



# Gründung und Beteiligung SanaFürstenland AG

## 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. Die Gemeinden planen, die beiden Heime in die gemeinnützige Aktiengesellschaft „SanaFürstenland AG“ zu überführen. Die Gemeinden werden 90 bis 100 Prozent der Aktien halten, maximal 10 Prozent sollen privat gezeichnet werden können. Die neue Gesellschaft soll an einem zentralen Standort in Gossau einen Neubau mit 90 bis 100 Betten erstellen. Dieser wird teilweise durch die Gemeinden mit Darlehen finanziert, teilweise werden die Mittel auf dem Kapitalmarkt beschafft. Auf die Stadt Gossau entfällt ein Betrag von rund CHF 9 Mio. Deshalb ist eine Volksabstimmung nötig. Das Stadtparlament unterstützt die Vorlage einstimmig.

## 1. Entstehungsgeschichte

Bereits im Jahr 2008 stand eine Lösung für das Seniorenwohnen im Raum. Das Stadtparlament hat jedoch die vom Stadtrat vorgeschlagene Public-Private-Partnership-Lösung abgelehnt. Es war dem Parlament ein wichtiges Anliegen, das Seniorenwohnen nicht aus der Hand zu geben. Es hat den Stadtrat 2009 beauftragt, eine Lösung mit einer Stiftung oder einer Genossenschaft anzustreben.

Die anschliessenden Abklärungen haben gezeigt, dass eine gemeinnützige Aktiengesellschaft diese Aufgabe besser erfüllen könnte. Eine solche, nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft kann selbständig und flexibel agieren und hat hohe Kreditwürdigkeit am Markt. 2010 haben das Parlament sowie die Gemeinden des



**Die Seniorenbetreuung und -pflege in Gossau sollen mit der Gründung der SanaFürstenland AG auf eine zukunftsgerichtete Basis gestellt werden.** (Symbolbild)

Zweckverbandes Regionales Pflegeheim beschlossen, die Abklärungen auf eine gemeinnützige Aktiengesellschaft zu konzentrieren.

## 2. Trends im Seniorenwohnen

Im Seniorenwohnen sind verschiedene Trends erkennbar. Einer davon ist, dass ältere Menschen so lange wie möglich zu Hause bleiben möchten. Ins Heim wird in der Regel nur noch eingetreten, wenn es nicht anders geht. Beim Eintritt sind die Personen häufig über 85 Jahre alt und gesundheitlich in fragilem Zustand. Das Altersheim in der herkömmlichen Form ist deshalb nicht mehr zeitgemäss; Altersheime wandeln sich zu Pflegeheimen.

In Heimen soll die Infrastruktur auf reine Pflegeheime ausgerichtet werden (Gang- und Türbreiten, Aufenthalts- und Verpflegungsbereich auf den Stockwerken, Zimmerkonzept usw.). Zimmer und Ausstattung müssen auf heutige Wohnansprüche

ausgerichtet sein (Einzelzimmer, Nasszellen usw.).

Altersheime sollen ersetzt werden durch ein Angebot „Wohnen mit Service“. Dieses ermöglicht selbständiges Wohnen in kleinen Wohnungen. Eine Notfallhilfe oder Zusatzangebote wie Mahlzeiten, Reinigung oder Wäsche können auf Wunsch bezogen werden. Dieses betreute Wohnen soll möglichst neben einem Pflegeheim realisiert werden, am besten baulich verbunden.

## 3. Situation 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 kei-

**Das Stadtparlament beantragt, seinem Beschluss zur Gründung der SanaFürstenland AG zuzustimmen.**



**Das Altersheim Espel liegt am Rand des Siedlungsgebietes und ist damit für die Ergänzung mit „Wohnen mit Service“ ungeeignet.**

neswegs den heutigen Komfortansprüchen und hat hohen Sanierungsbedarf. Das Grundstück liegt ausserhalb der Stadt in der Landwirtschaftszone. Ein Umbau und eine Erweiterung des Heimes wären grundsätzlich möglich. Entscheidend ist jedoch, dass der Standort Espel für „Wohnen mit Service“ ungeeignet ist, weil er zu weit vom Zentrum entfernt ist. Der Bau von Alterswohnungen an diesem Standort ist wenig sinnvoll bzw. nicht realisierbar, weil eine Umzonung kaum bewilligt würde. Das Altersheim Espel ist im alleinigen Eigentum der Stadt Gossau.

