



**Kauf Alters- und Pflegeheim Haus Sonnengarten
Grundstück Nr. 4612 mit Betriebsinventar und
Auflösung Zweckverband Haus Sonnengarten**

**Gutachten zur Urnenabstimmung
vom 5. Juni 2016**

2016



Stadtverwaltung
Rathausplatz 2
9450 Altstätten
Telefon 071 757 77 11
Telefax 071 757 77 22
E-Mail info@altstaetten.ch
Internet www.altstaetten.ch

**Kauf Alters- und Pflegeheim Haus Sonnengarten, Grundstück Nr. 4612
mit Betriebsinventar und Auflösung Zweckverband Haus Sonnengarten**

Inhaltsverzeichnis

Worum geht es	2
Gutachten und Antrag Stadtrat	4
1. Ausgangslage	4
2. Altersheimplanung	5
3. Haus Sonnengarten	7
4. Übergang und Schliessung Alters- und Betreuungsheim Forst	9
5. Kaufvertrag	11
6. Finanzierung	13
7. Künftige Rechtsform des Hauses Sonnengarten	14
8. Auflösung Zweckverband	15
9. Terminplan	18
10. Abstimmungsverfahren	18
11. Schlussfolgerungen	19
12. Antrag	19
13. Abstimmungsfrage	20
Anhang Kaufvertrag	21

Worum geht es?

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat Altstätten unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag zum Kauf des Alters- und Pflegeheims Haus Sonnengarten, nachfolgend Haus Sonnengarten genannt, Grundstück Nr. 4612 mit Betriebsinventar sowie zur Auflösung des Zweckverbandes Haus Sonnengarten.

Ausgangslage / Altersheimplanung

Es ist ein gesetzlicher Auftrag der Gemeinden ausreichend Heim- bzw. Pflegeplätze für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. In der Stadt Altstätten werden verschiedene Altersheime und Heime mit betreutem Wohnen betrieben, und zwar das Alters- und Betreuungsheim Forst, das Haus Viva, das Haus Blumenfeld und das Haus Sonnengarten. Die Trägerschaft ist dabei sehr unterschiedlich. Das Alters- und Betreuungsheim Forst gehört der Stadt Altstätten, das Haus Viva der Genossenschaft Wohnen im Alter, das Haus Blumenfeld der Evang. Waisenguts- und Fondsgemeinde und das Haus Sonnengarten wird als Zweckverband geführt.

Die Stadt hatte zur Aufarbeitung der Altersheimlandschaft in Altstätten eine Arbeitsgruppe zur Prüfung der Altersheimplanung eingesetzt. Auf Antrag der Arbeitsgruppe hat der Stadtrat entschieden, die Verhandlungen mit dem Haus Sonnengarten als Hauptszenario aufzunehmen und ein Neubau des Alters- und Betreuungsheims Forst als Alternativszenario weiterzuführen.

Haus Sonnengarten

Das Haus Sonnengarten wurde im Jahr 1970 als Zweckverband Pflegeheim Altstätten von den Politischen Gemeinden Altstätten, Eichberg, Marbach, Oberriet, Rebstein sowie Rüthi gegründet und 1973 eröffnet. Die Beitritte der Gemeinden Widnau und Diepoldsau erfolgten im Jahr 1977. Die Liegenschaft verfügt über eine sehr gute Bausubstanz. Das gesamte Objekt ist gepflegt und gut unterhalten. Die Liegenschaft ist in einem einwandfreien Zustand. Nebst dem ordentlichen Unterhalt fallen in den nächsten Jahren keine grösseren Investitionen an. Das Objekt präsentiert sich heute in einem zeitgemässen Zustand und ist auf einen modernen Betrieb als Alters- und Pflegeheim ausgerichtet.

Alters- und Betreuungsheim Forst

Mit dem Kauf des Hauses Sonnengarten würde das Alters- und Betreuungsheim Forst voraussichtlich am 31. März 2019 geschlossen werden. Mit der Übergangsphase und den parallel laufenden Betrieben von etwas mehr als zwei Jahren kann gewährleistet werden, dass sich sowohl Bewohnende als auch Personal optimal auf die veränderten Voraussetzungen einstellen können und dass für alle Bewohnerinnen und Bewohner eine bestmögliche Anschlusslösung gefunden werden kann. Mit den Angestellten werden gemeinsam individuelle Zukunftslösungen innerhalb der neuen Organisation oder in einer anderen bestehenden Institution in der Region Rheintal gesucht. Somit kann gewährleistet werden, dass sämtliche Angestellten optimal begleitet werden können.

Kaufvertrag

Die Betriebsliegenschaft wurde durch die Expertise der RT Immobilien Treuhand AG aus Altstätten mit einem Fortführungswert von 8,4 Mio. Franken bewertet. Hinsichtlich des Übernahmewerts der gesamten Betriebseinrichtung hatten sich die Parteien auf einen Pauschalbetrag von 1 Mio. Franken geeinigt.

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf die Käuferin erfolgt per 1. Januar 2017. Für die bis zum 31. Dezember 2016 bereits aufgenommenen Heimbewohner verändert sich nichts. Sämtliche Mitarbeiter des Hauses Sonnengarten werden mit allen Rechten und Pflichten übernommen. Der beurkundete Kaufvertrag ist ab Seite 21 in diesem Gutachten abgedruckt.

Das Zustandekommen des Kaufvertrages sowie die Auflösung des Zweckverbandes unterliegen den aufschiebenden Bedingungen, dass sämtliche Bürgerschaften der Verbandsgemeinden der Überführung des Kaufgegenstandes ins Finanzvermögen, dem Verkauf der Liegenschaft und der Auflösung des Zweckverbandes Haus Sonnengarten zustimmen.

Finanzierung

Für den Kauf des Hauses Sonnengarten, Grundstück Nr. 4612 mit Betriebsinventar, ist ein Kredit von Fr. 9'410'000 inkl. Grundbuchgebühren zu genehmigen. Das Grundstück wird nach dem Kauf dem Verwaltungsvermögen der neuen unselbständigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft Haus Sonnengarten zugewiesen. Die Investition wird linear über 25 Jahre abgeschrieben. Sie hat keine Auswirkung auf den Steuerfuss.

Aus dem Betrieb des Alters- und Betreuungsheims Forst sind bis 31. Dezember 2015 Rücklagen für Investitionen in die Erneuerung und den Ausbau von 1,2 Mio. Franken gebildet worden. Diese Rücklage kann bei der Auflösung der Spezialfinanzierung Alters- und Betreuungsheim Forst aufgehoben werden. Der Betrag fliesst voraussichtlich im Jahr 2019 in den Allgemeinen Haushalt der Stadt Altstätten. Es ist beabsichtigt, die Auflösung der Rücklage für Abschreibungen in der neuen unselbständigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft Haus Sonnengarten zu verwenden. Die Bürgerschaft wird voraussichtlich mit dem Budget 2019 an der Bürgerversammlung darüber entscheiden können.

Auflösung Zweckverband

Der Zweckverband Haus Sonnengarten soll bis spätestens 31. Dezember 2017 aufgelöst werden. Aus der Auflösung erhält die Stadt Altstätten eine Auflösungsentschädigung von ca. 1,8 Mio. Franken. Die Höhe der Auflösungsentschädigung wird sich aufgrund des Betriebsergebnisses 2016 noch verändern, allzu starke Verschiebungen werden allerdings nicht erwartet (siehe Berechnungsbeispiel Seite 17). Es ist beabsichtigt, die Auflösungsentschädigung in die neue unselbständige öffentlich-rechtliche Körperschaft Haus Sonnengarten einfließen zu lassen und für Abschreibungen zu verwenden. Die Bürgerschaft wird mit separatem Antrag an der Bürgerversammlung mit dem Budget 2017 darüber entscheiden können.

Gutachten und Antrag Stadtrat

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat Altstätten unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag zum Kauf des Alters- und Pflegeheims Haus Sonnengarten, Grundstück Nr. 4612 mit Betriebsinventar sowie zur Auflösung des Zweckverbandes Haus Sonnengarten.

1. Ausgangslage

Es ist ein gesetzlicher Auftrag der Gemeinden ausreichend Heim- bzw. Pflegeplätze für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. In der Stadt Altstätten werden heute verschiedene Alters- und Pflegeheime betrieben (Alters- und Betreuungsheim Forst, Haus Viva, Haus Blumenfeld, Haus Sonnengarten). Die Trägerschaften der verschiedenen Häuser sind dabei sehr unterschiedlich. Das Alters- und Betreuungsheim Forst gehört der Stadt Altstätten, das Haus Viva der Genossenschaft Wohnen im Alter, das Haus Blumenfeld der Evang. Waisenguts- und Fondsgemeinde und das Haus Sonnengarten gehört dem Zweckverband Haus Sonnengarten.

