechtsvertrag Regionales Pflegeheim Gossau

Mit diesem Vertrag wird das Gebäude dem PPP-Partner zu Eigentum übertragen. Der anrechenbare Kaufpreis beträgt CHF 2'000'000. Der Kaufpreis wird als Grundverbilligung für das Seniorenwohnen erlassen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des Zweckverbandes. Die Details sind aus der Beilage ersichtlich.

Die Kompetenz für den Abschluss dieser Vereinbarung liegt beim Zweckverband. Vorbehalten bleibt, dass alle Gemeinden und das Stadtparlament die Leistungsvereinbarung beschliessen.

7.6 Baurechtsvertrag Grundstück Nr. 3388 Schwalbenstrasse

Das Grundstück soll dem PPP-Partner für die Realisierung von Seniorenwohnen im Baurecht zur Verfügung gestellt werden. Der Baurechtszins soll zur Hälfte erhoben werden. Die Details sind aus der Beilage ersichtlich.

Die Kompetenz für den Abschluss dieser Vereinbarung liegt abschliessend beim Stadtparlament (Art. 39 lit. h Gemeindeordnung).

7.7 Kaufvertrag mobile Ausstattung Altersheim Espel

Das Inventar des Altersheimes soll für CHF 300'000 dem PPP-Partner verkauft werden. Die Details sind aus der Beilage ersichtlich.

Die Kompetenz für den Abschluss des Kaufvertrags liegt beim Stadtrat. Vorbehalten bleibt, dass das Stadtparlament die Leistungsvereinbarung beschliesst.

7.8 Kaufvertrag mobile Ausstattung Regionales Pflegeheim

Das Inventar des Pflegeheimes soll für CHF 450'000 dem PPP-Partner verkauft werden. Die Details sind aus der Beilage ersichtlich.

Die Kompetenz für den Abschluss des Kaufvertrages liegt beim Zweckverband. Vorbehalten bleibt, dass alle Gemeinden und das Stadtparlament die Leistungsvereinbarung beschliessen.

8. Auswahl PPP-Partner

8.1 Beurteilung Offerten

In Kenntnis der vorstehenden Grundlagen haben zwei der fünf angefragten Firmen auf eine Offertstellung verzichtet. Drei haben die Unterlagen eingereicht und sich für eine Zusammenarbeit interessiert.

Die vom Stadtrat eingesetzte Projektgruppe sowie Vertreter der Verbandsgemeinden haben die Offertsteller und die dahinter stehenden Firmen eingehend geprüft. Mit gegenseitigen Betriebsbesuchen und mit Einzelgesprächen wurde angestrebt, ein möglichst umfassendes Bild von den Offertstellern und deren Betriebsphilosophien zu gewinnen.

8.2 Senecura GmbH im Vordergrund

Aufgrund des Prüfungsergebnisses hat sich der Stadtrat für die Senecura Kliniken- und Heimbetriebsgesellschaft m.b.H. A-6850 Dornbirn als Partnerin für das PPP-Projekt entschieden. Diese Bewerberin hat im Offertverfahren einen ausgezeichneten Eindruck hinterlassen.

Die Senecura Kliniken- und Heimbetriebsgesellschaft m.b.H. wurde im Dezember 1998 als Beratungsunternehmen mit dem Schwerpunkt "Gesundheitswesen und öffentliche Bereiche" gegründet. Sitz der Gesellschaft ist Wien. In Vorarlberg und Tirol ist die Senecura GmbH mit Regionalbüros vertreten. Die Senecura GmbH errichtet und betreibt in ganz Österreich Pflegeheime und Kliniken. Sie arbeitet ausschliesslich für Kommunen und ist nicht gewinnorientiert. „Näher am Menschen“ - in den Senecura Pflege- und Sozialzentren wird dieses Motto in vielfältiger Form praktisch umgesetzt. Beispiele dafür sind die freie Gestaltung des Tagesablaufs und die vielfältigen Angebote zu gemeinsamen Aktivitäten.

Per Ende 2007 waren über 35 Senecura Pflege- und Betriebseinrichtungen mit mehr als 3500 Betten in Betrieb und 1400 Mitarbeitende beschäftigt. Weitere Einrichtungen sind in Bau oder Planung. Der Jahresumsatz 2007 liegt bei 41 Mio. Euro.

