



Übergangslösung Betagtenzentrum Schwalbe; Beitrag

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Stadt Gossau haben am 3. März 2013 der Gründung der Sana Fürstenland mit einer Mehrheit von 78% zugestimmt. Auch die Gemeinden Andwil, Gaiserwald, Oberbüren und Niederbüren haben das Vorhaben unterstützt. Die Sana Fürstenland AG wurde im Dezember 2013 gegründet und ist zu 80 % im Eigentum der Stadt Gossau und zu je 5 % im Eigentum der Gemeinden Andwil, Gaiserwald, Oberbüren und Niederbüren. Sie betreibt am Standort Espel das Altersheim «Espel» sowie an der Schwalbenstrasse 3 in Gossau das Betagtenzentrum «Schwalbe». Die Eigentümergemeinden haben ihr den Auftrag erteilt, an einem zentralen Ort in Gossau ein neues Alterszentrum mit 90 – 100 Betten zu errichten, welches die heute genutzten Bauten ersetzt.

Nach einer eingehenden Evaluation von 13 Standorten hat sich die Sana Fürstenland AG für das Grundstück Nr. 471 im Gebiet Bahnhofstrasse – Kirchstrasse – Säntisstrasse entschieden. Sie hat mit der Grundeigentümerin Kath. Kirchgemeinde Gossau im Jahre 2014 einen Baurechtsvertrag abgeschlossen und anschliessend ein Bauprojekt entwickelt sowie einen Sondernutzungsplan ausgearbeitet. Die Realisierung des Neubaus ist indessen zeitlich ungewiss, weil gegen den Sondernutzungsplan eine Einsprache erhoben wurde.

1.1 Altersheim Espel

Das Altersheim Espel wurde 1938 gebaut und bietet 49 Plätze, mehrheitlich in Einzelzimmern. Nur drei Zimmer haben eine eigene Nasszelle. Das Heim entspricht keineswegs mehr den heutigen Ansprüchen und hat einen hohen Sanierungsbedarf. Das Gebäude Altersheim Espel ist im Eigentum der Stadt, der Betrieb liegt seit 2014 in den Händen der Sana Fürstenland AG. Diese hat mit der Stadt einen Baurechtsvertrag abgeschlossen, welcher noch bis 2023 gültig ist. Der Zustand des Gebäudes Espel verschlechtert sich laufend und macht das Heim für potenzielle Bewohner unattraktiv. Auch wird die Personalrekrutierung für den veralteten und an der Peripherie gelegenen Betrieb immer stärker zu einer Herausforderung. Betriebswirtschaftlich ist eine Weiterführung des Hauses Espel schwierig, eine kostendeckende Belegung ist kaum möglich.

1.2 Betagtenzentrum Schwalbe

Das Betagtenzentrum «Schwalbe» an der Schwalbenstrasse 3 wurde 1972 für 68 Plätze gebaut. Effektiv werden derzeit 50 Plätze genutzt, weil grössere Zimmer nicht mehr mit vier Personen belegt werden. Das Gebäude ist im Eigentum der Sana Fürstenland AG. Auch für dieses Gebäude ist Sanierungsbedarf anstehend. Wegen des beabsichtigten Neubaus im Zentrum werden die baulichen Massnahmen im Haus «Schwalbe» auf das Nötigste reduziert. Das Gebäude würde nicht mehr benötigt, sobald ein Neubau im Zentrum bezogen werden kann.

2. Vorgehensmöglichkeiten bis zum Neubau

Die Sana Fürstenland AG hat sich intensiv mit der betrieblichen Zukunft der beiden Häuser befasst. Dies vor der Ausgangslage, dass ein Neubau auf dem Grundstück Nr. 471 realistischsterweise frühestens in 5 bis 8 Jahren bezogen werden kann – abhängig von der Dauer allfälliger Rechtsverfahren. Diese recht lange Zeitdauer kann aus

Sicht der Sana Fürstenland AG nicht ohne gravierende bauliche und betriebliche Massnahmen in den Gebäuden «Espel» und «Schwalbe» aufgefangen werden.