Das Haus Sonnengarten wurde im Jahr 1970 als Zweckverband Pflegeheim Altstätten von den Politischen Gemeinden Altstätten, Eichberg, Marbach, Oberriet, Rebstein sowie Rüthi gegründet und 1973 eröffnet. Im Jahr 1977 traten die Politischen Gemeinden Diepoldsau und Widnau dem Zweckverband bei. In der Pflegeheimliste des Kantons St. Gallen sind für das Haus Sonnengarten derzeit 80 Pflegeplätze bewilligt.

Ursprünglicher Zweck

Das in den Siebzigerjahren angestrebte Ziel war es, die schwer Pflegebedürftigen zentral zu betreuen und zu pflegen. Mit dem Zusammenschluss im damaligen Zweckverband Pflegeheim Altstätten stellten die beteiligten Gemeinden den ausgewiesenen Bedarf an Pflegeplätzen durch ein regionales Angebot sicher, während in den einzelnen Gemeinden vor allem Altersheime mit einem beschränkten Pflegeangebot geführt wurden.

Situation hat sich verändert

Dieses Ziel ist überholt und entspricht nicht mehr der Realität. Heute haben alle Heime denselben kantonalen Leistungsauftrag. Es wird nicht mehr unterschieden zwischen Alters- und Pflegeheimen. So betreuen und pflegen die Altersheime der Zweckverbandsgemeinden immer mehr schwere Pflegefälle in ihren eigenen Häusern. Das bisherige Modell, nach welchem die Altersheime innerhalb der Gemeinde geführt und die Pflegeheime regional organisiert wurden, funktioniert heute nicht mehr.

Ein Grossteil der beteiligten Gemeinden hat ihre eigenen Einrichtungen zu Alters- und Pflegeheimen für Bewohnende aller Pflegestufen erweitert und teilweise auch für mehr Bewohnende ausgebaut. Andere sind im Begriff ihre Heime in naher Zukunft auszubauen bzw. solche Einrichtungen neu zu erstellen. Diese Gemeinden sind künftig nicht mehr auf eine Beteiligung beim regionalen Haus Sonnengarten angewiesen.

2. Altersheimplanung

Der Verwaltungsrat des Hauses Sonnengarten hat aufgrund der veränderten Situation entschieden, den Zweckverband längerfristig aufzulösen und nach einer neuen Trägerschaft zu suchen. Er hat deshalb der Stadt Altstätten das Haus Sonnengarten zum Kauf angeboten. Der Stadtrat Altstätten hat basierend auf den Resultaten der Arbeitsgruppe Altersheimplanung am 9. März 2015 entschieden, die Verkaufsverhandlungen mit dem Zweckverband aufzunehmen.

Arbeitsgruppe Altersheimplanung

Die Arbeitsgruppe Altersheimplanung der Stadt Altstätten hat im Jahre 2014 den künftigen Bedarf und das aktuelle Angebot an Plätzen in den Altstätten Altersheimen untersucht, verschiedene Zukunftsszenarien entwickelt und bewertet und dem Stadtrat einen entsprechenden Bericht vorgelegt. Aus diesem Bericht geht hervor, dass im Alters- und Betreuungsheim Forst in naher Zukunft ein grosser Sanierungsbedarf besteht bzw. ein Neubau erstellt werden müsste. Beim Haus Blumenfeld (zurzeit 22 Plätze, welche jedoch nicht auf der kantonalen Pflegeplatzliste geführt sind) ist der Bau von Alterswohnungen geplant. Im Haus Viva wurde im letzten Jahr die Erweiterung Haus Nova eröffnet.

Nach Einschätzung der Arbeitsgruppe benötigt die Stadt Altstätten aufgrund der stetig grösser werdenden Gruppe der über 80-Jährigen in der Zukunft mehr stationäre Pflegeplätze. Dabei hat die Arbeitsgruppe auch die steigende Nachfrage nach ambulanten Angeboten (z.B. Spitex) und das zunehmende Angebot an (betreuten) Alterswohnungen berücksichtigt.

Hochrechnung Bedarf an Pflegeplätzen	2020	2025	2030	2035
Hochrechnung der über 80-Jährigen	587	696	813	914
Bedarf an Pflegeplätzen	147	160	187	210

Per 30. März 2016 leben in Altstätten 525 Personen, welche 80 Jahre oder älter sind. Diese Zahl ist geringfügig tiefer als in der Hochrechnung Ende 2014 angenommen wurde.

Die Arbeitsgruppe untersuchte insbesondere zwei Szenarien:

Pflegeplätze je Institution	Stand heute	Szenario 1: Haus Sonnengarten und Haus Viva	Szenario 2: ABH Forst (Neubau) und Haus Viva
Haus Sonnengarten (Anteil Altstätten)	20	65	--
ABH Forst	45	--	ca. 70
Haus Viva	92	92	92
Total	157	157	162

Beide Szenarien – jenes mit dem Haus Sonnengarten wie auch jenes mit einem neuen Alters- und Betreuungsheim Forst – bieten die erforderliche Anzahl Pflegeplätze für die kommenden 10 Jahre. Beide Szenarien wurden durch die Arbeitsgruppe auch nach weiteren gewichteten Kriterien (u.a. Wirtschaftlichkeit, Infrastruktur, Angebotsqualität, Synergiepotentiale) bewertet, wobei das Szenario 1 v.a. aufgrund deutlich tieferer Investitionskosten eine höhere Bewertung erzielte.

Bei Neubauten von Altersheimen geht man heute von Kosten zwischen Fr. 300'000 und Fr. 350'000 je Pflegeplatz aus; bei 65 Plätzen ergäbe dies Kosten von wenigstens 19,5 Mio. Franken. Zum Vergleich wurden für den Umbau und die Erweiterung des Pflegeheims Lindenbaum in Zuzwil Fr. 340'000 je Pflegeplatz ausgegeben. Beim Neubau Haus Nova der Genossenschaft Wohnen im Alter konnte sich die Stadt Altstätten vergangenes Jahr zu günstigen Konditionen mit Fr. 150'000 je Pflegeplatz einkaufen.

Der Stadtrat hat auf der Grundlage der Bewertung entschieden, das Szenario 1 mit dem Haus Sonnengarten und Haus Viva weiter zu verfolgen und das Szenario 2 mit einem Neubau des Alters- und Betreuungsheims Forst und dem Haus Viva als Alternativszenario zu führen.

Die Analyse zeigt, dass die Stadt Altstätten mit dem Haus Sonnengarten und dem Haus Viva für die kommenden zehn Jahre eine ausreichende Anzahl an Pflegeplätzen anbieten kann. Es ist jedoch notwendig, dass Anfang der 2020er-Jahre die Altersheimplanung aktualisiert und gegebenenfalls ein Projekt zur Erweiterung der Anzahl Pflegeplätze für die zweite Hälfte der 2020er-Jahre initiiert wird.

3. Haus Sonnengarten

Das Haus Sonnengarten liegt an zentraler Lage, leicht erhöht und ruhig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe). Grundstück Nr. 4612, F. Marolanistrasse 2, 9450 Altstätten



Auf dem heutigen Bestand sind keine negativ beeinflussenden Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen im Grundbuch eingetragen. Eine Anmerkung weist auf den Perimeter zum Donnerbach hin. Unter den Dienstbarkeiten ist ein Überbaurecht zL Nr. 1030, ein Überbaurecht für Anbau an das Pflegeheim Altstätten zL Nr. 1030 sowie ein Fusswegrecht zG Nrn. 1032, 5579 und 5580 eingetragen (siehe Kaufvertrag).

In der Pflegeheimliste des Kantons St. Gallen sind derzeit 80 bewilligte Pflegeplätze für das Haus Sonnengarten eingetragen. Sie werden wie folgt auf die einzelnen Zweckverbandsgemeinden aufgeteilt: Altstätten 20, Diepoldsau 10, Eichberg 3, Marbach 4, Oberriet 15, Rebstein 8, Rüthi 4 und Widnau 16. Die derzeit für das Haus Sonnengarten bewilligten Heimplatzkontingente sollen bei den einzelnen Zweckverbandsgemeinden für zukünftige Eigenprojekte verbleiben.

