



Gründung und Beteiligung SanaFürstenland AG

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung

1. Ausgangslage
 - 1.1 Gesetzlicher Auftrag
 - 1.2 Ablehnung PPP-Lösung
 - 1.3 Zustimmung zur gemeinnützigen Aktiengesellschaft
 - 1.4 Trends im Seniorenwohnen
 - 1.5 Fazit für Alters- und Pflegeheime

2. IST-Situation
 - 2.1 Altersheim Espel
 - 2.2 Regionales Pflegeheim
 - 2.2.1 Gemeinde Waldkirch
 - 2.2.2 Gemeinde Gaiserwald
 - 2.3 Bewohnende
 - 2.4 Fazit

3. Bettenbedarf

4. Standorte

5. Kosten und Finanzierung
 - 5.1 Grundsätzliche Überlegungen
 - 5.2 Finanzierungsbedarf
 - 5.3 Finanzierung
 - 5.4 Darlehen

6. Neue Trägerschaft „SanaFürstenland AG“
 - 6.1 Trägerschaft
 - 6.2 Aktienanteile
 - 6.3 Aktionärsbindungsvertrag
 - 6.4 Leistungsauftrag

7. Projektabwicklung

8. Finanzierungsschlüssel
 - 8.1 Schritt 1: Umwandlung Zweckverband in SanaFürstenland AG
 - 8.2 Schritt 2a: Übernahme Betrieb Altersheim Espel
 - 8.3 Schritt 2b: Kapitalaufstockung um Projektkosten
 - 8.4 Schritt 3: Neubau
 - 8.5 Mittelbedarf der Gemeinden
 - 8.6 Folgekosten

9. Umsetzung

10. Verfahren

Anträge

Beilagen

Zusammenfassung

Das Altersheim Espel (im Besitz der Gemeinde Gossau) und das Regionale Pflegeheim Gossau (im Besitz der Gemeinden Andwil, Gaiserwald, Gossau, Niederbüren und Oberbüren) sind sanierungsbedürftig. Im Jahre 2009 hat das Stadtparlament eine PPP-Vorlage (Public Private Partnership) für das neue Seniorenwohnen der Stadt Gossau und der Regionsgemeinden abgelehnt. Der Stadtrat wurde beauftragt, eine alternative Lösung vorzuschlagen.

Die Räte der Verbandsgemeinden "Regionales Pflegeheimes Gossau" vertreten, dass eine „gemeinnützige Aktiengesellschaft“ (gAG) die gestellte Aufgabe am besten lösen kann. Im Raum steht ein gemeinsamer Neubau für das Altersheim Espel sowie für das Regionale Pflegeheim Gossau. Der Bau mit 90 – 100 Betten soll an einem zentralen Standort in Gossau errichtet werden. Es wird mit Kosten von rund CHF 34 Mio. gerechnet. Idealerweise sollen am gleichen Standort zusätzlich rund 25 Wohnungen erstellt und privat finanziert werden. Für diesen Zweck eignen sich mehrere Grundstücke in Gossau. Den künftigen Standort wird die neue gAG bestimmen.

Die Verbandsgemeinden wollen diese unter dem Namen „SanaFürstenland AG“ gründen. Sie soll per 2014 den Betrieb des Altersheimes Espel und des Regionalen Pflegeheimes zusammenlegen und in den Folgejahren den genannten Neubau errichten. Die neue gAG soll teilweise durch die Gemeinden finanziert werden, teilweise wird sie sich die Mittel auf dem Kapitalmarkt selbst beschaffen müssen. Auf die Stadt Gossau entfallen ein Betrag von CHF 0.76 Mio. für die Kapitalaufstockung und ein Betrag von rund CHF 8 Mio. an Darlehen.

Im Gegenzug wird Gossau 80 % der Aktien halten. Je 5 % der Aktien werden die Gemeinden Andwil, Gaiserwald, Niederbüren und Oberbüren übernehmen. Damit die neue Trägerschaft „SanaFürstenland AG“ zustande kommt, sind übereinstimmende Beschlüsse aller fünf genannten Verbandsgemeinden nötig. In Gossau wird bei einer Zustimmung durch das Stadtparlament zusätzlich eine Volksabstimmung nötig.

1. Ausgangslage

1.1 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 an die Ortsgemeinde oder an private Institutionen übertragen (Art. 28 Sozialhilfegesetz vom 27. September 1988, sGS 311.1).

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 (bis 2012), Gaiserwald, Niederbüren und Oberbüren gemeinsam. Bei beiden Betrieben stehen grössere Sanierungen an, die Strukturen sind nicht mehr zeitgemäss.

1.2 Ablehnung PPP-Lösung

Der Stadtrat hat am 2. Juli 2008 dem Stadtparlament das Geschäft „Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau“ unterbreitet. Ziel war, den Betrieb der beiden Heime in einer PPP-Lösung an einen privaten Betreiber zu übertragen. Die Räte der Verbandsgemeinden Andwil, Waldkirch, Gaiserwald, Niederbüren und Oberbüren haben diesem Vorschlag zugestimmt. Das Parlament hat am 3. Februar 2009 nicht zugestimmt und folgende Beschlüsse gefasst:

- 1. Die Vorlage wird an den Stadtrat zurückgewiesen, mit dem Auftrag, die Finanzierung der Sanierung des Pflegeheims und des Ersatzes des Altersheims Espel durch die Stadt oder eine Stiftung/Genossenschaft anzustreben.*
- 2. Für den Betrieb kann der Stadtrat Lösungsvorschläge im Sinne der bestehenden PPP-Vorlage unterbreiten oder alternativ die Führung des Betriebs durch die Stadt, eine Stiftung oder eine Genossenschaft vorschlagen.*

1.3 Zustimmung zur gemeinnützigen Aktiengesellschaft

Mit diesem Auftrag hat der Stadtrat das Projekt Seniorenwohnen weiter bearbeitet. Der Stadtrat favorisiert eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (gAG) als zukünftige Trägerschaftsform, wobei die Aktien von den beteiligten Gemeinden gehalten werden sollen. Damit bleibt das Mitspracherecht der Gemeinden erhalten und doch entsteht eine flexible Trägerschaft. Der Zweckverband Regionales Pflegeheim soll aufgelöst werden. Diese Absichten hat der Stadtrat im Zwischenbericht vom 3. November 2010 dem Stadtparlament und den Verbandsgemeinden des Regionalen Pflegeheimes unterbreitet.