Der Verwaltungsrat der Sana Fürstenland AG hat verschiedene Vorgehensmöglichkeiten erwogen. Er hat dabei im Wesentlichen folgende Wertungen vorgenommen:

2.1 Variante «Status Quo mit Defiziten»

Die beiden baulich nicht mehr zeitgemässen Betriebe «Espel» und «Schwalbe» auf Zusehen hin weiterzuführen, kann der Verwaltungsrat aus finanzieller Perspektive nicht verantworten. Viele Bereiche müssen doppelt geführt werden wie Küche, Hauswirtschaft, Cafeteria, Empfang. Bis die beiden Betriebe örtlich zusammengelegt werden können, verursacht dies unverhältnismässig hohe Kosten. Sowohl die Betriebskosten als auch die Unterhaltskosten fallen doppelt an, solange zwei Gebäude belegt sind. Bei einer Zusammenführung der beiden Betriebe könnten Synergien genutzt werden.

Zudem sind die Gebäude für die Bewohnenden wenig attraktiv, was laufend tiefere Belegungszahlen zur Folge haben wird. Dies würde zu wachsenden Defiziten führen und könnte die Sana Fürstenland AG grundsätzlich in ihrer Existenz gefährden. Aus Sicht des Verwaltungsrates ist sofortiges Handeln angesagt, auch wenn der Termin für einen Neubau-Bezug an einem zentralen Ort in Gossau noch nicht definiert werden kann.

2.2 Variante «Espel schliessen, Schwalbe bleibt vorläufig bestehen»

Denkbar ist, den Betriebsteil «Espel» zu schliessen, und lediglich das Haus «Schwalbe» mit 50 Betten fortzuführen, bis ein Neubau im Zentrum bezogen werden kann. Mit dieser Variante könnte indessen der Leistungsauftrag der Eigentümergemeinden (90 – 100 Betten) allein mit den Betten in der «Schwalbe» nicht erfüllt werden. Zudem hätte die Schliessung des «Espel» die Entlassung von rund 50 Personen zur Folge. Später, mit dem Bezug des Neubaus an einem zentralen Ort in Gossau, müssten neue Mitarbeitende mit viel Aufwand rekrutiert und eingeführt werden. Bei dieser Variante besteht auch das Risiko, dass die Sana Fürstenland AG die 49 Plätze auf der Pflegeheimliste des Kantons verliert. Der Verwaltungsrat will diese Variante nicht weiter verfolgen.

2.3 Variante «Espel sanieren, Schwalbe vorläufig sichern»

Eine weitere Variante ist, nochmals erheblich ins Gebäude Espel zu investieren, damit das Heim wieder marktgerecht werden könnte. Die Kosten für die dringlichsten baulichen Massnahmen im «Espel», mit welchen die Defizite in der baulichen Infrastruktur behoben würden, sind sehr hoch. Den grössten Kostenanteil von CHF 1.8 Mio. würde der Einbau von 18 Nasszellen im 1. und 2. Obergeschoss verursachen. Weiter müssen die Korridore saniert und im Erdgeschoss Räume zusammengelegt werden. Während den Bauarbeiten müsste eine Übergangslösung erstellt werden, was zusätzlich Kosten von über CHF 1 Mio. verursachen würde. Zusätzlich entstünden betriebliche Kosten, sowie eine kaum zumutbare, erhebliche Belastung für die Mitarbeitenden und die Bewohnenden.

Dem Verwaltungsrat der Sana Fürstenland AG scheint eine Investition in den Standort Espel von mehreren Millionen für einen Planungshorizont von lediglich 5 bis 8 Jahren finanziell nicht verantwortbar, zumal keine betrieblichen Optimierungen zu erwarten sind. Die Variante wäre nicht nachhaltig, das Gebäude «Espel» wäre damit nicht als Ganzes, sondern nur notdürftig saniert. Es gilt auch zu berücksichtigen, dass der Betrieb «Espel» ausserhalb der Bauzone liegt. Wird das Gebäude nicht mehr als Altersheim benutzt, ist eine Zweckänderung aus baurechtlichen Gründen kaum realisierbar.

