

Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau

Alternativen zur Parlaments-Vorlage des Stadtrates vom 2. Juli 2008

3. Dezember 2008

Beurteilungskriterien	Alternative 1 „Bisher“	Alternative 2 „Stadt“	Alternative 3 „Zweckverband“	Alternative 4 „Stiftung“ „Genossenschaft“	Alternative 5 „Privat“	Alternative 6 „Nicht Senevita“	Alternative 7 „Senevita nachgebessert“
Kurzbeschreibung	Die Stadt betreibt (vorläufig) das Altersheim Espel und der Zweckverband das Regionale Pflegeheim weiter. Sie baut die Angebote bedarfsgerecht aus.	Der Zweckverband wird aufgelöst. Die Stadt betreibt (vorläufig) das Altersheim Espel und das Regionale Pflegeheim. Sie baut die Angebote bedarfsgerecht aus. Die 5 Verbandsgemeinden erteilen der Stadt einen Leistungsauftrag.	Der Zweckverband führt (vorläufig) das Altersheim Espel und das Regionale Pflegeheim. Er baut die Angebote bedarfsgerecht aus. Die Zweckverbandsvereinbarung muss geändert werden.	Das Altersheim Espel, das Regionale Pflegeheim und allfällige weitere Vermögenswerte werden in eine Stiftung eingebracht. Die Stiftung baut die Angebote bedarfsgerecht aus. Denkbar wäre auch eine Genossenschaft.	Die Stadt betreibt (vorläufig) das Altersheim Espel weiter. Der Zweckverband betreibt das Regionale Pflegeheim weiter. Ein Dritter erstellt einen Ersatzbau für den Espel und übergibt ihn an die Stadt (Kauf/Miete).	Anstelle der (von österreichischem Kapital beherrschten) Senevita wird ein anderer PPP-Vertragspartner gesucht.	Die Parlamentsvorlage bleibt im Grundsatz unverändert. Der Vertrag wird nachgebessert (z.B. Auflagen für einheimisches Personal, einheimische Baufirmen, Beirat mit Einbezug Parlamentariern).
SOLL-Zustand	total 120 Plätze für Pflege / 50 Plätze für Betreuung	total 120 Plätze für Pflege / 50 Plätze für Betreuung	total 120 Plätze für Pflege / 50 Plätze für Betreuung	total 120 Plätze für Pflege / 50 Plätze für Betreuung	total 120 Plätze für Pflege / 50 Plätze für Betreuung	total 120 Plätze für Pflege / 50 Plätze für Betreuung	total 120 Plätze für Pflege / 50 Plätze für Betreuung
Nötige Investitionen für SOLL-Zustand	Ersatzbau für Espel, Standort ist offen Ausbau RPH	Ersatzbau für Espel, Standort ist offen Ausbau RPH	Ersatzbau für Espel, Standort ist offen Ausbau RPH	Ersatzbau für Espel, Standort ist offen Ausbau RPH	Ersatzbau für Espel, Standort ist offen Ausbau RPH	Ersatzbau für Espel, Standort ist offen Ausbau RPH	Ersatzbau für Espel, Standort ist offen Ausbau RPH
Trägerschaft	Espel = Stadt (vorläufig) Espelersatz = Stadt RPH = Zweckverband	Espel = Stadt (vorläufig) Espelersatz = Stadt RPH = Stadt	Espel = ZV (vorläufig) Espelersatz = ZV RPH = ZV	Espel = Stiftung (vorläufig) Espelersatz = Stiftung RPH = Stiftung	Espel = Stadt (vorläufig) Espelersatz = Stadt RPH = Zweckverband	Stadt und Zweckverband gemeinsam	Stadt und Zweckverband gemeinsam
Eigentümer	Espel = Stadt Espelersatz = Stadt RPH = Zweckverband	Espel = Stadt Espelersatz = Stadt RPH = Stadt	Espel = Stadt Espelersatz = ZV RPH = ZV	Espel = Stadt Espelersatz = Stiftung RPH = Stiftung	Espel = Stadt Espelersatz = Dritter resp. Kauf durch Stadt RPH = Zweckverband	Espel = Stadt Espelersatz = PPP-Partner RPH = PPP-Partner	Espel = Stadt Espelersatz = Senevita RPH = Senevita
Betreiber	Espel = Stadt (vorläufig) Espelersatz = Stadt RPH = Zweckverband	Espel = Stadt (vorläufig) Espelersatz = Stadt RPH = Stadt	Espel = Stadt (vorläufig) Espelersatz = ZV RPH = ZV	Espel = Stadt (vorläufig) Espelersatz = Stiftung RPH = Stiftung	Espel = Stadt (vorläufig) Espelersatz = Stadt RPH = Zweckverband	Espel = Dritter (vorläufig) Espelersatz = Dritter RPH = Dritter	Espel = Senevita (vorläufig) Espelersatz = Senevita RPH = Senevita