Das Stadtparlament hat am 1. März 2011 dem Zwischenbericht zugestimmt und den Stadtrat beauftragt, das Seniorenwohnen in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft einzubringen und die entsprechenden Erlasse zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Auch die Verbandsgemeinden des „Zweckverbandes Regionales Pflegeheim Gossau“ haben den Anträgen des Rates im Grundsatz zugestimmt. Der Stadtrat hat die Arbeiten auf Basis dieser Beschlüsse fortgesetzt. Am 9. November 2011 hat er dem Parlament einen Zwischenbericht unterbreitet.

1.4 Trends im Seniorenwohnen

Ältere Menschen möchten so lange wie möglich zu Hause bleiben. Ein Heimeintritt erfolgt in der Regel nur noch, wenn es nicht anders geht. Beim meist späten Eintritt sind die Personen häufig über 85 Jahre alt und gesundheitlich in fragilem Zustand.

Das „Altersheim“ wird deshalb zunehmend zum Auslaufmodell. Heime wandeln sich zu reinen Pflegeheimen. Als Ersatz für bisherige Altersheime kristallisiert sich mehr und mehr das „Wohnen mit Service“ oder „betreutes Wohnen“ heraus. Am erfolgreichsten sind Konzepte, wo diese Alterswohnungen sich neben einem Alters- und Pflegeheim befinden.

Da Betroffene mittel- bis langfristig immer mehr ambulante und stationäre Leistungen gleichzeitig in Anspruch nehmen (z.B. Spitex + Heim-Tages- und Nachtaufenthalte), ist eine kundennahe und aufeinander abgestimmte Leistungserbringung ambulant-stationär anzustreben. Es wird darauf hinzuwirken sein, dass Heim und Spitex enger zusammenarbeiten. Abläufe der verschiedenen Versorgungsstufen sollen eng aufeinander abgestimmt werden. Optimal ist, wenn Beratungsstelle, Spitex und Heim auf der gleichen Informatikplattform und mit dem gleichen Pflegedossier arbeiten.

1.5 Fazit für Alters- und Pflegeheime

In Heimen soll die Infrastruktur auf reine Pflegeheime ausgerichtet werden (Gang- und Türbreiten, Aufenthalts- und Verpflegungsbereich auf den Stockwerken, Zimmerkonzept usw.). Zimmer und deren Ausstattungen müssen auf die künftigen Bedürfnisse ausgerichtet sein (Anteil Einzelzimmer, Nasszellen usw.).

Altersheime sollen ersetzt werden durch ein Angebot „Wohnen mit Service“, möglichst neben einem Pflegeheim und in geeigneter Form auch baulich verbunden.

2. Ist-Situation

2.1 Altersheim Espel

Das Altersheim Espel bietet 49 Plätze in 2 Häusern, mehrheitlich in Einzelzimmern, aber insgesamt nur 3 Zimmer mit Nasszellen. Beide Häuser sind als Pflegeheim wenig geeignet. Auch nach der Küchenrenovation 2011 verbleibt ein erheblicher Investitionsbedarf. Das Heim entspricht noch keineswegs den heutigen Komfortansprüchen und hat weiteren hohen Sanierungsbedarf. Im Schreiben vom 25. Januar 2012 hat das kantonale Amt für Soziales festgehalten, dass die Infrastruktur des Altersheimes Espel die „Richtlinien von 1996 zur baulichen Gestaltung von Betagtenheimen“ nicht einhält. Das Amt geht davon aus, dass die bauliche Infrastruktur mittelfristig angepasst wird.

Das Grundstück liegt ausserhalb der Stadt in der Landwirtschaftszone. Der Stadtrat hat abgeklärt, ob der Standort des Altersheimes in eine Bauzone umgewandelt werden könnte. Der Kanton kann – mit Einschränkungen – einer Umzonung zustimmen. Damit würden ein Umbau und eine Erweiterung des Heimes grundsätzlich möglich.

Entscheidend ist jedoch, dass der Standort Espel für „Wohnen mit Service“ ungeeignet ist, da das Heim dezentral liegt. Der Bau von Alterswohnungen an diesem Standort ist wenig sinnvoll.

2.2 Regionales Pflegeheim

Das Heim befindet sich an der Schwalbenstrasse 3 an leicht erhöhter Lage. Es ist in der Planung im Jahre 1972 auf 72 Betten ausgelegt worden, was für die beteiligten Gemeinden folgende Bettenteilung und Baukostenverteilung ergab:

Verbandsgemeinde	Anteile ab 1972	Anteile in %
Andwil	3	4.2
Gaiserwald	17	23.6
Gossau	37	51.4
Niederbüren	4	5.5
Oberbüren	3	4.2
Waldkirch	8	11.1
Total	72	100.0

Das Regionale Pflegeheim verfügt heute rechnerisch über 68 Plätze, diese sind in der Pflegeheimliste enthalten. Effektiv werden zwischen 55 und 60 Plätze genutzt, weil 4er Zimmer nicht mehr mit 4 Personen belegt werden.