Auch bei dieser Variante kommt hinzu, dass weiterhin zwei Standorte betrieben würden, was kostenmässig nicht optimal ist. Zusätzlich gilt es zu berücksichtigen, dass auch beim Standort «Schwalbe» ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht, welcher erhebliche Kosten verursachen würde. Der Verwaltungsrat will diese Variante nicht verfolgen.

2.4 Variante «Übergangslösung Schwalbe»

Bei dieser Variante soll das Betagtenzentrum «Schwalbe» an der Schwalbenstrasse 3 durch eine Übergangslösung erweitert werden. Mit Modulbauten könnten zusätzlich 37 Einzelzimmer mit Nasszellen sowie 4 Büroräume mit 5 Arbeitsplätzen bereitgestellt werden. Damit könnten die heute von Sana Fürstenland AG in St.Gallen gemieteten Büros aufgegeben werden. Die gesamte Infrastruktur (Aufenthaltsräume, Küche, Wäscherei etc.) der «Schwalbe» könnte für die insgesamt 83 Betten genutzt werden. Der Standort Espel würde geschlossen.

Durch die ohnehin beabsichtigte, nun aber vorgezogene betriebliche Zusammenführung der Betriebe «Espel» und «Schwalbe» könnten vorzeitig rund 11 Planstellen eingespart werden, was eine betriebswirtschaftliche Optimierung von über 1 Mio. Franken pro Jahr ausmachen würde. Durch natürliche Fluktuation könnten Stellen abgebaut werden. Für die genannte Übergangslösung ist mit Investitionskosten von rund CHF 4.0 Mio. zu rechnen.

Der Verwaltungsrat Sana Fürstenland AG kommt zum Schluss, dass die Variante «Übergangslösung Schwalbe» die zeitnahe und richtige Antwort auf die betrieblichen Herausforderungen ist. Es wird ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen sein. Ebenso ist die Finanzierung zu regeln.

Die «Übergangslösung Schwalbe» würde im Wesentlichen auf der Liegenschaft «Schwalbe» an der Schwalbenstrasse 3 stehen. Ein Teil davon würde Land der Nachbarliegenschaft Schwalbenstrasse 7 beanspruchen. Kontakte mit der betroffenen Grundeigentümerschaft sind diesbezüglich positiv verlaufen.

3. Kostenschätzung «Übergangslösung Schwalbe»

Für die «Übergangslösung Schwalbe» liegt folgende Grobkostenschätzung des beauftragten Büros Gähler Flühler Architekten vor:

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	34'300
2	Gebäudeanbau Übergangslösung	CHF	3'070'000
3	Anpassungen an Gebäude und Umgebung	CHF	620'700
4	Honorare	CHF	170'000
5	Nebenkosten und Reserven	CHF	70'000
	Total	CHF	3'965'000

4. Finanzierung «Übergangslösung Schwalbe»

Die Vermögenswerte der Sana Fürstenland AG für einen Neubau an einem zentralen Ort sind zwar vorhanden, geben aber wenig Spielraum für zusätzliche, bei der damaligen Krediterteilung noch nicht vorgesehene Investitionskosten. Die Sana Fürstenland AG hat die vorgenannten Abklärungen dem Stadtrat unterbreitet und ersucht die Stadt Gossau um einen einmaligen Beitrag von CHF 3.0 Mio., damit die «Übergangslösung Schwalbe» realisiert werden kann. Die Sana Fürstenland AG wird die Restfinanzierung beisteuern.

5. Verpflichtung der Stadt Gossau

Die Stadt Gossau ist Eigentümerin des Altersheimes Espel. In der Parlamentsvorlage vom 6. Januar 2010 (Sofortmassnahmen für baulichen Unterhalt Altersheim Espel) hat der Stadtrat einen Kredit von CHF 1.1 Mio. beantragt. Um den ordnungsgemässen Betrieb auch in naher Zukunft sicherzustellen, hat der Stadtrat damals verschiedene dringliche bauliche Massnahmen aufgelistet. Insbesondere war die Küche aus gesundheitspolizeilichen Gründen zu sanieren. Damals ist der Rat davon ausgegangen, dass für die Realisierung einer neuen, zukunftsweisenden Lösung mit einem Zeithorizont von mindestens fünf Jahren gerechnet werden muss. Während dieser Zeit müssten sowohl das Altersheim Espel als auch das Regionale Pflegeheim Gossau funktionstüchtig betrieben werden können.