Die SV Group Dübendorf ist an der Firma mit 15 % beteiligt. Die SV Group ist in der Schweiz, in Deutschland und in Österreich im Catering-Bereich tätig.

Die Senecura GmbH zählt in Österreich zu einem der grössten und besten Pflegeheimbetreiber. Sie expandierte in den vergangenen Jahren und insbesondere im Jahr 2007 sehr stark. Sie beabsichtigt, ihr Tätigkeitsgebiet auf die Schweiz auszuweiten.

8.3 Senevita AG als Vertragspartnerin

Für den Fall, dass eine Zusammenarbeit mit Gossau zustande kommt, hat die Senecura GmbH die Gründung einer eigenen Gesellschaft im Kanton St. Gallen oder in Gossau in Aussicht gestellt. Im Verlaufe der Verhandlungen zeichnete sich ab, dass die Senecura GmbH die Schweizer Firma Senevita AG in 3084 Wabern übernehmen wird, welche im gleichen Bereich tätig ist. Diese Übernahme ist Ende Mai 2008 erfolgt.

Seit der Gründung im Jahre 1989 durch Philipp M. Zemp wurde die Senevita AG und deren Dienstleistungen kontinuierlich auf- und ausgebaut. Sie zählt im Schweizer Markt zu den Leadern für Betreutes Wohnen im Alter. Mittlerweile umfasst die Senevita-Gruppe ein Dutzend Seniorenresidenzen und SeneCasita's mit über 600 Mitarbeitenden und einem Umsatz von über 50 Mio. Franken. Im Rahmen der langfristigen Zukunftssicherung und rechtzeitigen Nachfolgeregelung verkaufte Philipp M. Zemp als Alleinaktionär seine Aktien im Mai 2008 der Senecura GmbH in Österreich. Die Senevita AG wird als eigenständige Firma unverändert, unter dem bisherigen Namen, mit den bewährten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und unter seiner Leitung weitergeführt.

Folgende Betriebe werden derzeit von der Senevita AG betrieben:

SeneCasita Bümpliz, Bern

SeneCasita Dammweg, Bern

Seniorenresidenz Bornblick, Olten

Seniorenresidenz Konradhof, Winterthur
Seniorenresidenz Multengut, Muri/Bern
Seniorenvilla Grüneck, Bern
Seniorenresidenz NORDlicht, Zürich-Oerlikon
Seniorenresidenz Burdlef, Burgdorf
Seniorenresidenz Spirgarten, Zürich-Altstetten

Die Senecura GmbH gewährleistet, dass sie die in der Offertphase präsentierte Philosophie der Unternehmensführung in die Partnerschaft einbringen wird, auch wenn neu die Senevita AG als Vertragspartnerin fungiert. Sie vertritt das Motto „Senevita drauf – Senecura drin.“

9. Entscheide der Verbandsgemeinden

Der Auftrag an den PPP-Partner kommt nur dann zu Stande, wenn alle Verbandsgemeinden (Gossau, Andwil, Waldkirch, Gaiserwald, Niederbüren und Oberbüren) sich dem Vorgehen anschliessen. Die grundsätzlichen Zustimmungen zum Vorgehen sowie zur Wahl des Partners Senevita AG liegen aus allen Gemeinden vor.

10. Änderungen im kommunalen Recht

10.1 Heimreglement

Das Stadtparlament hat am 2. Juli 2002 das Heimreglement für das Altersheim Espel erlassen. Es bestimmt die Betriebsorganisation und das Zusammenleben im Heim. Wenn die PPP-Lösung zustande kommt, hat dieses Reglement keine Wirkung mehr. Es kann per 30. Juni 2009 aufgehoben werden. Das Reglement liegt dieser Vorlage bei.

Die Kompetenz für die Aufhebung liegt nach Art. 10 lit. a) Gemeindeordnung beim Stadtparlament. Die Aufhebung unterliegt dem fakultativen Referendum.

10.2 Personalreglement

In Art. 34 Abs. 2 des Personalreglementes vom 6. Oktober 1999 sind die Zulagen für das Personal des Altersheimes geregelt. Wenn die PPP-Lösung zustande kommt, hat dieser Absatz keine Wirkung mehr. Er kann per 30. Juni 2009 aufgehoben werden.

