



---

# Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau

## Anträge der Vorberatenden Kommission

Grundlagen sind

- der Bericht und Antrag des Stadtrates vom 2.7.2008
- die dort aufgeführten Beilagen vom 2.7.2008
- der Zusatz-Bericht des Stadtrates vom 3. Dezember 2008 „Alternativen zur Parlaments-Vorlage des Stadtrates vom 2. Juli 2008“

Die Vorberatende Kommission stellt folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage vom 2.7.2008 wird eingetreten.
2. Den Anträgen 1 – 5 des Stadtrates vom 2.7.2008 wird unter Berücksichtigung der nachfolgenden Änderungen zugestimmt. Die Zustimmung zu Antrag 3 entfällt für den Fall, dass ein anderes Grundstück für das Seniorenwohnen benutzt wird.

Minderheitsantrag:

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. Änderungen Leistungsvereinbarung vom 2.7.2008**

<b>Anträge des Stadtrates vom 2.7.2008</b>	<b>Anträge der Vorberatenden Kommission vom 12.12.2008</b>	<b>Begründung</b>
<p><b>Art. 3 Auftrag</b>            Sie verpflichtet sich, folgendes Angebot zu schaffen und beizubehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 120 Plätze für Seniorenwohnen mit Pflege</li> <li>- 50 Plätze für Seniorenwohnen mit Betreuung und Dienstleistungen</li> </ul>	<p><b>Art. 3 Auftrag</b>            Sie verpflichtet sich, folgendes Angebot zu schaffen und beizubehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 120 Plätze für Seniorenwohnen mit Pflege</li> <li>- 50 Plätze für Seniorenwohnen mit Betreuung und Dienstleistungen</li> </ul> <p><u>Es sollen auch eine adäquate Anzahl Ferien- und/oder Kurzzeitplätze zur Verfügung gestellt werden.</u></p>	<p>Solche Plätze sind eigentlich eine Selbstverständlichkeit, weil sie ein Marktbedürfnis abdecken. Der guten Ordnung halber soll ein Hinweis in die Leistungsvereinbarung aufgenommen werden.</p>
<p><b>Art. 11 Personal</b></p>	<p><b>Art. 11 Personal</b>            Zusätzlicher Absatz 3  <u>Der Aus-, Fort- und Weiterbildung des Personals ist hohe Beachtung zu schenken. Für Lernende sind geeignete Lehrstellen bereit zu halten. Nach Möglichkeit sollen auch Menschen mit einer Behinderung eine Anstellung finden können.</u></p>	<p>Diese Anliegen sollen explizit im Vertrag erwähnt werden.</p>
	<p><b>Zusätzlicher Absatz 4</b>  <u>Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, auch ausländischen Mitarbeitenden die marktüblichen Anstellungsbedingungen zu gewähren.</u></p>	<p>Diese Bestimmung soll verhindern, dass die Senioren aus Kostengründen durch im Ausland rekrutiertes Personal betreut werden.</p>
<p><b>Art. 16 Beirat</b>            Die Auftraggeber und die Auftragnehmerin bezeichnen gemeinsam einen Beirat. Die 6 Verbandsgemeinden sind mit mindestens je 1 Sitzvertreten.</p> <p>Der Beirat überwacht die Einhaltung dieser Vereinbarung und führt einen regelmässigen Informationsaustausch.</p>	<p><b>Art. 16 Beirat</b>  <b>Neue Formulierung</b>            Absatz 1  <u>Im Rahmen der Public Private Partnership werden die professionelle und unternehmerische Kompetenz (Private) einerseits, und die sozialpolitische Verantwortung (Public) andererseits, in Ergänzung und Einklang gebracht. Die Planung, Finanzierung, der Bau, Betrieb und die laufende Weiterentwicklung erfolgen durch die Senevita AG als privaten Partner. Andererseits behält die öffentliche Hand eine aktive Kontrolle sowie die planerische Mitwirkung, was im Bereich der öffentlichen Altersversorgung besonders wichtig ist.</u></p>	<p>In der ursprünglichen Fassung sind Stellung und Aufgaben des Beirates nur kurz umschrieben. Die Neuformulierung soll eine Präzisierung bringen.</p>