In einer weiteren Parlamentsvorlage am 7. November 2012 hat der Rat für den Anbau eines Bettenliftes einen Kredit von CHF 0.66 Mio. beantragt. In der Vorlage ging der Rat damals davon aus, dass das Gebäude noch auf Jahre hinaus als Altersheim betrieben wird, weil die Gründung der Sana Fürstenland AG erst noch bevorstand. Die Sana Fürstenland AG würde das Heim Espel weiterführen, bis ein Ersatzbau bereitsteht.

Bei den genannten Massnahmen ging es jeweils darum, den Betrieb des Altersheimes Espel wieder auf einige Jahre zu sichern. Das mittlerweile 80-jährige Gebäude wurde letztmals 1998 innen und aussen teilrenoviert. Mit Ausnahme der obgenannten Investitionen wurde der Gebäudeunterhalt auf das Minimum reduziert. Dies in der Annahme, dass das Gebäude in absehbarer Zeit ohnehin durch einen Neubau im Zentrum ersetzt wird. Nun sieht es so aus, dass die Sana Fürstenland AG auf weitere Jahre hinaus Alterswohnen in diesem Gebäude betreiben müsste, weil sich der Neubau im Zentrum verzögert. Dies würde die Stadt verpflichten, im Espel akzeptable Voraussetzungen zu schaffen, d.h. eine adäquate und zeitgemässe Infrastruktur bereitzustellen. Dies wäre alleinige Aufgabe der Stadt Gossau, die übrigen Eigentümergemeinden der Sana Fürstenland AG sind dafür nicht verantwortlich. Insofern ist es richtig, dass die Sana Fürstenland AG ihr Beitragsgesuch einzig an die Stadt Gossau gerichtet hat.

Der Stadtrat will in Zukunft auf Investitionen ins Gebäude Espel verzichten. Dies einerseits in Anbetracht der hohen anstehenden Kosten, welche bei einer Betriebsaufgabe in verhältnismässig kurzer Zeit verloren wären. Dass die Investitionen in das Gebäude «Espel» auch in der Vergangenheit auf das Minimum reduziert waren, hat der Stadt Einsparungen gebracht. Diese Einsparungen gilt es ebenfalls zu berücksichtigen, wenn das vorliegende Beitragsgesuch der Sana Fürstenland AG beurteilt wird.

Insbesondere berücksichtigt der Stadtrat den geäusserten Willen an der Volksabstimmung vom 3. März 2013. Damals wurde die Absicht kommuniziert, die beiden Heime «Espel» und «Schwalbe» in einem einzigen, neuen Gebäude zu konzentrieren.

6. Haltung des Stadtrates zur Variantenwahl

Der Stadtrat teilt die Haltung der Sana Fürstenland AG, dass aus heutiger Sicht und mit den derzeitigen Rahmenbedingungen einzig die Variante mit der «Übergangslösung Schwalbe» weiterverfolgt werden soll. Er unterstützt das vom Verwaltungsrat vorgeschlagene Vorgehen. Im Wesentlichen sind es folgende Gründe:

- Die Realisierung eines Neubaus ist zeitlich noch nicht absehbar. Der vom Verwaltungsrat angenommene Zeitraum von frühestens 5 bis 8 Jahren, bis ein Neubau bezugsbereit ist, ist realitätsnah.
- Das 80-jährige Gebäude Espel kann für einen solch langen Zeitraum seinen Zweck nicht mehr ausreichend erfüllen, ausser es werden erhebliche Investitionen getätigt. Selbst mit erheblichen Investitionen bleibt die Auslastung sowie das Rekrutieren von Mitarbeitenden eine Herausforderung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr fehlt, was in der Personalsuche immer mehr zum Nachteil wird.