Die Gebäudestruktur ist für den Betrieb als reines Pflegeheim relativ gut geeignet (breite Gänge und Türen, Zimmerkonzept). Jedoch gibt es nur wenige 1er Zimmer und kaum Nasszellen. Nur 4 Zimmer haben ein eigenes WC, kein einziges Zimmer hat eine Nasszelle mit Dusche/WC.

Es liegt eine Kostenschätzung für einen Umbau vor. Beim Umbau würde die Bettenzahl auf 56 reduziert werden, die Kosten dafür betragen CHF 16 Mio. (+/- 25 %). Dies entspricht CHF 285'000 pro Bett. Die Kosten liegen damit nur unwesentlich tiefer als die geschätzten Kosten für einen Neubau (CHF 300'000 pro Bett). Zusätzlich wurde eine Aufstockung auf 70 Betten geprüft. Hier liegt die Kostenschätzung bei CHF 20 Mio. (CHF 285'000 pro Bett). Ein Umbau wäre nicht einfach zu realisieren. Während der Bauzeit wäre das Pflegeheim in einem Provisorium weiterzuführen. Dies würde zusätzlich sehr hohe Kosten verursachen.

Der Standort des Regionalen Pflegeheimes ist relativ zentral. Wegen der erhöhten Lage ist das Heim für ältere Menschen aber nicht immer gut erreichbar. Auf dem Grundstück bestehen keine Platzreserven für „Wohnen mit Service“.

2.2.1 Gemeinde Waldkirch

Die Gemeinde Waldkirch wird mit der Stiftung Alters- und Pflegeheim Wiborada die Bedürfnisse des Seniorenwohnens künftig selbst abdecken. Sie ist durch Bürgerversammlungsbeschluss vom 23. März 2012 mit Wirkung per 2012 aus dem „Zweckverband Regionales Pflegeheim Gossau“ ausgetreten. Die übrigen Verbandsgemeinden haben dem Austritt von Waldkirch zugestimmt (siehe Bericht und Antrag an das Stadtparlament vom 4. April 2012). Die Gemeinden Andwil, Gaiserwald, Gossau, Niederbüren und Oberbüren setzen das Projekt „Gründung und Beteiligung SanaFürstenland AG“ ohne Mitwirkung der Gemeinde Waldkirch fort.

Nach dem Austritt der Gemeinde Waldkirch verändern sich ab 2012 für die verbleibenden Gemeinden die Anteile am Zweckverband:

Verbandsgemeinde	Quoten ab 2012	Quoten in %
Andwil	3.4	4.7
Gaiserwald	19.1	26.6
Gossau	41.6	57.8
Niederbüren	4.5	6.2
Oberbüren	3.4	4.7
Waldkirch	0.0	0.0
Total	72	100.0

2.2.2 Gemeinde Gaiserwald

Auch die Stimmbürger der Gemeinde Gaiserwald wollen ein eigenes Angebot für die Betreuung und Pflege von betagten Menschen schaffen. Sie haben am 19. Juni 2011 eine Stiftung beauftragt, in Abtwil und in Engelburg Zimmer und Wohnungen zu erstellen. Die Gemeinde Gaiserwald bleibt Mitglied im „Zweckverband Regionales Pflegeheim Gossau“, möchte sich aber in der künftigen Organisationsform mit einer kleineren Quote als bisher beteiligen.

2.3 Bewohnende

Bezüglich Pflegebedürftigkeit der Bewohnenden gleichen sich das Altersheim Espel und das Regionale Pflegeheim Gossau immer mehr an. Im Altersheim Espel stammen 74 % der Bewohnenden aus den Verbandsgemeinden, im Regionalen Pflegeheim sind es 80 %. Insgesamt beträgt der Anteil Personen aus Gossau in beiden Heimen rund zwei Drittel.

2.4 Fazit

Das Konzept „Wohnen mit Service“ benötigt die Nachbarschaft zu einem Alters- und Pflegeheim. „Wohnen mit Service“ macht nur an einem zentralen Standort mit Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe Sinn. Der Standort Espel ist für diesen Zweck nicht geeignet.

Für das Altersheim Espel muss früher oder später ein Neubau bzw. eine vollständige Neukonzeption der Gebäude ins Auge gefasst werden. Da der Standort ohnehin nicht optimal ist, sind Alternativen zu prüfen.

Das Regionale Pflegeheim ist von der Zimmerstruktur her nicht ideal. Die anstehenden Umbaukosten übersteigen – im Vergleich mit einem Neubau – sinnvolle Investitionsgrössen.

Der Stadtrat schlägt vor, die beiden Heime auf einen einzigen Standort zu konzentrieren. An einem neuen, zentral gelegenen Standort soll ein neues Pflegeheim realisiert werden. Idealerweise wird dieses kombiniert mit Alterswohnungen im Konzept „Wohnen mit Service“.

Ein neuer Standort kann im heutigen Stand der Planung noch nicht definiert werden.

3. Bettenbedarf

Die meisten Experten wie auch der Bund gehen davon aus, dass in Zukunft fast ausschliesslich Pflegebedürftige sowie Personen mit Demenz in Alters- und Pflegeheimen wohnen werden. Mit Hilfe von Kennzahlen lassen sich Prognosen für den Bettenbedarf machen. Je nach angenommener Institutionaliserungsrate (Anteil der Personen über 80 Jahre, welche ein Pflegeheimbett beanspruchen) verändert sich die nötige Bettenzahl.