	<p><u>Absatz 2</u> <u>Die Einflussnahme der öffentlichen Hand erfolgt durch einen gemeinsamen Beirat. Der Beirat wird in diesem Sinne als Aufsichts- und Kontrollorgan und als gemeinsame Plattform für die strategische Entwicklung eingerichtet. Zur Sicherung der Transparenz wird der Beirat laufend über die Geschäftstätigkeit informiert sowie über alle Aktivitäten, Ereignisse etc.; Er erteilt seine Zustimmung zu wesentlichen baulichen und betrieblichen Massnahmen oder Investitionen. Der Beirat stellt ausdrücklich fest, ob die vereinbarte Qualität gegeben ist bzw. erbracht wird. Auf diese Weise stellt der Beirat ein besonders wirkungsvolles Instrument der Qualitätssicherung dar.</u></p>	
	<p><u>Absatz 3</u> <u>Die Mitglieder des Beirates werden gemeinsam, partnerschaftlich und einvernehmlich bestimmt. Den Verbandsgemeinden steht je ein Sitz zu.</u></p>	
	<p><u>Absatz 4</u> <u>Alle Mitglieder sind zur Verschwiegenheit verpflichtet, auch nach dem allfälligen Ausscheiden aus dem Beirat.</u></p>	
	<p><u>Absatz 5</u> <u>Der Beirat kann auf Antrag jederzeit einberufen werden, mindestens jedoch zweimal jährlich. Die Einberufung, die Organisation und Protokollierung der Sitzungen erfolgen durch die Auftragnehmerin.</u></p>	

<p><b>Art. 20 Vorzeitige Auflösung der Vereinbarung Absatz 2</b> Die Auftraggeber sind insbesondere berechtigt, diese Vereinbarung vorzeitig aufzulösen, wenn</p> <p>a) die Auftragnehmerin trotz schriftlicher Aufforderung mit der Entrichtung des vereinbarten Baurechtszinses mehr als zwei aufeinander folgende Zahlungstermine im Rückstand ist;</p> <p>b) .....</p>	<p><b>Art. 20 Vorzeitige Auflösung der Vereinbarung Absatz 2</b> <i>Die Auftraggeber sind insbesondere berechtigt, diese Vereinbarung vorzeitig aufzulösen, wenn</i></p> <p>a) <i>die Auftragnehmerin trotz schriftlicher Aufforderung mit der Entrichtung des vereinbarten Baurechtszinses mit ... zwei aufeinander folgenden Zahlungsterminen im Rückstand ist;</i></p> <p>b) <i>(Rest unverändert)</i></p>	<p>Mit der Formulierung „mehr als zwei“ entsteht eine relativ lange Frist, wenn berücksichtigt wird, dass die Zinsen nachschüssig bezahlt werden.</p>
	<p>f) <u>wenn sich die Eigentumsverhältnisse des Vertragspartners wesentlich ändern.</u></p>	<p>Sollte der Auftraggeber durch andere Geldgeber beherrscht werden als bei Vertragsabschluss, soll ein vorzeitiger Ausstieg aus dem Vertrag möglich sein.</p>

## 2. Änderungen Personalüberleitungsverträge Altersheim / Pflegeheim vom 2.7.2008

<b>Anträge des Stadtrates vom 2.7.2008</b>	<b>Anträge der Vorberatenden Kommission vom 12.12.2008</b>	<b>Begründung</b>
<p><b>Art. 11 Salvatorische Klausel</b> Wenn diese Vereinbarung eine Lücke enthält, oder eine Bestimmung ganz oder teilweise unwirksam ist oder wird, so bleibt die Vereinbarung im Übrigen wirksam. An Stelle der fehlenden oder unwirksamen Bestimmung gilt diejenige rechtmässige Bestimmung, welche der fehlenden oder der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahe kommen.</p>	<p><b>Art. 11 Salvatorische Klausel</b> <i>Wenn diese Vereinbarung eine Lücke enthält, oder eine Bestimmung ganz oder teilweise unwirksam ist oder wird, so bleibt die Vereinbarung im Übrigen wirksam. An Stelle der fehlenden oder unwirksamen Bestimmung gilt diejenige rechtmässige Bestimmung, welche der fehlenden oder der unwirksamen Bestimmung ... möglichst nahe kommen.</i></p>	<p>Bei der Vertragsauslegung sollen nicht nur die wirtschaftlichen Gründe berücksichtigt werden.</p>

**3. Änderungen Mietvertrag Espel vom 2.7.2008**

<b>Anträge des Stadtrates vom 2.7.2008</b>	<b>Anträge der Vorberatenden Kommission vom 12.12.2008</b>	<b>Begründung</b>
<p><b>Ziffer 6.2 Unterhalt</b> Im Rahmen des kleinen Unterhalts gehen bis zum vorgenannten Betrag alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen, Ausbesserungen und Reparaturen zu Lasten der Mieterin. ....</p>	<p><b>Ziffer 6.2 Unterhalt</b> <i>Im Rahmen des kleinen Unterhalts gehen ... alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen, Ausbesserungen und Reparaturen zu Lasten der Mieterin. ....</i></p>	<p>Ein Betrag ist nirgends fixiert, die Formulierung kann verkürzt werden.</p>

**Vorberatende Kommission**

Alfred Zahner  
Präsident