Das Gebäude wurde im Jahr 1970 erstellt und von 2006 bis 2008 für rund 10 Mio. Franken saniert. Das Objekt präsentiert sich heute in einem zeitgemässen Zustand und ist auf einen modernen Betrieb als Alters- und Pflegeheim ausgerichtet. Eine Passarelle im 1. Obergeschoss stellt eine direkte Verbindung zum Spital her. Die Verpflegung der Bewohner erfolgt durch das Spital Altstätten. Die Arbeitsabläufe und die Mobilität der Bewohnenden können dank den diversen Personenliften sowie des behindertengerechten Ausbaus ebenfalls als optimal bezeichnet werden. Die Zimmer sind über vier Geschosse verteilt. Sie verfügen je über einen eigenen IV-Sanitärbereich und sind zeitgemäss ausgebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine gastfreundliche Cafeteria mit Fumoir und Ausgang zum Sitzplatz. Zudem sind auf dieser Etage die Büros und Verwaltungsräumlichkeiten angegliedert. Ein Andachtsraum komplementiert die umfangreiche Infrastruktur. Nebst den Technik- und Abstellräumen befinden sich im Untergeschoss ein grosser, lichtdurchfluteter Schulungsraum mit einer kleinen Gastroküche sowie ein Aufbahrungsraum. Für die Mitarbeiter besteht im 1. Untergeschoss ein Personaleingang mit Garderoben.

Die Gesamtanlage wird abgerundet durch eine gepflegte Parkanlage mit eingezäunten Sitzplatz- und Gehwegbereichen (Demenzgarten), Rasenflächen, Brunnen, Baum- und Strauchbestand. Vor dem Haupteingang sind ein IV-Parkplatz sowie ein Parkplatz für Notfälle vorhanden. Drei weitere Parkplätze sowie ein Velounterstand befinden sich vor dem Nebeneingang im 1. Untergeschoss.

Das Haus Sonnengarten verfügt über eine sehr gute Bausubstanz. Das gesamte Objekt ist gepflegt und gut unterhalten. Die Liegenschaft ist in einem einwandfreien Zustand. Nebst dem ordentlichen Unterhalt fallen in den nächsten Jahren keine grösseren Investitionen an.



Zimmer im EG



Demenzgarten



Aufenthalts- und Essbereich 2. OG



Cafeteria EG

Angebot und Auslastung

Wie die Auslastung der vergangenen Jahre von über 90% verdeutlicht, können die Umsatzzahlen mittels innovativer und bewohnerorientierter Betriebsführung erreicht werden. Bei lediglich 3 Einbettzimmern ist die erreichte Auslastung sehr gut. Wegen der erhöhten Nachfrage nach Einbettzimmern wurden vermehrt Zweibettzimmer als Einbettzimmer vermietet. Derzeit sind für

das Haus Sonnengarten 80 Pflegeplätze bewilligt. Aufgrund des vermehrten Wunsches nach Einzelzimmern werden noch 68 Plätze angeboten.

Vorhandene Zweibettzimmer	40
Vorhandene Einbettzimmer	3
Zweibettzimmer als Einbettzimmer vermietet	15

Davon in der Demenzwohngruppe Enzian Nord und Süd

Vorhandene Zweibettzimmer	16
Vorhandene Einbettzimmer	1
Zweibettzimmer als Einbettzimmer vermietet	5

Nach der Übernahme des Hauses Sonnengartens ist geplant, 65 Pflegeplätze anzubieten. Zweibettzimmer sollen vermehrt als Einbettzimmer vermietet werden.

Finanzielles

Von 2011 bis 2015 konnten jährliche Abschreibungen in der Höhe Fr. 700'000 bis 1 Mio. Franken vorgenommen werden. Dadurch konnte das langfristig, verzinsliche Fremdkapital von 6,5 Mio. Franken auf 3,5 Mio. Franken reduziert werden.

4. Übergang und Schliessung Alters- und Betreuungsheim Forst

Das Alters- und Betreuungsheim Forst bietet heute Platz für 43 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner, welche in 23 Einzelzimmern und 10 Doppelzimmern untergebracht werden können. Bewohnende wie auch Personal schätzen die familiäre Atmosphäre, die schöne Lage mit Weitblick und das ländliche Flair des Hauses. Das Hauptgebäude des Alters- und Betreuungsheims Forst, welches im Jahr 1836 erbaut wurde, diente zunächst als Armenhaus, wurde dann zum Bürgerheim umfunktioniert und wird mittlerweile bereits seit 1927 als Alters- und Betreuungsheim geführt. Aufgrund der Tatsache, dass das Personal laufend intern wie auch extern geschult wird, können im Forst Bewohnende sämtlicher Pflegestufen eintreten.

Mit dem Kauf des Hauses Sonnengartens muss das Alters- und Betreuungsheim Forst geschlossen werden. Die Bewohnenden und Mitarbeitenden wurden frühzeitig über die Absicht des Stadtrats informiert. Bereits damals wurde für den Fall einer Einigung mit dem Zweckverband Haus Sonnengarten sowie der Zustimmung aller Bürgerinnen und Bürger der Zweckverbandsgemeinden ein frühester Schliessungstermin des Alters- und Betreuungsheims Forst im Frühjahr 2019 angekündigt.

Unabhängig vom Ausgang der Abstimmung über die Übernahme des Hauses Sonnengarten werden sämtliche Bewohnende auch in Zukunft professionell und in hoher Qualität gepflegt, betreut und gepflegt. Bei einer Übernahme des Hauses Sonnengarten würde der Betrieb während einer Übergangsphase von etwas mehr als zwei Jahren parallel in beiden Häusern geführt. Damit kann gewährleistet werden, dass sich sowohl Bewohnende als auch Personal optimal auf die veränderten Voraussetzungen einstellen können und für alle Bewohnerinnen und Bewohner eine bestmögliche Anschlusslösung gefunden werden kann. Zusammen mit ihnen und ihren Angehörigen wird ein intensiver Austausch stattfinden. Es werden individuelle Gespräche geführt, Besichtigungen vom Haus Sonnengarten oder von anderen Institutionen organisiert und bestmögliche Unterstützung bei einem Heimwechsel angeboten. Die Zusammenarbeit mit umliegenden Institutionen wird vertieft.

Der Stadtrat Altstätten bedauert es, dass aufgrund der Voraussetzungen die Weiterführung des Alters- und Betreuungsheims Forst lediglich als alternatives Szenario geführt werden kann, ist jedoch überzeugt, dass diese Neuorganisation eine Chance für die Altersheimlandschaft der Stadt Altstätten darstellt.

Auf der Personalebene wird das oberste Ziel sein, für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine Anschlusslösung zu suchen und zu finden. Dazu wurden das interne wie auch das externe Weiterbildungsangebot ausgebaut, damit die Angestellten ihr Fachwissen erweitern können. In der Phase der Bewerbungen werden die Mitarbeitenden unterstützt und begleitet; es werden Zwischenzeugnisse erstellt, Bewerbungsdossiers erarbeitet und individuelle Gespräche und Coachings stattfinden. Die Zusammenarbeit mit dem Haus Sonnengarten wird intensiviert und die Übernahme von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern diskutiert. Während dieser Übergangsphase werden Kommunikationsgefässe für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

In der Übergangsphase wird die Zusammenarbeit mit dem Haus Sonnengarten einen wichtigen Stellenwert einnehmen, sei es in Bezug auf den Wechsel von Bewohnerinnen und Bewohnern ins Haus Sonnengarten oder in Bezug auf Personalübernahmen durch das Haus Sonnengarten.

Der grobe Zeitplan der Übergangsphase sieht wie folgt aus:

Ab 6. Juni 2016	Detaillierte Planung der Übergangsphase
1. Januar 2017	Übernahme Haus Sonnengarten durch die Stadt Altstätten
1. Januar 2017 – 31. März 2019	Geplante Übergangsphase im Parallelbetrieb der beiden Häuser Enge Zusammenarbeit der beiden Heimleitungen Gemeinsame Personal- und Ressourcenplanung Begleitung von Bewohnenden und Personal i.S. Zukunftsplanung
30. Juni 2018 – 31. März 2019	Der Betrieb wird laufend den Bedürfnissen der Bewohnenden angepasst, Erstellung Zeitplan für die definitive Schliessung des Alters- und Betreuungsheims Forst
31. März 2019	Geplante Schliessung des Alters- und Betreuungsheims Forst

Derzeit sind für das Haus Sonnengarten 80 bewilligte Pflegeplätze auf der Pflegeheimliste des Kantons St. Gallen eingetragen, aufgeteilt auf die Zweckverbandsgemeinden. Es ist geplant, die Pflegeplätze bei der Übernahme durch die Stadt schrittweise auf 65 zu reduzieren und damit die Anzahl der Einzelzimmer zu erhöhen.