		2010	2020
Personen 80+ in Gossau (gemäss Statusbericht 1 vom 19.4.2010):		824	1'025
Richtwert Kanton SG*	29%	229	285
Institutionalisierungsrate*	25%	206	256
Institutionalisierungsrate*	20%	165	205
Richtwert Kanton BE	17.6%	145	180

* bezogen auf 80+, 96% Auslastung

Angebot	bestehend	geplant
Espel	49	
RPG*	68	
Abendruh	50	21
Areal Hälgi (in Prüfung)		26
Gerbhof	18	50
Total	185	97
Gesamt mit geplanten Betten		282

* gemäss Pflegeheimliste

[246-01_0601_Daten_2012.06.16.RW.xlsx]Bedarf

Zu ergänzen ist, dass das Altersheim Espel und das Regionale Pflegeheim zusammen effektiv lediglich zwischen 100 und 109 Betten betreiben, und nicht 117, wie es die Tabelle suggeriert. Für das Jahr 2020 ist mit einem Bedarf von etwa 260 – 280 Plätzen zu rechnen. Ein Ausbau der Anzahl Pflegeplätze ist daher nicht zwingend nötig.

Zu beachten ist jedoch, dass die Zahlen in der obigen Tabelle nur die Stadt Gossau umfassen. Grundsätzlich wären daher zumindest noch die Daten der Zweckverbandsgemeinden Andwil, Gaiserwald, Niederbüren und Oberbüren zu berücksichtigen.

Der Stadtrat empfiehlt, die Grösse des zukünftigen Betriebs auf 90 bis 100 Betten zu planen. Es macht auch Sinn, den Bau so zu konzipieren, dass ein späterer Ausbau um 20 bis 40 Betten möglich ist, ohne die gesamten Konzepte neu erarbeiten zu müssen.

Es sollen im Minimum die im Parlamentsbeschluss vom 1. März 2011 erwähnten 25 Alterswohnungen erstellt werden. Es können auch mehr Wohnungen geplant werden, wenn es die Grundstücks- oder Baurechtsverhältnisse zulassen. Weil Wohnungen relativ lange belegt werden, darf die Anzahl nicht zu gering sein, weil sonst die Funktion als Altersheimersatz verloren geht. Die Wohnungen sollen durch private Partner finanziert werden.

4. Standorte

Um die genannten 90 bis 100 Betten realisieren zu können, ist eine Grundstücksfläche von 5000 m² – 7000 m² erforderlich. Für Alterswohnungen sind weitere mindestens 2000 m² zu berücksichtigen. Der Stadtrat hat geeignete Standorte geprüft. In der Endauswahl verblieben sind der Sportplatz Buechenwald (Eigentum Stadt), ein Grundstück an der Ringstrasse (Privateigentum) sowie ein Grundstück an der Haldenstrasse (Privateigentum, das Grundstück steht derzeit nicht zur Disposition). Ein weiterer denkbarer Standort ist das Gebiet Rosenau (Privateigentum).

Keiner dieser Standorte ist derzeit gesichert. Es wird Aufgabe der künftigen Trägerschaft sein, den Standort zu definieren.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Grundsätzliche Überlegungen

Der Bau von Heimen wurde früher von Bund, Kanton und Gemeinden mitfinanziert. Seit dem Neuen Finanzausgleich des Bundes leisten Bund und Kanton keine Subventionen mehr. Sollte die öffentliche Hand weiterhin einen Kostenanteil tragen, müssten die Gemeinden diesen voll übernehmen.

Mit der neuen Pflegefinanzierung ab 2011 müssen sich die Gemeinden im Kanton St.Gallen zu einem Drittel an den Kosten der **Pflege** beteiligen. Es handelt sich um Kosten, die neu auf die Gemeinden zugekommen sind.

Die Betreuung und Hotellerie sind davon nicht betroffen. Die meisten Kantone gehen davon aus, dass die Kosten für das **Wohnen** von den Nutzern selbst zu finanzieren sind. Der Stadtrat vertritt die Haltung, dass mittelfristig die Pension und somit das Wohnen im Heim zu Vollkosten verrechnet werden soll, d.h. inkl. Kapitalkosten und Abschreibung. Mit dem Verzicht auf Subventionen entfällt eine Wettbewerbsverzerrung gegenüber privaten Anbietern. Selbstverständlich muss der Markt beobachtet werden und müssen die Preise konkurrenzfähig sein.

Die Finanzierung von Alterswohnungen bzw. das „Wohnen mit Service“ ist nicht Sache des Staates. Der Stadtrat geht davon aus, dass Alterswohnungen gemeinsam mit externen Partnern realisiert und finanziert werden. Die Kosten für „Wohnen mit Service“ bleiben deshalb in den nachfolgenden Überlegungen ausgeklammert. Die Vorlage „Gründung und Beteiligung an SanaFürstenland AG“ konzentriert sich ausschliesslich auf stationäre Einrichtungen für Betreuung und Pflege.

5.2 Finanzierungsbedarf

Kennzahlen zu Baukosten von Alters- und Pflegeheimen zeigen, dass pro Bett ca. CHF 300'000 investiert werden müssen. Hinzu kommen die anteiligen Kosten für das Grundstück. Bei 100 Betten kann folgende provisorische Finanzierungsrechnung erstellt werden:

Grundstück (Annahme 5000 – 7000 m ²) ca.	CHF	4'000'000
Baukosten Pflegeheim ab BKP 2 ca.	CHF	30'000'000
Kapitalbedarf Grundstück und Neubau	CHF	34'000'000

Hinzu kommen die Projekt- und Initialisierungskosten. Diese werden für dieses Verselbständigungs- und Fusionsprojekt auf CHF 950'000 geschätzt. Diese Liquidität ist von den Gemeinden zur Verfügung zu stellen. Sie erhalten im Gegenzug dafür Aktien.