#### **4. Situation Regionales Pflegeheim**

Das Regionale Pflegeheim wurde 1972 für 68 Plätze gebaut. Effektiv werden zwischen 55 und 60 Plätze genutzt, weil grössere Zimmer nicht mehr mit vier Personen belegt werden können. Die Gebäudestruktur ist für den Betrieb als reines Pflegeheim relativ gut geeignet (breite Gänge und Türen, Zimmerkonzept). Jedoch gibt es nur wenige Einzelzimmer. Nur vier Zimmer haben ein eigenes WC, kein einziges Zimmer hat eine Nasszelle mit Dusche/WC. Ein Umbau kostet rund CHF 16 bis 20 Mio. (+/- 25 %)

und wäre nicht einfach zu realisieren. Während der Bauzeit müsste das Pflegeheim in einem Provisorium weitergeführt werden. Dies würde zusätzlich sehr hohe Kosten verursachen. Das Regionale Pflegeheim liegt relativ zentral. Wegen der erhöhten Lage ist das Heim für ältere Menschen aber nicht immer gut erreichbar. Auf dem Grundstück fehlen Platzreserven. Das Regionale Pflegeheim ist im Eigentum der Gemeinden Andwil, Gaiserwald, Gossau, Niederbüren und Oberbüren.



**Beim Regionalen Pflegeheim sind keine Platzreserven für Erweiterungen vorhanden.**

Gossau ist mit einer Quote von 57.8 % beteiligt.

#### **5. Fazit aus der heutigen Situation**

Wohnen mit Service benötigt die Nachbarschaft zu einem Alters- und Pflegeheim. Ein solches Konzept macht nur an einem zentralen Standort mit Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe Sinn. Das Gebiet Espel ist dafür nicht geeignet. Das Regionale Pflegeheim ist von der Zimmerstruktur her nicht ideal. Die Umbaukosten würden – im Vergleich mit einem Neubau – sinnvolle Investitionsgrössen übersteigen.

Aus diesen Gründen ist vorgesehen, die beiden Heime in einem einzigen, neuen Gebäude zu konzentrieren. An einem zentral gelegenen Standort soll die SanaFürstenland AG als neue Trägerschaft ein Pflegeheim mit 90 bis 100 Betten realisieren. Idealerweise wird dieses Heim kombiniert mit rund 25 privat finanzierten Alterswohnungen. Für dieses Gesamtprojekt sind 7000 bis 9000 m<sup>2</sup> Land erforderlich.

#### **6. Kosten**

Bau-Kennzahlen zeigen, dass pro Pflegeheim-Bett ca. CHF 300'000 investiert werden müssen. Hinzu kommen die Kosten

für das Grundstück. Bei 100 Betten kostet ein Heim rund CHF 34 Millionen.

Die Finanzierung von Alterswohnungen ist nicht Sache des Staates. Diese Kosten bleiben hier ausgeklammert. Die Vorlage konzentriert sich ausschliesslich auf stationäre Einrichtungen für Betreuung und Pflege.

### 7. Gründung „SanaFürstenland AG“

Die Räte der fünf Verbandsgemeinden haben sich über die Gründung einer „SanaFürstenland AG“ geeinigt. Die neue Gesellschaft wird die Grundversorgung im Bereich Betreuung und Pflege übernehmen. Die Gemeinden wollen das Aktienkapital nach Quoten aufteilen:

Gemeinde	Quote in Prozent
Andwil	5
Gaiserwald	5
Gossau	70—80
Niederbüren	5
Oberbüren	5
Private	0—10

In einem Aktionärsbindungsvertrag werden die Gemeinden ihr Verhältnis untereinander regeln. Die SanaFürstenland AG wird ausdrücklich als gemeinnützige Aktiengesellschaft gegründet. So darf sie unter anderem Dividenden erst dann ausschütten, wenn die beanspruchten Darlehen zurückbezahlt sind. Das Aktienkapital wird CHF 3.3 Millionen betragen.

### 8. Beteiligung von Privaten

Sofern Interesse besteht, können Private einen Aktienanteil von maximal 10 % (CHF 330'000) zu Lasten des Anteils Gossau zeichnen. Minimal müssen 5 % (CHF 165'000) der Aktien gezeichnet werden, ansonsten entfällt die Option für einen privaten Aktienwerb. Ein einzelner Aktionär muss mindestens CHF 1000 und kann maximal CHF 66'000 zeichnen.

### 9. Beratung im Stadtparlament

Das Stadtparlament hat der Gründung und Beteiligung SanaFürstenland AG am

3. Dezember 2012 einstimmig zugestimmt. Es legt Wert darauf, dass eine private Aktienzeichnung möglich ist. Deshalb hat es die entsprechende Bestimmung (Beschluss 5) mit einer Gegenstimme und zwei Enthaltungen in das Projekt aufgenommen.