Das Departement des Innern, Amt für Soziales, hat mit Schreiben vom 10. März 2016 bestätigt, dass während der Übergangszeit von zwei bis drei Jahren die Pflegeplätze der beiden stationären Betagteinrichtungen Haus Sonnengarten und Alters- und Betreuungsheim Forst in der kantonalen Pflegeheimliste belassen werden und beide Einrichtungen zulasten der Krankenversicherung und der Pflegefinanzierung abrechnen können.

Die künftige Nutzung der Liegenschaft des heutigen Alters- und Betreuungsheims Forst ist noch nicht geklärt; es wurden bereits verschiedene Möglichkeiten geprüft. Der Stadtrat ist bestrebt, die Liegenschaft einer geeigneten künftigen Nutzung zuzuführen und wird dieses Ziel weiterhin aktiv verfolgen.

5. Kaufvertrag

Die Betriebsliegenschaft Haus Sonnengarten wurde durch die Bewertung der RT Immobilien Treuhand AG aus Altstätten mit einem Fortführungswert von 8,4 Mio. Franken bewertet. Hinsichtlich des Übernahmewerts der gesamten Betriebseinrichtung hat sich der Stadtrat mit dem Verwaltungsrat des Zweckverbandes Haus Sonnengarten auf einen Pauschalbetrag von 1 Mio. Franken geeinigt.

Der Kaufvertrag wurde auf der Basis der Liegenschaftsbewertung der RT Immobilien Treuhand AG erarbeitet. Der Kaufvertrag bildet ein integrierender Bestandteil dieses Gutachtens. Der beurkundete Kaufvertrag ist am Schluss dieses Gutachtens abgebildet.

Die wichtigsten Punkte dieses Vertrags können wie folgt zusammengefasst werden:

Kaufpreis

Der Kaufpreis, welcher durch die Stadt Altstätten per 1. Januar 2017 zu leisten ist, setzt sich wie folgt zusammen:

Fr. 8'400'000.00	Liegenschaft Nr. 4612 mit 2'915 m ² Bodenfläche, wovon 1'088 m ² Gebäudefläche Vers. Nr. 4780, 446 m ² übrige befestigte Fläche und 1'381 m ² Gartenanlage
Fr. 1'000'000.00	gesamte Betriebseinrichtung wie Mobiliar, Maschinen, Geräte, Apparate, Software, Textilien, Vorräte etc., soweit sich diese per Stichtag 1. Januar 2017 im Eigentum des Zweckverbands befinden
<u>Fr. 9'400'000.00</u>	gesamter Kaufpreis

Auf eine Sicherstellung des Kaufpreises wird verzichtet. Die mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und Gebühren bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf die Käuferin erfolgt per 1. Januar 2017.

Beschränkte Gewährleistung

Die Stadt Altstätten übernimmt das Kaufgrundstück und die Betriebseinrichtung in dem Zustand, in welchem sie sich per Besitzesantritt befinden. Es wird davon ausgegangen, dass sich deren Zustand bis dahin nicht wesentlich verändert. Sollte dies nicht der Fall sein, hat die Käuferin ausschliesslich Anspruch auf eine angemessene Preisminderung.

Heimplatzkontingente verbleiben bei Verbandsgemeinden

Die derzeit für das Haus Sonnengarten bewilligten Heimplatzkontingente sollen bei den einzelnen Zweckverbandsgemeinden für zukünftige Eigenprojekte verbleiben. Demzufolge obliegt es der Stadt Altstätten als Käuferin für sämtliche Heimplätze des Hauses Sonnengarten den Bedarfsnachweis innerhalb der eigenen Gemeinde zu erbringen und um die erforderlichen Bewilligungen anzusuchen.

Heimbewohner

Für die bis zum 31. Dezember 2016 bereits aufgenommenen Heimbewohner verändert sich nichts. Sie können weiterhin zu den allgemein gültigen Tarifen und Bedingungen im Haus Sonnengarten bleiben, ungeachtet aus welcher Wohngemeinde sie stammen. Über Neueintritte ab 1. Januar 2017 entscheidet die Heimleitung bzw. die neue Trägerschaft.

Personal

Auch für das Personal ergibt sich keine Veränderung. Sämtliche Mitarbeiter werden von der neuen Trägerschaft mit allen Rechten und Pflichten – dies bedeutet zu den bestehenden Anstellungsbedingungen und unter Wahrung des Besitzstandes wie zum Beispiel der Anzahl Dienstjahre – übernommen.

Akten, Berufsgeheimnis

Die neue Trägerschaft übernimmt die Pflegedokumentationen der Heimbewohner sowie alle weiteren dem Berufsgeheimnis unterstehenden Unterlagen und verpflichtet sich, diese während mindestens 10 Jahren aufzubewahren.

Vorbehalt

Das Zustandekommen des Kaufvertrags unterliegt den aufschiebenden Bedingungen, dass sämtliche Bürgerschaften der beteiligten Verbandsgemeinden der Überführung des Kaufgegenstands ins Finanzvermögen, dem Verkauf desselben sowie der Auflösung des Zweckverbandes Haus Sonnengarten und die Bürgerschaft der Stadt Altstätten dem Kauf zustimmen.

Entwidmung und Überführung ins Finanzvermögen

Ein Verkauf des Hauses Sonnengarten an die Stadt Altstätten setzt voraus, dass dieses vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen des Zweckverbandes Haus Sonnengarten überführt wird. Mit der Überführung kann das Grundstück an die Stadt Altstätten veräussert werden.

6. Finanzierung

Das Grundstück Nr. 4612 wird zu Lasten des Verwaltungsvermögens der neuen unselbständigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft Haus Sonnengarten beschafft.

Bei der Auflösung des Zweckverbandes Haus Sonnengartens bis spätestens 31.12.2017 wird der Stadt Altstätten eine Auflösungsentschädigung in der Höhe von ca. 1,8 Mio. Franken zufließen. Die Höhe der Auflösungsentschädigung wird sich aufgrund des Betriebsergebnisses 2016 noch verändern, allzu starke Verschiebungen werden allerdings nicht erwartet. Es ist beabsichtigt, die Auflösungsentschädigung in die neue unselbständige öffentlich-rechtliche Körperschaft Haus Sonnengarten einfließen zu lassen und für Abschreibungen zu verwenden. Die Bürgerschaft wird mit separatem Antrag an der Bürgerversammlung mit dem Budget 2017 darüber entscheiden können.

In den Jahren 2011 bis 2014 sind aus dem Betrieb des Alters- und Betreuungsheims Forst Rücklagen für Investitionen in die Erneuerung und den Ausbau gebildet worden. Diese belaufen sich per 31.12.2015 auf 1,2 Mio. Franken. Diese Rücklage kann jedoch erst bei der Auflösung der Spezialfinanzierung Alters- und Betreuungsheim Forst aufgehoben werden. Dies wird voraussichtlich im Jahr 2019 der Fall sein. Die Auflösung erfolgt zugunsten des Allgemeinen Haushalts der Stadt Altstätten. Es ist beabsichtigt, die Auflösung der Rücklage für Abschreibungen in der neuen unselbständigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft Haus Sonnengarten zu verwenden. Die Bürgerschaft wird voraussichtlich mit dem Budget 2019 an der Bürgerversammlung darüber entscheiden können.

Abschreibungen

Die Investitionen von Fr. 9'410'000 für den Kauf des Hauses Sonnengarten inkl. Grundbuchgebühren werden linear innert 25 Jahren abgeschrieben.

Folgekosten

Die Stadt Altstätten finanziert den Kauf des Hauses Sonnengarten von Fr. 9'410'000 mit der Aufnahme von Fremdkapital. Die erste lineare Abschreibungsquote ist bereits im Voranschlag 2017 der Laufenden Rechnung der neuen unselbständigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft einzusetzen. Sie hat keine Auswirkung auf den Steuerfuss.