Beurteilungskriterien	Alternative 1 „Bisher“	Alternative 2 „Stadt“	Alternative 3 „Zweckverband“	Alternative 4 „Stiftung“ „Genossenschaft“	Alternative 5 „Privat“	Alternative 6 „Nicht Senevita“	Alternative 7 „Senevita nachgebessert“
Verfahren / Zuständigkeit	<p>Espelersatz: Standortwahl = Stadtrat Studienkredit = Parlament Wettbewerbskredit = Parlament Projektierungskredit = Parlament Baukredit = Parlament und Volksabstimmung Bau = öff. Vergabewesen</p> <p>RPH Ausbau: Projektierungskredit = ZV Baukredit = Parlament und Volksabstimmung in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden Bau = öff. Vergabewesen</p> <p>Sofern Betrieb durch Dritten = Leistungsvereinbarung zwischen Stadt/RPH und Drittem, Parlament und fak. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden</p>	<p>Vorgängiges Verfahren: Auflösung Zweckverband = Parlament und fak. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden</p> <p>Leistungsvereinbarung = Parlament und fak. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden</p> <p>Anschliessende Verfahren: Espelersatz: Standortwahl = Stadtrat Studienkredit = Parlament Wettbewerbskredit = Parlament Projektierungskredit = Parlament Baukredit = Parlament und Volksabstimmung Bau = öff. Vergabewesen</p> <p>RPH Ausbau: Projektierungskredit = ZV Baukredit = Parlament und Volksabstimmung in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden Bau = öff. Vergabewesen</p> <p>Sofern Betrieb durch Dritten = Leistungsvereinbarung zwischen Stadt und Drittem, Parlament und fak. Referendum</p>	<p>Vorgängiges Verfahren Aenderung Zweckverbandsvereinbarung = Parlament und fak. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden</p> <p>Anschliessende Verfahren</p> <p>Espelersatz: Standortwahl = ZV Studienkredit = ZV Wettbewerbskredit = ZV Projektierungskredit = Parlament und fak. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden Baukredit = Parlament und Volksabstimmung in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden Bau = öff. Vergabewesen</p> <p>RPH Ausbau: Projektierungskredit = Parlament und fak. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden Baukredit = Parlament und Volksabstimmung in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden Bau = öff. Vergabewesen</p> <p>Sofern Betrieb durch Dritten = Leistungsvereinbarung zwischen ZV und Drittem</p>	<p>Vorgängiges Verfahren: Auflösung Zweckverband = Parlament und fak. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden</p> <p>Errichtung einer Stiftung / Bestimmung der Stiftungseinlagen = Parlament und obl. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden</p> <p>Anschliessendes Verfahren: Espelersatz: Standortwahl = Stiftung Studienkredit = Stiftung Wettbewerbskredit = Stiftung Projektierungskredit = Stiftung Baukredit = Stiftung Bau = freie Vergabe?</p> <p>RPH Ausbau: Projektierungskredit = Stiftung Baukredit = Stiftung Bau = freie Vergabe?</p> <p>Sofern Betrieb durch Dritten = Leistungsvereinbarung zwischen Stiftung und Drittem</p>	<p>Espelersatz: <i>Wie würde so ein Auftrag an einen Dritten ablaufen? GU-Vertrag? Werkvertrag? Vorvertrag zu Kaufvertrag? Krediterteilung Parlament und Volk vor Baubeginn? Wer bestimmt die Anforderungen an den Bau?</i> Baukredit resp. Kredit für Kauf = Parlament und Volksabstimmung Bau = freie Vergabe</p> <p>RPH Ausbau: Projektierungskredit = ZV Baukredit = Parlament und Volksabstimmung in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden Bau = freie Vergabe</p> <p>Sofern Betrieb durch Dritten = Leistungsvereinbarung zwischen Stadt/RPH und Drittem, Parlament und fak. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden</p>	<p>Leistungsvereinbarung neu verhandeln mit Interessenten = Stadtrat</p> <p>Leistungsvereinbarung = Parlament und fak. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden</p>	<p>Leistungsvereinbarung = Parlament und fak. Referendum in Gossau, Zustimmung aller 6 Verbandsgemeinden</p>