5.3 Finanzierung

Im Zwischenbericht vom 3. November 2010 an das Stadtparlament ging der Stadtrat noch von einem Eigenkapitalanteil von 30 % aus. Die zwischenzeitlichen Abklärungen haben gezeigt, dass ein Eigenkapitalanteil von 40 % angemessener ist. Damit können die Fremdkapitalkosten im Rahmen gehalten werden. Die neue Trägerschaft soll vom Start an so gut kapitalisiert sein, dass künftige Nachzahlungen durch die Gemeinden möglichst vermieden werden können.

Das Eigenkapital wird von den Aktionären, d.h. von den Verbandsgemeinden zur Verfügung gestellt. Das Gebäude des Regionalen Pflegeheimes ist in der Bilanz wertmässig abgeschrieben. Es soll der neuen Trägerschaft übertragen werden, ohne eine Aufwertung vorzunehmen, weil die Bewohnenden der Heime vor und nach der Verselbständigung die gleichen sind. Sie sollen nicht durch eine zweite Abschreibung nochmals zur Kasse gegeben werden. Die Liegenschaft Altersheim Espel soll der neuen Trägerschaft zur Miete überlassen werden.

Auf dem Grundstück des Regionalen Pflegeheimes könnten Alterswohnungen realisiert werden, das Grundstück könnte aber auch veräussert werden. Sollte es veräussert werden, wird der Verkaufserlös gemäss Aktionärsbindungsvertrag zur (teilweisen) Ablösung der Gemeinde- und Bankdarlehen verwendet. Für die Verteilung der Quoten gilt der neue Schlüssel im Zweckverband Regionales Pflegeheim nach dem Austritt von Waldkirch.

5.4 Darlehen

Berechnung Darlehen	CHF	CHF
Kapitalbedarf Neubau und Grundstück		34'000'000
Sacheinlage Betrieb Regionales Pflegeheim (Bilanzwert)	1'450'000	
Sacheinlage Gebäude Regionales Pflegeheim (Verkehrswert)	2'100'000	
Sacheinlage Betrieb Altersheim Espel ¹	900'000	
Kapitalaufstockung (Bareinlage Gemeinden)	950'000	
Total vorhandenes Eigenkapital		5'400'000
Nötiges Gesamtkapital		39'400'000
Eigenkapitalanteil 40 % von CHF 39'400'000		15'760'000
./. vorhandenes Eigenkapital		5'400'000
Benötigtes Darlehen (total für 5 Verbandsgemeinden)		10'360'000

¹ Der Differenzbetrag zum effektiven Bilanzwert per 31.12.2013 wird der Stadt Gossau gutgeschrieben oder belastet.

Das weiter benötigte Eigenkapital in der Höhe von CHF 10.36 Mio. stellen die beteiligten Gemeinden in Form von marktkonformen Darlehen zur Verfügung. Der Zinssatz berechnet sich nach dem jeweiligen Refinanzierungssatz der Stadt Gossau (Ziffer 2 Darlehensvertrag).

Für die Darlehensforderungen der Gemeinden ist eine Rangrücktritts-Erklärung vorgesehen. Die Forderungen werden gegenüber allen bestehenden und künftigen Forderungen gegen die Gesellschaft im Rang zurückgestellt (Ziffer 3 Darlehensvertrag).

Die Aufteilung des Darlehens auf die Verbandsgemeinden berechnet sich nach dem künftigen Aktienanteil und ist in Ziffer 8.5 aufgezeigt.

6. Neue Trägerschaft „SanaFürstenland AG“

6.1 Trägerschaft

Das Stadtparlament hat am 1. März 2011 dem Antrag des Stadtrates zugestimmt, das Seniorenwohnen in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (gAG) einzubringen. Der Stadtrat schlägt für die neue Organisation die Bezeichnung „SanaFürstenland AG“ vor.

6.2 Aktienanteile

Der Stadtrat schlägt vor, dass die Stadt Gossau mit 80 % die Mehrheit der Aktien halten soll. Es ist vorgesehen, dass sich die übrigen Verbandsgemeinden Andwil, Gaiserwald, Niederbüren und Oberbüren einheitlich mit je 5% an der SanaFürstenland AG beteiligen. Für die Zuteilung der Aktien sollte nicht auf die Bettenansprüche aus dem Verbandsvertrag 1972 abgestützt werden. Jene Verteilung entspricht nicht mehr der heutigen Realität.

6.3 Aktionärsbindungsvertrag

Die Gemeinden Andwil, Gaiserwald, Gossau, Niederbüren und Oberbüren gründen gemeinsam die SanaFürstenland AG und wandeln den „Zweckverband Regionales Pflegeheim Gossau“ um. Im Aktionärsbindungsvertrag (ABV) regeln die Gründungsgemeinden den Ablauf dieser Umwandlung und ihr künftiges Verhältnis untereinander. Weiter enthält der ABV die Leitlinien für den künftigen Verwaltungsrat:

- Von der neuen Gesellschaft wird erwartet, dass die betagten und/oder pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Verbandsgemeinden jederzeit Zugang haben zu marktkonformen und qualitativ hochstehenden ambulanten, stationären und teilstationären Angeboten.
- Kernaufgaben der Gesellschaft sind Leistungen im Bereich Pflege und Betreuung betagter und/oder pflegebedürftiger Menschen.
- Die Gesellschaft beobachtet die Marktentwicklung und bietet bedarfsgerechte und innovative Dienstleistungen an.
- Vom Wohn- und Hotellerie-Niveau her soll das Angebot breite Bevölkerungsschichten ansprechen. Es soll nicht Aufgabe der Gesellschaft sein, Leistungen im oberen Bedarfssegment (Residenzniveau) anzubieten.
- Zielgruppe sind in erster Linie Einwohnerinnen und Einwohner der an der Gesellschaft beteiligten Gemeinden.
- Die Wirtschaftlichkeit der erbrachten Leistungen ist stets sicherzustellen. Soweit zulässig, sollen die Vollkosten der Leistungen gedeckt sein.
- Die Gesellschaft soll sich im Markt als attraktive Arbeitgeberin positionieren.
- Im Qualitätsbereich soll die Gesellschaft im regionalen Markt führend sein.
- Gewinne werden für die Bildung von Reserven, für die Finanzierung von Investitionen, für möglichst preisgünstige Tarife und die Rückzahlung von Darlehen verwendet. Allfällige Dividenden können erst nach Rückzahlung der Darlehen ausgeschüttet werden.