Lineare Abschreibungsmethode: 25 Jahre

Jahr	Anlagekosten in Fr.	Abschreibungs- betrag in Fr.	2 % Zins vom Restbuchwert in Fr.	Belastung total pro Jahr in Fr.
1. Jahr	9'410'000	376'400	188'200	564'600
5. Jahr	7'904'400	376'400	158'088	534'488
10. Jahr	6'022'400	376'400	120'448	496'848
15. Jahr	4'140'400	376'400	82'808	459'208
20. Jahr	2'258'400	376'400	45'168	421'568
25. Jahr	376'400	376'400	7'528	383'928
26. Jahr	0	0	0	0

In obiger Aufstellung nicht berücksichtigt sind die geplanten Zusatzabschreibungen im Jahr 2017 (Auflösungsschädigung von ca. 1,8 Mio. Franken) und im Jahr 2019 (Auflösung Rücklage Spezialfinanzierung von 1,2 Mio. Franken). Das Haus Sonnengarten wäre dann bereits nach gut 18 Jahren vollständig abgeschrieben.

Kreditbedarf

Für den Kauf des Hauses Sonnengarten, Grundstück Nr. 4612 mit Betriebsinventar ist ein Kredit von Fr. 9'410'000 inkl. Grundbuchgebühren erforderlich.

7. Künftige Rechtsform des Hauses Sonnengarten

Das Haus Sonnengarten soll als eine öffentlich-rechtliche Körperschaft (Gemeindeunternehmen) geführt werden.

Gemäss Art. 125 Gemeindegesetz (GG) werden öffentlich-rechtliche Körperschaften durch Reglement oder Vereinbarung gegründet. Das Reglement untersteht dem fakultativen Referendum. Als separater Verwaltungszweig kann das Haus Sonnengarten als organisatorisch selbständiges Unternehmen ohne Rechtspersönlichkeit geführt werden. Das Grundstück Nr. 4612, Haus Sonnengarten bleibt im Besitz der Stadt Altstätten.

Das unselbständige öffentlich-rechtliche Unternehmen wird durch den Rat oder durch eine Kommission, der wenigstens ein Mitglied des Rates angehört, geleitet. Die Zuständigkeit von Rat und Bürgerschaft richtet sich nach der Gemeindeordnung (Art. 127 GG).

Das unselbständige öffentlich-rechtliche Unternehmen verfügt über einen eigenen Finanzhaushalt, der nach den Vorschriften über den Gemeindehaushalt geführt wird (Art. 128 GG). Bei Unternehmen mit wirtschaftlichen Aufgaben regelt ein Reglement die angemessene Finanzierung durch Benützungsgebühren. Ertragsüberschüsse werden nach kaufmännischen Grundsätzen für Abschreibungen und Rückstellungen verwendet. Der verbleibende Reingewinn wird dem Allgemeinen Gemeindehaushalt zugewiesen. Aufwandüberschüsse werden vom Unternehmen und, soweit dies nicht möglich ist, vom Allgemeinen Gemeindehaushalt gedeckt (Art. 130 GG).

8. Auflösung Zweckverband Haus Sonnengarten

Das Haus Sonnengarten ist als Zweckverband mit eigener Rechtspersönlichkeit im Sinne von Art. 140 ff. Gemeindegesetz des Kantons St. Gallen organisiert. Diese öffentlich-rechtliche Organisationsform kommt zum Einsatz, wenn mehrere Gemeinden eine oder mehrere sachlich zusammenhängende Gemeindeaufgaben gemeinsam erfüllen wollen. Soweit ausschliesslich Gemeinden der Trägerschaft angehören, bedarf es dafür keiner Rechtsform des Privatrechts.

Aufgrund der beschriebenen Sachlage beabsichtigen die Gemeinderäte der Gemeinden Diepoldsau, Eichberg, Marbach, Oberriet, Rebstein, Rüthi und Widnau, sich ab dem 1. Januar 2017 nicht mehr aktiv am Haus Sonnengarten zu beteiligen. Im Gegenzug hat der Stadtrat Altstätten beschlossen, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Bürgerschaft, die Immobilie sowie auch die gesamte Betriebseinrichtung zu übernehmen und das Haus Sonnengarten ab diesem Zeitpunkt eigenständig weiter zu betreiben.

Konsequenz aus rechtlicher Sicht

Da die Trägerschaft eines Zweckverbands aus einer Mehrzahl – und damit aus mindestens zwei – Gemeinden bestehen muss, kann die Stadt Altstätten das Haus Sonnengarten alleine nicht mehr in dieser Organisationsform weiterführen. In Anbetracht des von den Gemeinde-/Stadträten definierten Vorgehens muss deshalb der heute bestehende Zweckverband aufgelöst werden.

Gemäss Art. 25 der Zweckverbandsvereinbarung kann der Verband mit Zustimmung der Bürgerschaften aller Verbandsgemeinden aufgelöst werden. Die vorhandenen Aktiven sind zu verwerfen. Konkret hat die Übernahme der Immobilie sowie der Betriebseinrichtung durch die Stadt Altstätten mittels eines privatrechtlichen Kaufvertrags zu erfolgen. In der Folge ist das Vermögen auf die Verbandsgemeinden aufzuteilen.

Weil nach dem Verkauf und der Übergabe des Hauses Sonnengarten an die Stadt Altstätten der Zweckverband rechtlich noch abgewickelt werden muss, ist das Auflösungsdatum nach dem Verkaufsdatum anzusetzen.

Auflösungsvereinbarung

Die Modalitäten und Konditionen der Auflösung des Zweckverbands wurden in einer Vereinbarung zwischen allen beteiligten Verbandsgemeinden geregelt. Deren Bedingungen lauten wie folgt:

1. Auflösung

Der Zweckverband Haus Sonnengarten wird spätestens bis 31. Dezember 2017 aufgelöst. Der Betrieb des Hauses Sonnengarten wird per 31. Dezember 2016 seitens des Zweckverbands eingestellt und ab 1. Januar 2017 von der Stadt Altstätten weitergeführt. Die vorhandenen Aktiven sind zu verwerten und der Erlös ist gemäss Art. 16 Abs. 1 i.V.m. Art. 25 Abs. 2 der Zweckverbandsvereinbarung nach der Zahl der ständigen Einwohner (ohne Kurzaufenthalter) per 31. Dezember 2016 auf die Verbandsgemeinden aufzuteilen.

2. Vollzug

Der Verwaltungsrat des Zweckverbands Haus Sonnengarten vollzieht die Auflösung und trifft mit dem Stadtrat Altstätten die für die Durchführung der Auflösung erforderlichen Übereinkünfte.

3. Beschlussfassung

Die Genehmigung dieser Vereinbarung untersteht in den Verbandsgemeinden dem obligatorischen Referendum, über das in allen Gemeinden an der Bürgerversammlung entschieden wird.

4. Inkrafttreten

Diese Vereinbarung tritt nach der Zustimmung der Bürgerschaften aller Verbandsgemeinden in Kraft. Vorbehalten bleibt die Genehmigung dieser Vereinbarung durch das Departement des Innern des Kantons St. Gallen.

In der Stadt Altstätten erfolgt die Genehmigung der Auflösungsvereinbarung an der Urne, welche den Entscheid an der Bürgerversammlung ersetzt.

Erwarteter Erlös

Nettovermögen des Zweckverbands

Bei einer Auflösung des Zweckverbands Haus Sonnengarten sind die vorhandenen Aktiven im Sinne von Art. 25 Abs. 2 der Zweckverbandsvereinbarung zu verwerten. Dies wird mit dem Gesamtverkauf an die Stadt Altstätten umgesetzt. Bezüglich dem Wert der Immobilie sowie der Betriebseinrichtung wird auf den Verkaufspreis gemäss Kaufvertrag verwiesen. Bei der Bewertung der übrigen Aktiven und Passiven wird auf den Buchwert per 31. Dezember 2016 abgestellt.

Auflösungsentschädigung

In der Folge ist der Erlös bzw. das Vermögen des Zweckverbands gemäss «Verteilschlüssel Baukosten» nach Art. 16 der Zweckverbandsvereinbarung auf die Verbandsgemeinden aufzuteilen. Dies bedeutet, dass das per 31. Dezember 2016 berechnete Zweckverbandsvermögen im Verhältnis der Anzahl ständiger Einwohner (ohne Kurzaufenthalter) per 31. Dezember 2016 auf die einzelnen Verbandsgemeinden aufgeteilt wird.