Beurteilungskriterien	Alternative 1 „Bisher“	Alternative 2 „Stadt“	Alternative 3 „Zweckverband“	Alternative 4 „Stiftung“ „Genossenschaft“	Alternative 5 „Privat“	Alternative 6 „Nicht Senevita“	Alternative 7 „Senevita nachgebessert“
Investitionskosten gemäss Vorlage PPP	Espelersatz = CHF 20 Mio. RPH = CHF 10 Mio.	Espelersatz = CHF 20 Mio. RPH = CHF 10 Mio.	Espelersatz = CHF 20 Mio. RPH = CHF 10 Mio.	Einlage Espel Einlage RPH Einlage weiteres Grundstück Einlage von Eigenkapital ca. 40 % (Beispiel St.Gallen) Im übrigen gleiche Grundlagen wie PPP-Projekt	Kauf des von einem Dritten realisierten Seniorenwohnheimes (Betrag offen, ca. CHF 20 Mio.) RPH = CHF 10 Mio.	Sofern Konditionen aus PPP-Vertrag akzeptiert werden: Gleich wie Alternative 7	Miete Espel Einlage RPH (CHF 2 Mio.) Einlage weiteres Grundstück (CHF 3.3 Mio.)
Tragung der Investitionskosten	Espelersatz = Stadt RPH Ausbau = Zweckverband (alle 6 Gemeinden anteilig)	Espelersatz = Stadt RPH = Zweckverband (alle 6 Gemeinden anteilig)	Zweckverband (alle 6 Gemeinden anteilig)	Stiftung, soweit Stiftungsvermögen vorhanden Rest = Einschliessen durch Stifter	Espelersatz = Dritter RPH = Zweckverband	Dritter	Senevita
Erforderliche Kredite zu Lasten der 6 Verbandsgemeinden	CHF 30 Mio.	CHF 30 Mio.	CHF 30 Mio.	CHF 12 Mio.	CHF 30 Mio.	CHF 2 Mio. für RPH CHF 3.3 Mio. für Land	CHF 2 Mio. für RPH CHF 3.3 Mio. für Land
Zeitbedarf bis Bezug	Espelersatz: 5-7 Jahre RPH: 3 Jahre	Espelersatz: 6-8 Jahre RPH: 4 Jahre	Espelersatz: 6-8 Jahre RPH: 4 Jahre	Espelersatz: 5 Jahre RPH: 4 Jahre	Espelersatz: 4 Jahre RPH: 3 Jahre	Espelersatz: 4 Jahre RPH: 3 Jahre	Espelersatz: 3 Jahre RPH: 3 Jahre
Ausstiegsmöglichkeiten	Gemeinden behalten gesetzlichen Auftrag nach Art. 28 Sozialhilfereglement.	Stadt ist an Leistungsauftrag gebunden. Kündigungsmöglichkeit. Gemeinden behalten gesetzlichen Auftrag nach Art. 28 Sozialhilfereglement.	Stadt ist an Zweckverband gebunden. Auflösung nur mit Zustimmung aller 6 Gemeinden. Gemeinden behalten gesetzlichen Auftrag nach Art. 28 Sozialhilfereglement.	Nicht möglich Gemeinden behalten gesetzlichen Auftrag nach Art. 28 Sozialhilfereglement.	Gemeinden behalten gesetzlichen Auftrag nach Art. 28 Sozialhilfereglement.	30 Jahre resp. vorzeitig gemäss den Auflösungsbestimmungen in der Leistungsvereinbarung. Gemeinden behalten gesetzlichen Auftrag nach Art. 28 Sozialhilfereglement.	30 Jahre resp. vorzeitig gemäss den Auflösungsbestimmungen in der Leistungsvereinbarung. Gemeinden behalten gesetzlichen Auftrag nach Art. 28 Sozialhilfereglement.
Abhängigkeit Stadt Gossau von der Zustimmung der 5 Verbandsgemeinden	Nein	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Zustimmung der Räte ist vorhanden

Stadtrat Gossau