- Mit der Zusammenlegung der beiden Betriebe «Espel» und «Schwalbe» kann die ohnehin vorgesehene Zusammenlegung zeitlich vorgezogen werden. Damit können betrieblich erhebliche Synergien genutzt werden.
- Die Sana Fürstenland AG kann den Versorgungsauftrag der Eigentümergemeinden weiterhin wahrnehmen. Sie kann die ihr zustehenden Plätze auf der Kantonalen Pflegeheimliste behalten, was wichtig ist im Hinblick auf einen Neubau im Zentrum.
- Wenn die beiden Betriebe vorzeitig örtlich zusammengelegt werden, kann die Sana Fürstenland AG jährlich erhebliche Unterhalts- und Betriebskosten einsparen.
- Die «Übergangslösung Schwalbe» ermöglicht es der Sana Fürstenland AG, den Betrieb von 83 Betten aufrecht zu erhalten und eine gesunde Kostenstruktur zu etablieren.
- Die Lösung mit einem vorübergehenden Zubau an das Haus «Schwalbe» schafft Synergien und ist die kleinste bauliche Belastung für die Bewohnerinnen und Bewohner, wie auch für die Mitarbeitenden.
- Mit der «Übergangslösung Schwalbe» kann am Schnellsten auf die baulichen Mängel reagiert werden.
- Zudem könnten die Büroräume der Sana Fürstenland AG am Standort St.Gallen aufgelöst werden, was ebenfalls zu einer Verbesserung der betrieblichen und finanziellen Situation beitragen würde.
- Bei allen anderen Varianten lägen die Kosten höher als bei der Variante «Übergangslösung Schwalbe», und bei allen anderen Varianten wäre der Nutzen kleiner.

7. Haltung des Stadtrates zur Finanzierung

Es ist offensichtlich, dass die Sana Fürstenland AG das Projekt «Übergangslösung Schwalbe» nicht allein finanzieren kann. Diese Mehrausgaben waren bei der Gründung der Sana Fürstenland AG nicht bekannt und sind 2012 nicht in die Kredit-Berechnungen eingeflossen. Es ist angebracht, dass ein Teil der Kosten für die Übergangslösung zu Lasten des Stadthaushaltes geht.

Mit der Gründung und Betriebsaufnahme der Sana Fürstenland AG hat das Eigenkapital der Stadt Gossau per 1.1.2014 um CHF 2.016 Mio. zugenommen. Der Grund lag beim Altersheim Espel. Auch nach Übergabe des Betriebes Altersheim Espel an die Sana Fürstenland AG verblieben Grundstück, Gebäude und Zugehör des Altersheimes im Stadthaushalt. Die Konsolidierung der beiden Rechnungen zur Übergabe des Betriebes ergab für die Stadt ein zusätzliches Eigenkapital von CHF 2.016 Mio.

Der Stadtrat erachtet den von der Sana Fürstenland AG aufgezeigten Finanzbedarf von CHF 3.0 Mio. als angemessen und beantragt eine entsprechende Krediterteilung. Die Restfinanzierung geht zu Lasten der Sana Fürstenland AG.

8. Verfahren

Geschäfte, welche für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben von CHF 1.0 Mio. bis CHF 4.0 Mio. verursachen, unterstehen dem fakultativen Referendum (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung).

Die beigelegten Pläne sind begleitend für die geplante Übergangslösung, im aktuellen Entwurfsstadium allerdings noch nicht verbindlich. Damit die Übergangslösung realisiert werden kann, muss eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen. Es ist deshalb angebracht, einen Vorbehalt in den Kreditbeschluss aufzunehmen. Sofern für die Übergangslösung keine Baubewilligung erhältlich ist, verfällt der Kredit ohne weiteren Beschluss.

Wenn die Baubewilligung sowie die Finanzierung gesichert sind, können die Werkverträge für die Modulbauten abgeschlossen werden. Ziel ist, den Bau 2020 beziehen zu können.

Anträge:

1. Für die Übergangslösung Betagtenzentrum Schwalbe wird der Sana Fürstenland AG ein einmaliger Beitrag von CHF 3'000'000 geleistet.
2. Voraussetzung für die Beitragsleistung ist das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Übergangslösung.