Berechnungsbeispiel

Um den für unsere Stadt zu erwartenden Erlös aus der Zweckverbandsauflösung ungefähr aufzuzeigen, wird nachfolgend ein Berechnungsbeispiel aufgeführt. Für die hypothetische Berechnung des Nettovermögens werden die aktuellsten Zahlen bzw. der Jahresabschluss 2015 sowie der vereinbarte Verkaufspreis herangezogen. Natürlich wird sich das für die Höhe der Auflösungsentschädigung massgebliche Verbandsvermögen aufgrund des Betriebsergebnisses 2016 noch verändern, allzu starke Verschiebungen werden allerdings nicht erwartet.

Fr.	8'400'000	Verkaufspreis Immobilie
Fr.	1'000'000	Verkaufspreis Betriebseinrichtung
Fr.	1'743'863	Umlaufvermögen
Fr.	11'143'863	Total Aktiven
Fr.	3'789'190	abzüglich Fremdkapital
Fr.	7'354'673	Nettovermögen

In Fortführung dieser hypothetischen Berechnung und unter Beizug der heutigen Einwohnerzahlen (Stand 31. Dezember 2015) würde sich folgende Aufteilung ergeben:

Gemeinde	Einwohner	Prozent	Austrittsentschädigung in Fr.
Diepoldsau	6'245	13.64	1'003'177.40
Marbach	2'094	4.57	336'108.56
Oberriet	8'651	18.90	1'390'033.20
Rebstein	4'431	9.68	711'932.35
Rüthi	2'242	4.90	360'378.98
Widnau	9'290	20.29	1'492'263.15
Altstätten	11'293	24.67	1'814'397.83
Eichberg	1'535	3.35	246'381.55
Total	45'781	100.00	7'354'673.00

Die Stadt Altstätten kann somit – abhängig vom Betriebsergebnis des Hauses Sonnengarten im 2016 – mit einer Auflösungsentschädigung in der Grössenordnung von etwa 1,8 Mio. Franken rechnen.

Zuständigkeiten

Gemäss Art. 22 Abs. 3 lit. e Gemeindegesetz des Kantons St. Gallen beschliesst die Bürgerschaft über die Mitgliedschaft bei Gemeindeverbänden und Zweckverbänden. Weil die beiden Geschäfte einen engen sachlichen Zusammenhang haben, stimmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Altstätten über die Auflösung des Zweckverbandes zusammen mit dem Kauf des Hauses Sonnengarten ab. Die Auflösung des Zweckverbandes betrifft die Mitgliedschaft im Zweckverband und ist daher ebenfalls von der Bürgerschaft selbst zu beschliessen. Sodann verlangt Art. 25 Abs. 1 der anwendbaren Zweckverbandsvereinbarung für eine Auflösung des Zweckverbandes Haus Sonnengarten die Zustimmung der Bürgerschaften aller Verbandsgemeinden.

Es gilt der Vorbehalt, dass sämtliche Verbandsgemeinden der Überführung der Immobilie und der Betriebseinrichtung ins Finanzvermögen, dem Verkauf derselben an die Stadt Altstätten sowie der Auflösung des Zweckverbandes zustimmen und die Bürgerschaft der Stadt Altstätten dem Kauf zustimmt. Vorbehalten bleibt ebenfalls die kantonale Genehmigung der einschlägigen Auflösungsvereinbarung.

9. Terminplan

Am Dienstag, 17. Mai 2016 kann von 18.30 bis 19.15 Uhr das Haus Sonnengarten besichtigt werden. Danach findet um 19.30 Uhr im Ratssaal des Rathauses eine Informationsveranstaltung zum Abstimmungsgutachten Kauf Alters- und Pflegeheim Haus Sonnengarten mit Betriebsinventar und Auflösung Zweckverband statt. Interessierte sind herzlich eingeladen.

17. Mai 2016	Besichtigung Haus Sonnengarten und Informationsveranstaltung im Rathaus Altstätten
5. Juni 2016	Kreditentscheid über den Kauf und die Auflösung des Zweckverbandes an der Urne
August 2016	Referendumsauflage des Reglements für die Bildung der unselbständigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft
1. Januar 2017	Übernahme des Hauses durch die Stadt Altstätten
bis 31. Dezember 2017	Auflösung Zweckverband Haus Sonnengarten

10. Abstimmungsverfahren

Gestützt auf die Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberechtigten an der Urne über einmalige neue Ausgaben über 3 Mio. Franken je Fall.

11. Schlussfolgerungen

Der Stadtrat Altstätten ist davon überzeugt, dass mit dem Kauf des Hauses Sonnengarten ein guter und wirtschaftlicher Ersatz für das Alters- und Betreuungsheim Forst gefunden wurde. Die Liegenschaftsbewertung hat gezeigt, dass das Haus Sonnengarten über eine gute Bausubstanz verfügt, gut unterhalten ist und nebst dem ordentlichen Unterhalt in den nächsten Jahren keine grösseren Investitionen anfallen. Der Betrieb selbst ist gut aufgestellt, was auch die Auslastungszahlen der letzten fünf Jahre mit über 90% zeigen.

Der Stadtrat Altstätten bedauert es, dass aufgrund der Voraussetzungen die Weiterführung des Alters- und Betreuungsheims Forst lediglich als Alternativszenario geführt werden kann, ist sich jedoch bewusst, dass diese Neuorganisation eine Chance für die Altersheimlandschaft der Stadt Altstätten darstellt.

Mit der Übergangsfrist von zwei Jahren kann eine geordnete Ablösung stattfinden. Die Stadt hat so genügend Zeit, den Bedürfnissen der Bewohnenden und der Mitarbeitenden Rechnung zu tragen. Sämtliche Bewohner des Alters- und Betreuungsheims Forst werden in einem Altstätter Altersheim untergebracht oder auswärtige Unterbringungswünsche unterstützt. Mit den Angestellten werden individuelle Zukunftslösungen innerhalb der neuen Organisation oder in einer anderen bestehenden Institution in der Region Rheintal gesucht.

12. Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat beantragt Ihnen:

- Das im Eigentum des Zweckverbands Haus Sonnengarten befindliche Grundstück Nr. 4612, Alters- und Pflegeheim Haus Sonnengarten, F. Marolanistrasse 2, 9450 Altstätten, einschliesslich der gesamten Betriebseinrichtung, sei per 1. Januar 2017 zu entwidmen, ins Finanzvermögen des Zweckverbands zu überführen und von der Stadt Altstätten zum Preis von Fr. 9'400'000.00 zu kaufen. Der entsprechende Kaufvertrag zwischen dem Zweckverband Haus Sonnengarten und der Stadt Altstätten sei zu genehmigen.
- Der Zweckverband Haus Sonnengarten sei bis spätestens 31. Dezember 2017 aufzulösen. Der Betrieb des Hauses Sonnengarten sei per 31. Dezember 2016 seitens des Zweckverbandes einzustellen und ab 1. Januar 2017 durch die Stadt Altstätten zu führen. Die vorhandenen Aktiven seien zu verwerten und der Erlös sei gemäss Art. 16 Abs. 1 i.V.m. Art. 25 Abs. 2 der Zweckverbandsvereinbarung nach der Zahl der ständigen Einwohner (ohne Kurzaufenthalter) per 31. Dezember 2016 auf die Verbandsgemeinden aufzuteilen. Die entsprechende Auflösungsvereinbarung zwischen den Verbandsgemeinden sei zu genehmigen.
- Die Investitionen für den Kauf des Alters- und Pflegeheims Haus Sonnengarten von Fr. 9'410'000 inkl. Grundbuchgebühren seien linear innert 25 Jahren abzuschreiben.

13. Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Kauf des Alters- und Pflegeheims Haus Sonnengarten, Grundstück Nr. 4612 mit Betriebsinventar für Fr. 9'410'000 inkl. Grundbuchgebühren sowie der Auflösung des Zweckverbandes Haus Sonnengarten gemäss Gutachten und Antrag Stadtrat vom 4. April 2016 zustimmen?