Art. 34 Abs. 2 lautet:

„Dem Personal des Altersheimes werden die gleichen Pikett- und Inkonvenienzzulagen ausgerichtet wie dem Personal des Kantons.“

Die Kompetenz für die Aufhebung von Art. 34 Abs. 2 Personalreglement liegt nach Art. 39 lit. e) abschliessend beim Stadtparlament.

11. Verfahren

Das Projekt „Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau“ kommt nur dann zu Stande, wenn alle 6 Verbandsgemeinden zustimmen. Die Leistungsvereinbarung Public Private Partnership (PPP) tritt in Kraft, wenn sie

- von den Räten aller 6 Verbandsgemeinden, in Gossau zusätzlich vom Stadtparlament, sowie von den zuständigen Organen des Zweckverbandes und von der Auftragnehmerin genehmigt worden ist; und
- in allen 6 Verbandsgemeinden das fakultative Referendum durchgeführt worden ist und dieses nicht ergriffen wurde; und
- zustimmende Abstimmungsergebnisse vorliegen, falls das Referendum ergriffen wurde.

Im Anschluss an einen zustimmenden Beschluss des Stadtparlamentes und an zustimmende Beschlüsse der 5 weiteren Verbandsgemeinden wird das fakultative Referendum eröffnet für

- a) die Leistungsvereinbarung (in allen 6 Gemeinden);
- b) die Aufhebung des Heimreglementes Espel (in Gossau).

Die Planungen sind auf einen Projektstart am 1. Juli 2009 ausgerichtet. Das Zustimmungsverfahren in den Gemeinden dürfte bis Ende 2008 abgeschlossen sein. Wird in einer Gemeinde das Referendum ergriffen, ist im Frühjahr 2009 eine Volksabstimmung durchzuführen. In diesem Fall wäre der vorgesehene Projektstart nicht realistisch, weil eine Vorlaufzeit von rund 6 Monaten nötig ist. Der Projektstart würde voraussichtlich auf 1. Januar 2010 hinausgeschoben. Der Stadtrat würde unter Berücksichtigung der neuen Ausgangslage in Absprache mit den Verbandsgemeinden das Inkrafttreten der Leistungsvereinbarung festlegen.

Anträge:

1. Die Leistungsvereinbarung mit Senevita AG Wabern per 1. Juli 2009 resp. auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt wird genehmigt.
2. Das Heimreglement für das Altersheim Espel vom 21. November 2002 wird per 30. Juni 2009 resp. auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt aufgehoben.
3. Der Baurechtsübertragung des Grundstücks Nr. 3388 an Senevita AG Wabern per 1. Juli 2009 resp. auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt wird zugestimmt.
4. Art. 34 Abs. 2 des Personalreglementes vom 6. Oktober 1999 wird per 30. Juni 2009 resp. auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt aufgehoben.
5. Die Beschlüsse 1 und 2 werden dem fakultativen Referendum unterstellt.

Stadtrat**Beilagen** (vollständiger Versand nur für Mitglieder Stadtparlament und Stadtrat)

- Grafische Übersicht vom 2. Juli 2008 (zur Kenntnisnahme)
- Zu Ziffer 7.2: PPP-Leistungsvereinbarung vom 2. Juli 2008 (zur Genehmigung)
- Zu Ziffer 7.3: Personalüberleitungsverträge vom 2. Juli 2008 (zur Kenntnisnahme)
- Zu Ziffer 7.4: Mietvertrag Altersheim Espel vom 2. Juli 2008 (zur Kenntnisnahme)
- Zu Ziffer 7.5: Baurechtsvertrag Regionales Pflegeheim vom 2. Juli 2008 (zur Kenntnisnahme)
- Zu Ziffer 7.6: Baurechtsvertrag Grundstück Nr. 3388 vom 2. Juli 2008 (zur Genehmigung)
- Zu Ziffer 7.7. und 7.8. Kaufverträge Mobiliar vom 2. Juli 2008 (zur Kenntnisnahme)
- Zu Ziffer 10.1: Heimreglement Espel vom 21. November 2002 (zur Aufhebung)