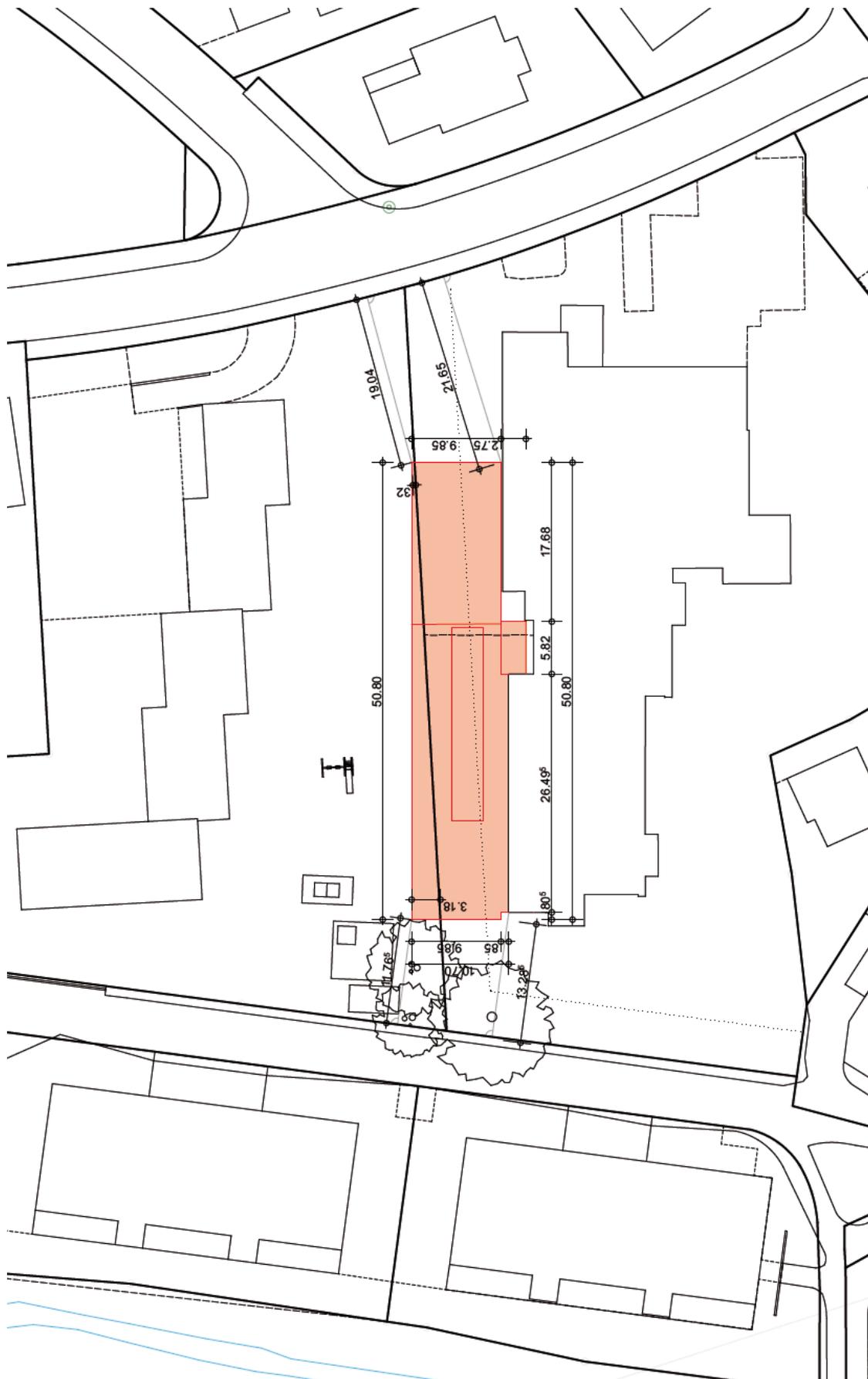
Stadtrat

Beilagen

Die nachstehend aufgeführten Pläne sind wegleitend, ohne Verbindlichkeit im Detail.

- Schwalbe Situation
- Schwalbe Erdgeschoss
- Schwalbe 1. und 2. Obergeschoss
- Schwalbe Sockelgeschoss mit Büroräumen

Schwalbe Situation



Schwalbe 1. und 2. Obergeschoss



Schwalbe Sockelgeschoss mit Büroräumen