Altstätten, 4. April 2016

Stadtrat Altstätten

Der Stadtpräsident
Ruedi Mattle

Die Stadtschreiberin
Yvonne Müller

Kaufvertrag

zwischen

Zweckverband Haus Sonnengarten, mit Sitz in Altstätten, F.-Marolanistr. 2, 9450 Altstätten SG

vertreten durch Eggenberger Andreas, [REDACTED]

[REDACTED] Präsident und Gebert Heinrich Arnold, [REDACTED]

[REDACTED] Aktuar

Verkäufer

und

Politische Gemeinde Altstätten, 9450 Altstätten

vertreten durch den Stadtrat Altstätten und dieser durch Mattle Rudolf Thomas, [REDACTED]

[REDACTED]
Stadtpäsident und Müller Yvonne, [REDACTED]

[REDACTED] Stadtschreiberin

Käuferin

betreffend

**Alters- und Pflegeheim „Haus Sonnengarten“ 9450 Altstätten,
Grundstück Nr. 4612 mit Betriebsinventar, F. Marolanistrasse 2, 9450 Altstätten**

Ingress

Der Verkäufer ist ein Zweckverband mit eigener Rechtspersönlichkeit gemäss Art. 140 ff. GG. Verbandsgemeinden sind die politischen Gemeinden Altstätten, Diepoldsau, Eichberg, Marbach, Oberriet, Rebstein, Rüthi und Widnau. Als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 4612, Grundbuch 9450 Altstätten, betreibt der Verkäufer an der F. Marolanistrasse 2 in Altstätten ein Alters- und Pflegeheim mit derzeit 80 Pflegeplätzen. Die Stadt Altstätten ist eine politische Gemeinde im Sinne von Art. 10 GG. Mit vorliegendem Kaufvertrag verkauft der Zweckverband Haus Sonnengarten das Alters- und Pflegeheim „Haus Sonnengarten“ in Altstätten per 1.1.2017 an die Politische Gemeinde Altstätten.

Kaufgegenstand und Kaufpreis

Der Verkäufer verkauft der Käuferin was folgt:

Grundbuch Gemeinde Altstätten

Liegenschaft Nr. 4612

Plan Nr. 55, Oberfeld

2'915 m², Gartenanlage (1'381 m²), übrige befestigte Fläche (446 m²), Gebäude (1'088 m²)
Pflegeheim Vers.-Nr. 4780, F.-Marolanistrasse 2, 9450 Altstätten SG (1'088 m² von 1.189 m²)

Mutationsnr. LS003727, 12.11.2015 Beleg 1041

Erwerbstitel

Kauf 09.10.1970 Beleg 62/219

Anmerkungen

Perimeter zum Donnerbach
30.03.1984 Beleg 374, ID 7

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Fusswegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1032, 5579, 5580, 5946
02.05.1966 Beleg 248, ID 34/101

Recht: Überbaurecht

zulasten Grundstück Nr. 1030
28.02.1979 Beleg 179, ID 35/68

Recht: Überbaurecht für Anbau an das Pflegeheim Altstätten

zulasten Grundstück Nr. 1030
23.05.2006 Beleg 438, ID 56/28



Grundpfandrechte

Keine



sowie die **gesamte Betriebseinrichtung** (Möbiliar, Maschinen, Geräte, Apparate, Software, Textilien, Vorräte etc.), soweit sich diese per Stichtag 1.1.2017 im Eigentum des Verkäufers befindet. Die Zusammensetzung der Betriebseinrichtung ergibt sich aus beiliegender Inventarliste per 31.12.2015. Geringfügige Änderungen bis zum Besitzesantritt bleiben vorbehalten. Weitere Aktiven, insbesondere Bankguthaben und Forderungen, werden hingegen nicht übernommen, auch keine Passiven.

Der Kaufpreis beträgt:

Fr. 8'400'000.00 für das Grundstück Nr. 4612
(Schweizer Franken achtmillionenvierhunderttausend 00/100)

und

Fr. 1'000'000.00 für die gesamte Betriebseinrichtung
(Schweizer Franken eine Million 00/100)

Total somit

Fr. 9'400'000.00
(Schweizer Franken neunmillionenvierhunderttausend 00/100)

und wird wie folgt getilgt

Fr. 9'400'000.00 durch Zahlung per 1.1.2017 an den Verkäufer auf das Konto Nr. CH86 8129 7000 0047 5940 7 bei der Raiffeisenbank Altstätten. Soweit die Käuferin bestehende Investitionskredit-Schulden des Verkäufers bei der St. Galler Kantonalbank AG, mit Sitz in St. Gallen, mit Schuld- und Zinspflicht der Käuferin ab 1.1.2017 übernimmt und bis zum 1.1.2017 eine schriftliche Zustimmung zur Schuldübernahme mit befreiender Wirkung für den Verkäufer seitens der St. Galler Kantonalbank AG vorlegt, wird der entsprechende Betrag an die Kaufpreiszahlung angerechnet.

Fr. 9'400'000.00 Total Kaufpreis

Auf eine Sicherstellung des Kaufpreises wird verzichtet.

So

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzeserwerb mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferin erfolgt per 1. Januar 2017.
2. Die Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung erfolgt nach Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die Bürgerschaften aller beteiligten Gemeinden gemäss Ziffer. 10 hiernach.
3. Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes Altstätten bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien sind gemäss Art. 80 und Art. 244 lit. a StG von der Steuerpflicht für die Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer befreit.
4. Über sämtliche das Kaufgrundstück und den Betrieb betreffenden Abgaben und Nebenkosten (Strom, Wasserzinsen etc.) wird per Besitzeserwerb abgerechnet. Die Gebäudeversicherungsprämie wird von der Gebäudeversicherung separat abgerechnet.
5. Der Verkäufer erklärt, dass auf dem Kaufgrundstück keine Miet- oder Pachtverhältnisse lasten.
6. Die Käuferin übernimmt sowohl das Kaufgrundstück als auch die Betriebseinrichtung im Zustand, in dem sich diese per Besitzeserwerb befinden, wobei davon ausgegangen wird, dass sich dieser gegenüber dem Zustand im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung nicht wesentlich verändert. Sollte Letzteres nicht der Fall sein, hat die Käuferin ausschliesslich einen Anspruch auf eine angemessene Preisminderung.

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 OR über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Jegliche Sachgewährleistung der Verkäuferin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung des Verkäufers für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), den Bauzustand der Gebäude, die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts sowie den Zustand und die Funktionstüchtigkeit der Betriebseinrichtung.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere auch darüber, dass solche Vereinbarungen ungültig sind, wenn der Verkäufer der Käuferin die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat (Art. 199 OR). Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

Der Verkäufer besorgt bis zum Besitzesantritt weiterhin den ordentlichen Unterhalt der Liegenschaft. Grössere Reparaturen oder Ersatzanschaffungen sind vom Verkäufer jedoch nur vorzunehmen, soweit der ordentliche Betrieb des Pflegeheims keinen Aufschub duldet.

Mit der Betriebsübernahme erwirbt die Käuferin auch sämtliche Geräte und Apparate. Der Verkäufer lässt bis zum Übernahmestichtag soweit angezeigt alle Geräte und Apparate nach der laufend aktualisierten Wartungsliste warten sowie die vorgeschriebenen bzw. vom Hersteller empfohlenen Services und die offensichtlich notwendigen Reparaturen vornehmen. Bis zum Übernahmestichtag sind auch die Warenvorräte im bisherigen Rahmen weiter zu bewirtschaften und nötigenfalls aufzufüllen, sodass der Betrieb des Pflegeheims nach dem Stichtag nahtlos im ordentlichen Rahmen weitergeführt werden kann.

7. Die Parteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass alle das Kaufgrundstück betreffenden Versicherungsverträge (Rahmenvertrag RVT) nach Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes auf die Erwerberin übergehen, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten haben, den Vertrag zu kündigen. Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen ist davon nicht betroffen.
8. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das Kaufgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen usw.).
9. Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27, Anhang Ziff. 3) bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle die elektrischen Hausinstallationen kontrolliert werden müssen. Allfällige damit im Zusammenhang stehende Kosten übernimmt die Käuferin.
10. Das Zustandekommen dieses Kaufvertrages steht unter den aufschiebenden Bedingungen, dass die Bürgerschaft der Stadt Altstätten dem Kauf zustimmt und sämtliche Bürgerschaften der Verbandsgemeinden des Verkäufers der Überführung des Kaufgegenstands ins Finanzvermögen, diesem Verkauf und der Auflösung des Zweckverbandes Pflegeheim Altstätten bzw. Haus Sonnengarten zustimmen.

Unabhängig vom Eintritt der vorstehenden Bedingung, verpflichten sich die Vertragsparteien, bis zum Entscheid der Bürgerschaften und nach deren Genehmigung bis zum Vollzug alles Erforderliche im Hinblick auf die Erfüllung dieses Kaufvertrages vorzukehren und jede Handlung zu unterlassen, welche den Vollzug dieses Vertrages verunmöglicht oder erschwert.