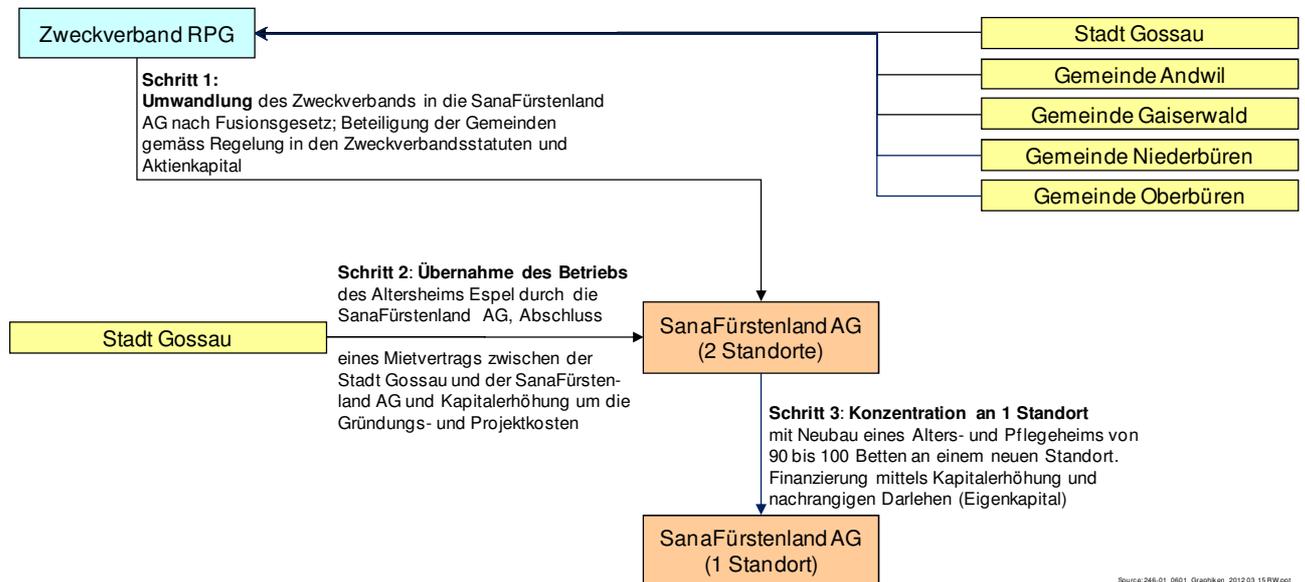
6.4 Leistungsauftrag

Die Verbandsgemeinden übertragen, voraussichtlich per 1. Januar 2014, der SanaFürstenland AG ihre gesetzliche Verpflichtung zur Grundversorgung im Bereich Pflege- und Betreuungsleistungen. Diese stellt die Infrastruktur und den Betrieb bereit, wobei in einer ersten Phase die beiden Betriebe Altersheim Espel und Regionales Pflegeheim Gossau weiter betrieben werden. In einer zweiten Phase wird an einem neuen Standort ein Angebot mit 90 – 100 Pflegebetten geschaffen.

Für die Leistungserbringung sind die kantonalen Qualitätsstandards verbindlich.

7. Projektentwicklung

Das Projekt SanaFürstenland AG wird in 3 Schritten abgewickelt:



Schritt 1

- Umwandlung des Zweckverbandes Regionales Pflegeheim Gossau in die SanaFürstenland AG nach Art. 99 Fusionsgesetz;
- Anpassung der Beteiligung der Gemeinden am Aktienkapital, um die Zielbeteiligungen von 80% für Gossau und je 5% für die anderen Gemeinden nach dem Schritt 2 zu erreichen.

Schritt 2

- Übernahme des Betriebs des Altersheims Espel durch die SanaFürstenland AG;
- SanaFürstenland AG betreibt nebst dem Regionalen Pflegeheim auch das Altersheim Espel;
- Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Stadt Gossau und der SanaFürstenland AG für das Altersheim Espel;
- Aktienkapitalerhöhung um die Projekt- und Gründungskosten.

Schritt 3

- Konzentration an 1 Standort;
- Neubau eines Alters- und Pflegeheimes mit 90 bis 100 Betten an einem neuen, zentralen Standort;
- Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs mittels Kapitalerhöhung und nachrangiger Darlehen durch die Verbandsgemeinden;
- Am gleichen Standort sollen auch Alterswohnungen erstellt werden. Diese sollen durch private Partner finanziert werden;
- Anderweitige Verwendung der Gebäude des Altersheimes Espel;
- Regionales Pflegeheim wird einem neuen Zweck zugeführt (z.B. Alterswohnungen) oder veräussert.

8. Finanzierungsschlüssel

8.1 Schritt 1: Umwandlung Zweckverband in SanaFürstenland AG

Der Zweckverband Regionales Pflegeheim wird nach Art. 99 Fusionsgesetz in die SanaFürstenland AG umgewandelt. Die bisher am Zweckverband beteiligten Gemeinden (ohne Waldkirch) werden zu den Bestimmungen von Art. 2 der Zweckverbandsstatuten am Aktienkapital der SanaFürstenland AG beteiligt. Als Grundlage für die Aktienanteile dient das in der Bilanz des Zweckverbandes ausgewiesene Eigenkapital ohne Liegenschaft (Annahme CHF 1'450'000).