### 10. Umsetzung 1. Phase

In der ersten Phase wird der „Zweckverband Regionales Pflegeheim“ in die „SanaFürstenland AG“ umgewandelt. Die beiden Betriebe Altersheim Espel und Regionales Pflegeheim werden in der „SanaFürstenland AG“ zusammengelegt. Die Liegenschaft Regionales Pflegeheim geht zum Buchwert an die neue Gesellschaft über. Das Eigenkapital des Zweckverbandes

### Beschluss des Parlamentes vom 3. Dezember 2012

Der Parlamentsbeschluss lautet:

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.
3. 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.
4. 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.
5. Im Aktionärsbindungsvertrag wird zusätzlich die Möglichkeit für private Aktienzeichnungen vorgesehen. Dafür gelten folgende Rahmenbedingungen:
  - a) Maximal werden 10 % des Aktienkapitals zur privaten Zeichnung freigegeben.
  - b) Minimal müssen 5 % des Aktienkapitals privat gezeichnet werden. Wird dies nicht erreicht, entfällt die Option zur privaten Aktienzeichnung vollständig.
  - c) Private Aktionäre müssen Aktien für mindestens CHF 1000 zeichnen.
  - d) Ein einzelner privater Aktionär darf maximal 2 % des Aktienkapitals zeichnen.

des (ca. CHF 1.45 Mio.) wird als Sacheinlage in die neue Gesellschaft eingebracht. Weiter übernimmt die neue AG den Betrieb des Altersheims Espel für rund **0.9 Mio.** Die Liegenschaft selbst bleibt im Eigentum der Stadt Gossau und wird an die AG vermietet. Die Kosten für das Fusionsprojekt werden auf CHF 0.95 Mio. geschätzt, diese werden von den Verbandsgemeinden bar geleistet. Hier beträgt der Anteil von Gossau 80 Prozent, respektive CHF **0.76 Mio.**

### 11. Umsetzung 2. Phase

In einer zweiten Phase (ca. 2016 bis 2020) wird die SanaFürstenland AG einen neuen Standort suchen und dort ein Pflegeheim mit 90-100 Betten erstellen. Die Kosten werden grob auf CHF 34 Mio. geschätzt. Für diese Aufgabe ist die Gesellschaft mit weiterem Kapital in der Höhe von rund CHF 10.4 Mio. auszustatten. Die Gemeinden stellen diesen Betrag als eigenkapitalähnliche Darlehen zur Verfügung in folgendem Verhältnis:

Gemeinde	in %	in Mio. CHF
Andwil	5	0.518
Gaiserwald	5	0.518
Gossau	80	8.288
Niederbüren	5	0.518
Oberbüren	5	0.518

Die restliche Finanzierung muss und kann die Gesellschaft auf dem Kapitalmarkt aufnehmen. Für die Stadt Gossau betragen Darlehen und Gründungskosten zusammen rund CHF 9 Millionen.

### 12. Gründung der Aktiengesellschaft

Die Planungen sind auf einen Start der SanaFürstenland AG am 1. Januar 2014 ausgerichtet. Die Gründung kommt nur dann zu Stande, wenn in Gossau die Volksabstimmung positiv verläuft und in den restlichen vier Gemeinden die Bürger-

versammlungen zustimmen. Sofern alle fünf Gemeinden zustimmen, werden die Verbandsgemeinden den Aktionärsbindungsvertrag unterzeichnen und die SanaFürstenland AG gründen.

### 13. Verwaltungsrat

Diese Zustimmung vorausgesetzt, ist als eine der ersten Aufgaben der Verwaltungsrat zu wählen. Dieser wird aus maximal sieben Mitgliedern bestehen. Er setzt sich zusammen aus drei Vertretern aus den Vertragsgemeinden und zusätzlichen Fachspezialisten.

Die Gemeinden werden zusammen mit dem neu gewählten Verwaltungsrat das Gründungsprojekt umsetzen. Dazu müssen verschiedene Verträge wie Leistungsvereinbarung, Mietvertrag, Personalüberleitungsvertrag oder Darlehensvertrag abgeschlossen werden. Als eine der ersten Aufgaben wird der Verwaltungsrat einen neuen Standort für das Pflegeheim evaluieren.

**Antrag**  
**Dem Parlamentsbeschluss zur Gründung und Beteiligung der SanaFürstenland AG wird zugestimmt.**

Gossau, 28. Dezember 2012

### Präsidium Stadtparlament

Norbert Hälgi  
 Präsident

Toni Inauen  
 Stadtschreiber

Die Parlamentsvorlage finden Sie auf unserer Homepage: <http://wck.me/1EL>