Obligatorische Bestimmungen

11. Für das Haus Sonnengarten sind 80 Pflegeplätze in der kantonalen Pflegeheimliste bewilligt und intern wie folgt auf die Zweckverbandsgemeinden aufgeteilt: Altstätten 20, Diepoldsau 10, Eichberg 3, Marbach 4, Oberriet 15, Rebstein 8, Rütli 4 und Widnau 16. Wechselt die Trägerschaft des Pflegeheims bedarf die Änderung der kantonalen Pflegeheimliste einer Genehmigung bzw. eines Beschlusses der Regierung des Kantons St. Gallen.

Nach dem Willen der Vertragsparteien sollen die derzeit für das Haus Sonnengarten bewilligten Pflegeplatzkontingente grundsätzlich bei den einzelnen Zweckverbandsgemeinden verbleiben. Demzufolge obliegt es der Politischen Gemeinde Altstätten als Käuferin für sämtliche Pflegeplätze des Hauses Sonnengarten den Bedarfsnachweis innerhalb der eigenen Gemeinde zu erbringen und um die erforderlichen Bewilligungen anzusuchen. Die Politische Gemeinde Altstätten ist dafür besorgt, mit der Regierung bzw. dem zuständigen Departement vor Besitzesantritt eine entsprechende Lösung zu finden. Die Aufnahme der Pflegeplätze des Hauses Sonnengarten in die kantonale Pflegeheimliste stellt weder eine Bedingung für die Gültigkeit dieses Kaufvertrages noch eine zugesicherte oder vorausgesetzte Eigenschaft des Kaufgegenstandes dar.

12. Die Käuferin sichert zu, dass die bis zum Übernahmedatum 31. Dezember 2016 im Haus Sonnengarten bereits aufgenommenen Heimbewohner ungeachtet ihres Wohnorts weiterhin zu den allgemein gültigen Tarifen und Bedingungen im Heim verbleiben können. Über die Aufnahme neuer Heimbewohner ab dem 1. Januar 2017 entscheiden das Haus Sonnengarten bzw. die Käuferin nach eigenem Ermessen.
13. Das Personal des Hauses Sonnengarten ist vom Verkäufer öffentlich-rechtlich angestellt. Gemäss Art. 8 PersG gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts sachgemäss als ergänzendes Recht. Demnach gehen mit der Übernahme des Betriebes gestützt auf Art. 333 OR sämtliche per Stichtag 1.1.2017 bestehenden Arbeitsverhältnisse des Verkäufers mit allen Rechten und Pflichten, d.h. zu den bestehenden Anstellungsbedingungen und unter Wahrung des Besitzstandes (z.B. Anzahl Dienstjahre etc.), auf die Käuferin über, sofern der/die Mitarbeiter/in den Übergang nicht ablehnt. Allfällige Anpassungen der Anstellungsbedingungen nach der Übernahme bleiben im gesetzlich zulässigen Rahmen vorbehalten, sind jedoch alleinige Sache der Käuferin. Insbesondere bleibt es der Käuferin unbenommen, mit dem Personal unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften neue Arbeitsverträge abzuschliessen.

Allfällige bis zum Übernahmestichtag aufgelaufene Lohn- und Überstundenguthaben bezahlt der Verkäufer dem Personal aus. Ferienansprüche werden soweit möglich in natura bezogen. Allenfalls verbleibende von der Käuferin zu übernehmende Ferienguthaben werden ihr vom Verkäufer nach Massgabe der betreffenden individuellen Löhne separat entschädigt. Indes sind zwischen Verkäufer und Käuferin in Personalbelangen keine weiteren Abrechnungen oder Abgrenzungen, z.B. für Treuprämien aufgrund der Anzahl Dienstjahre oder Rückzahlungen von Weiterbildungskosten und dergleichen, vorzunehmen.

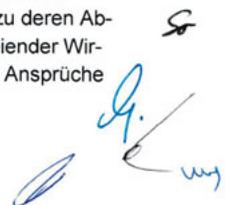
Für allfällige Forderungen von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter, welche die Zeit bis zum 31.12.2016 betreffen, kommen der Verkäufer bzw. subsidiär deren Verbandsgemeinden auf.

14. Sämtliche bis zum 31.12.2016 für die Heimbewohner erbrachten Leistungen werden vom Verkäufer mit den Kostenträgern direkt abgerechnet. Ab 1.1.2017 betreibt die Käuferin das Haus Sonnengarten auf eigene Rechnung.
15. Die Käuferin übernimmt per 1.1.2017 die Pflegedokumentationen der Heimbewohner sowie alle weiteren dem Berufsgeheimnis unterstehenden Unterlagen und verpflichtet sich, diese während mindestens 10 Jahren entsprechend den gesetzlichen Vorschriften aufzubewahren. Der Verkäufer orientiert sämtliche Heimbewohner schriftlich über die Betriebsübernahme durch die Käuferin, verbunden mit dem Hinweis, dass ohne Gegenbericht ihr Einverständnis zur Übergabe der Pflegedokumentation an die Käuferin und deren Einsichtsrecht angenommen werde. Bezüglich vor dem Übernahmestichtag verstorbener Bewohner nimmt die Käuferin nur dann in die Pflegedokumentation Einsicht, wenn ihr die entsprechende Erlaubnis erteilt worden ist.
16. Die laufenden Verträge mit Lieferanten und Dienstleistern und dergleichen wird der Verkäufer soweit möglich auf den Übernahmestichtag kündigen, soweit die Käuferin diese nicht übernehmen möchte. Er übergibt der Käuferin eine entsprechende Liste mit den Vertragsunterlagen. Bei Bedarf schliesst die Käuferin mit den betreffenden Anbietern neue Verträge ab.

Die Laufzeit der folgenden Verträge geht jedoch über das Übernahmedatum hinaus: Di-versey, Münchwilen, Wartung Dosieranlagen Reinigungsprodukte, Ablauf 1.2.2017

- IHR Institut Human Resources, Luzern, easyDOK, Software Pflegebereich, Ablauf 1.1.2018.
- Kanton St. Gallen, Materialzentrale, Kopiergerät (Zentrale), Ablauf 25.3.2017
- NRG A AG, Altstätten, Wärmeenergie ab Wärmeverbund Ost, Ablauf 30.6.2035

Die Käuferin verpflichtet sich, ab dem Stichtag 1.1.2017 diese Verträge bis zu deren Ablauf zu erfüllen oder mit den betreffenden Anbietern neue Verträge mit befreiender Wirkung für den Verkäufer abzuschliessen. Der Verkäufer tritt hiermit sämtliche Ansprüche aus diesen Verträgen per Stichtag 1.1.2017 an die Käuferin ab.



17. Im Übrigen übernimmt die Käuferin keine Verbindlichkeiten des Verkäufers, welche die Zeit bis zum 31.12.2016 betreffen, und der Verkäufer übernimmt keine Haftung für Ansprüche Dritter, die ab dem 1.1.2017 entstehen.
18. Die interne und externe Kommunikation sowie die Orientierung der Öffentlichkeit über die Betriebsübernahme ist zwischen dem Verkäufer und der Käuferin gegenseitig abzustimmen.
19. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig, unwirksam oder unerfüllbar erweisen, so soll dadurch die Gültigkeit, Wirksamkeit und Erfüllbarkeit der übrigen Teile des Vertrages nicht beeinträchtigt werden.

Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, den ungültigen, unwirksamen oder unerfüllbaren Teil des Vertrages durch eine gültige, wirksame und erfüllbare Bestimmung zu ersetzen, die inhaltlich der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommt. Kommt diesbezüglich keine Einigung zustande, soll der Richter eine entsprechende Ersatzregelung treffen.

20. Auf diesen Vertrag kommt schweizerisches Recht zur Anwendung. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Altstätten/SG.
21. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

9450 Altstätten, 01. April 2016

Verkäufer
Zweckverband Haus Sonnengarten
Eggenberger Andreas, Präsident

Gebert Heinrich Arnold, Aktuar

Käuferin
Politische Gemeinde Altstätten
Mattle Rudolf Thomas, Stadtpräsident

Müller Yvonne, Stadtschreiberin

Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter haben den vorstehenden Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 4612 samt Inventarliste der Betriebseinrichtungen selbst gelesen. Sie haben den Inhalt genehmigt und diese Urkunde und die Inventarliste der Betriebseinrichtungen unterzeichnet. Der Kaufvertrag und die Inventarliste der Betriebseinrichtungen enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

9450 Altstätten, 01. April 2016, 11.15 Uhr

Der Grundbuchverwalter:

Fredi Sonderegger