Schritt 1: Umwandlung Zweckverband nach FusG in gAG / Ermittlung Anteile ohne Waldkirch (=Beilage 2.4.1 ABV)

"EK" RPG ohne Liegenschaft:	1'450'000	Verkehrswert RPG 2010:	2'100'000	Total "Eigenkapital" RPG:	3'550'000						
Zurzeit angewandtes Szenario Anname "Eigenkapital" RPG	1'450'000	Gemeindeanteile MIT Waldkirch		Gemeindeanteile OHNE Waldkirch		Zum Vergleich:		Ziel-Aktien-Anteile nach Übernahme Espel, siehe Schritt 2a	Aktien-Anteile im Umwandlungsplan		
	Anteile gem. Art. 2 Statuten ZV RPG	in %	Aktien-anteile in CHF	Anteile in % bei Austritt Waldkirch	Aktien-anteile in CHF	Einwohner per 31.12.2011	Einwohner in %			in %	
Gemeinde											
Andwil	3	4.2%	60'417	4.7%	67'969	1'853	5.5%	5%	117'500	8.1%	
Gaiserwald	17	23.6%	342'361	26.6%	385'156	8'025	23.7%	5%	117'500	8.1%	
Gossau	37	51.4%	745'139	57.8%	838'281	17'879	52.8%	80%	980'000	67.6%	
Niederbüren	4	5.6%	80'556	6.3%	90'625	1'429	4.2%	5%	117'500	8.1%	
Oberbüren (Anteil Niederwil)*	3	4.2%	60'417	4.7%	67'969	1'321	3.9%	5%	117'500	8.1%	
Waldkirch	8	11.1%	161'111			3'326	9.8%				
Total	72	100.0%	1'450'000	100.0%	1'450'000	33'833	100.0%	100%	1'450'000	100%	

* Einwohnerzahl ganze Gemeinde: 4'127

[046-01_0601_Daten_2012 02 24 RW.dj(AK)Verlagst

8.2 Schritt 2a: Übernahme Betrieb Altersheim Espel

Der Betrieb des Altersheimes Espel wird durch die Stadt Gossau an die SanaFürstenland AG übertragen. Die Stadt Gossau bringt als Sacheinlage zur Erhöhung des Aktienkapitals die Aktiven und Passiven des Altersheimes Espel in der Höhe von CHF 900'000 ein, exklusive Immobilien. Im Gegenzug für diese Sacheinlage erhält die Stadt Gossau zusätzliches Aktienkapital.

Schritt 2a: Übernahme Betrieb AH Espel durch die gAG (=Beilage 2.5.2 ABV)

Annahme	CHF				Szenario neue Anteile:
Aktivenüberschuss Espel bei Übertragung an die gAG	900'000				
	Aktien-anteile nach Schritt 1	Aktien-anteile in %	Nach Übertragung AH Espel an gAG, in CHF	Aktien-anteile in % (effektiv)	Ziel-Schema Aktien-anteile in %
Gemeinde (ohne Waldkirch)					
Andwil	117'500	8.1%	117'500	5.0%	5%
Gaiserwald	117'500	8.1%	117'500	5.0%	5%
Gossau	980'000	67.6%	1'880'000	80.0%	80%
Niederbüren	117'500	8.1%	117'500	5.0%	5%
Oberbüren	117'500	8.1%	117'500	5.0%	5%
Total	1'450'000	100.0%	2'350'000	100.0%	100%

[046-01_0601_Daten_2012 02 24 RW.dj(AK)Verlagst

8.3 Schritt 2b: Kapitalaufstockung um Projektkosten

Die Projekt- und Initialisierungskosten für das Fusions- und Verselbständigungsprojekt werden auf CHF 950'000 geschätzt. Diese Kosten sollen als Bareinlage durch die Gemeinden finanziert werden. Im Gegenzug erhalten die Gemeinden Aktien.

Projektkosten					
	950'000				
Gemeinde	Aktien- anteile nach Schritt 2a	Aktien- anteile in %	Kapital- aufstok- kung im Schritt 2b	Aktien- kapital nach Schritt 2b	Aktien- anteile in %
Andwil	117'500	5%	47'500	165'000	5%
Gaiserwald	117'500	5%	47'500	165'000	5%
Gossau	1'880'000	80%	760'000	2'640'000	80%
Niederbüren	117'500	5%	47'500	165'000	5%
Oberbüren	117'500	5%	47'500	165'000	5%
Total	2'350'000	100.0%	950'000	3'300'000	100.0%

[246-01_0601_Daten_20120510RW.xlsx]AK-Verteilg5

8.4 Schritt 3: Neubau

An einem zentralen Ort soll ein Neubau realisiert werden. Das dazu benötigte Fremdkapital von 60 % beschafft sich die neue Gesellschaft auf dem Kapitalmarkt. Den Eigenkapitalanteil von 40 % leisten die Gemeinden durch Darlehen in der Höhe von CHF 10.36 Mio. Die Berechnung ist in Ziffer 5.4 dargelegt.

Gemeinde	Anteile AK CHF	Anteil AK in %	Anteil an Darlehen in %	Anteil an Darlehen in CHF	AK + Darlehen nach Einzahlung	Anteile in % an AK + Darlehen
Andwil	165'000	5.0%	5.0%	518'000	683'000	5.0%
Gaiserwald	165'000	5.0%	5.0%	518'000	683'000	5.0%
Gossau	2'640'000	80.0%	80.0%	8'288'000	10'928'000	80.0%
Niederbüren	165'000	5.0%	5.0%	518'000	683'000	5.0%
Oberbüren	165'000	5.0%	5.0%	518'000	683'000	5.0%
Total	3'300'000	100.0%	100.0%	10'360'000	13'660'000	100.0%

[246-01_0601_Daten_20120408RW.xlsx]AK-Verteilg5

8.5 Mittelbedarf der Gemeinden

Auf die Gemeinden entfällt folgender Mittelbedarf:

Gemeinde	Anteil AK in %	Kapitalaufstockung Schritt 2b (2013) CHF	Darlehen Schritt 3 (ca. 2017 – 2020) CHF	Total Mittelbedarf CHF
Andwil	5	47'500	518'000	565'500
Gaiserwald	5	47'500	518'000	565'500
Gossau	80	760'000	8'288'000	9'048'000
Niederbüren	5	47'500	518'000	565'500
Oberbüren	5	47'500	518'000	565'500
Total	100	950'000	10'360'000	11'310'000

8.6 Folgekosten

Den Verbandsgemeinden sollen keine Folgekosten für die Infrastruktur entstehen. Auch bei negativem Geschäftsgang trifft die Gemeinden keine automatische Nachfinanzierungspflicht (Art. 8 Aktionärsbindungsvertrag).

Die Verpflichtung der Gemeinden, sich mit einem Drittel an den Pflegekosten zu beteiligen, wird bestehen bleiben.

9. Heimreglement

Das Stadtparlament hat am 2. Juli 2002 das Heimreglement für das Altersheim Espel erlassen. Wenn die Gründung der SanaFürstenland AG zustande kommt, wird dieses Reglement hinfällig und ist durch ein neues Reglement zu ersetzen. Der Stadtrat wird den Antrag für das neue Heimreglement unterbreiten, sobald die Gründung der SanaFürstenland AG feststeht.

10. Umsetzung

Die Planungen sind auf einen Projektstart am 1. Januar 2014 ausgerichtet. Das ergibt folgenden Terminplan:

Bis Ende 2012	Entscheid Stadtparlament Gossau
3. März 2013	Volksabstimmung Gossau
März/April 2013	Bürgerversammlungsentscheide Verbandsgemeinden
Ab Mai 2013	Umsetzungsphase
1. Januar 2014	Betriebsaufnahme SanaFürstenland AG

11. Verfahren

Die Gründung der SanaFürstenland AG kommt nur dann zu Stande, wenn alle 5 Verbandsgemeinden zustimmen. Der Aktionärsbindungsvertrag tritt in Kraft, wenn er

- von den Räten aller 5 Verbandsgemeinden genehmigt worden ist;
- in allen 5 Gemeinden zustimmende Beschlüsse der Bürgerschaft vorliegen, wobei in Gossau eine Volksabstimmung durchzuführen ist;

In Gossau beschliesst das Parlament über Geschäfte, welche dem obligatorischen Referendum unterstehen (Art. 39 Gemeindeordnung). Dies sind Geschäfte, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben oder Einnahmehausfälle von mehr als CHF 4 Mio. verursachen (Art. 9 Gemeindeordnung). Weil die Ausgaben höher sind, unterstehen die nachstehenden Beschlüsse dem obligatorischen Referendum.

Stimmt das Stadtparlament den Anträgen des Stadtrates zu, wird über das Geschäft eine Volksabstimmung durchgeführt (Art. 8 Gemeindeordnung). Dort wird die Abstimmungsfrage voraussichtlich so lauten: „*Stimmen Sie dem Parlamentsbeschluss für die Gründung der SanaFürstenland AG zu?*“

Die Gründung der SanaFürstenland AG und damit verbunden die Aufhebung des Zweckverbandes Regionales Pflegeheim Gossau kommen nur dann zu Stande, wenn die im Zweckverband verbliebenen Verbandsgemeinden Andwil, Gaiserwald, Gossau, Niederbüren und Oberbüren übereinstimmende Entscheide fällen. Seitens der Räte liegen die grundsätzlichen Einverständnisse zum geplanten Vorgehen vor. Die Zustimmung der Bürgerschaften bleibt vorbehalten und ist abzuwarten.

Anträge

1. Der Gründung der SanaFürstenland AG und der damit verbundenen Aufhebung des Zweckverbandes Regionales Pflegeheim Gossau wird zugestimmt.
2. Den Kapitalerhöhungen der zu gründenden SanaFürstenland AG gemäss diesem Bericht und den nachfolgenden Aufwendungen wird zugestimmt:
 - a) Übertragung der Bauten des Regionalen Pflegeheimes Gossau und seiner Betriebsmittel als Sacheinlage zum Buchwert per 31. Dezember 2013;
 - b) Übertragung der Betriebsmittel des Altersheimes Espel als Sacheinlage mit einem anrechenbaren Wert von CHF 900'000;
 - c) Anteilmässige Umsetzungs- bzw. Gründungskosten der SanaFürstenland AG in der Höhe von CHF 760'000;
 - d) Anteilmässige Gewährung eines Darlehens mit Rangrücktritt in der Höhe von CHF 8'288'000.
- Der Betrieb des Altersheimes Espel wird per 1. Januar 2014 der SanaFürstenland AG übertragen. Das Heimreglement vom 21. November 2002 wird auf den Zeitpunkt der Betriebsübertragung aufgehoben und durch das Heimreglement SanaFürstenland AG ersetzt.
- Der Stadtrat wird ermächtigt, im Zusammenhang mit der Gründung der SanaFürstenland AG Verträge abzuschliessen, namentlich:
 - a) Aktionärsbindungsvertrag;
 - b) Leistungsvereinbarung ambulant und stationär;
 - c) Mietvertrag Altersheim Espel;
 - d) Personalüberleitungsvertrag;
 - e) Darlehensvertrag.

Stadtrat

Beilagen (nur für Mitglieder Parlament)

Businessplan Stand 6. Juni 2012

Aktionärsbindungsvertrag Stand 6. Juni 2012