



Abstimmungsbotschaft
Zweckverband Sonnmatt Uzwil

Abstimmung Erweiterung SeniorenZentrum Uzwil

Urnenabstimmung

Sonntag, 4. März 2018
für die Gemeinden Uzwil und Oberuzwil

Bürgerversammlung

Montag, 26. März 2018
für die Gemeinde Oberbüren





Inhaltsübersicht

	Seite
1. Das Wichtigste in Kürze	3
2. Der gesetzliche Auftrag	5
3. Zweckverband	5
4. Bedarf regional abgestützt	6
5. Tendenzen in der Langzeitpflege	7
6. Ambulante und stationäre Pflege arbeiten enger zusammen	7
7. Grundstück kaufen	8
8. Vom Projektwettbewerb zum Bauprojekt	12
8.1 Öffentlicher Wettbewerb	12
8.2 Bauprojekt	12
- Allgemeiner Baubeschrieb	12
- Gestaltungsplan «Umgebung»	14
- Raumprogramm «Erdgeschoss»	16
- Raumprogramm «Untergeschoss»	17
- Raumprogramm «Wohngeschosse» (Obergeschosse)	18
8.3 Kostenvoranschlag	20
8.4 Zeitplanung	21
9. Finanzierung der Investitions- und Betriebskosten	22
10. Kreditantrag zur Genehmigung	23
Abstimmungsfrage	24

Abstimmungsbotschaft

Zweckverband Sonnmatt Uzwil

Die Gemeinderäte von Uzwil, Oberuzwil und Oberbüren empfehlen Zustimmung zu diesem Geschäft:

- Der Pflegeauftrag ist wieder für eine Generation gesichert. Es können demente Menschen betreut und Angehörige entlastet werden.
- Der Bedarf für zusätzliche stationäre Pflegeplätze ist ausgewiesen.
- Die 4-Bett-Zimmer im Seniorenzentrum Sonnmatt sind nicht mehr zeitgemäss.
- Das Projekt hat eine hohe Wohnqualität, ist kompakt und gewährleistet einen wirtschaftlichen Betrieb.
- Das Vorhaben kann ohne Steuermittel der Zweckverbandsgemeinden finanziert werden.
- Spitex und stationäre Pflege rücken zusammen.
- Umgebung, Fusswege, Zufahrt und Parkierung lassen sich gut lösen.

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinden Uzwil, Oberuzwil und Oberbüren haben sich für die Alterspflege im «Zweckverband Sonnmatt Uzwil» zusammengeschlossen. Der Zweckverband gibt heute als Seniorenzentrum Uzwil 175 pflegebedürftigen Menschen an den Standorten Sonnmatt und Marienfried ein Zuhause.

Der Standort Sonnmatt soll mit einem viergeschossigen Anbau um 78 Pflegeplätze erweitert werden. Im Haus A aus dem Jahr 1987 gibt es sechs 4-Bett-Zimmer. Diese sind nicht mehr zeitgemäss. Sie sollen als Ehepaar-



Zimmer, Zimmer für Personen mit Demenz oder Pflegeoase umgenutzt werden. Die Demenzabteilung wird neu organisiert. Sie soll einen separaten Garten erhalten.

Die hohe Standortqualität im Sonnmatt mit dem Blick ins Grüne wird mit der Erweiterung erhalten bleiben. Es gibt neue ebene Fusswege ums Gelände, Sitzgelegenheiten an der Sonne oder im Schatten und ein Restaurant mit Aussenspielfeld. Das Seniorenzentrum bleibt mit dem Postauto gut erreichbar. Für Besucher und Mitarbeitende gibt es Parkplätze in kurzer Distanz zum Haupteingang und bei Bedarf auch eine gedeckte Vorfahrt.

Insgesamt ist die Alterspflege mit dem Projekt wieder gut für die anstehenden Aufgaben aufgestellt. Der Bedarf an Pflegeplätzen ergibt sich aus der absehbaren Altersstruktur, der demografischen Entwicklung. Heute ist das Seniorenzentrum fast zu 100 Prozent belegt. Das ist für Angehörige, die einen Platz suchen, belastend. In der Bedarfsplanung sind die privaten Institutionen Wolfgang und Christa in Oberuzwil, Bisacht in Bichwil sowie Casa Solaris in Niederuzwil berücksichtigt.

Der Ausbauschnitt wird vom Zweckverband finanziert. *Von den Gemeinden werden keine Baubeiträge erwartet. Es fliessen auch keine Steuergelder in das Projekt.* Dass das Projekt tragbar ist, zeigt eine Planerfolgsrechnung (Businessplan). Die Taxordnung wird im bisherigen Rahmen bleiben können. Trotzdem braucht es für das Vorhaben die formelle Zustimmung der Bürgerschaften der drei Gemeinden. Das ist im Zweckverbandsvertrag für grosse Bauvorhaben so vorgesehen. Das Bauprojekt für die Erweiterung rechnet mit Kosten von CHF 35 Mio. Weitere CHF 2,9 Mio. sind für Anpassungen an den bestehenden Bauten nötig.

Es soll nicht nur neuer Wohnraum mit professionellem Pflegeangebot gebaut werden. Es braucht auch konzeptionelle Änderungen. Angehörige, die Pflegeaufgaben zu Hause übernehmen, sollen temporär entlastet werden können. Für Pflegenotfälle braucht es freie Kapazitäten. Die Zusammenarbeit mit der Spitex soll in der Region neu organisiert werden. Im Projekt sind dafür Räume vorgesehen.

Das Grundstück Nr. 2114 gehört der Gemeinde Uzwil. Der bisherige Baurechtsvertrag sichert dem Zweckverband nur eine Teilfläche des heutigen Seniorenzentrums. Der Zweckverband will die benötigte Fläche (rund 21'600 m²) zum Preis von CHF 400/m² kaufen. Dies ergibt einen Kaufpreis von CHF 8,64 Mio. So können auf lange Sicht klare Eigentumsverhältnisse geschaffen werden.

Abstimmungsbotschaft

Zweckverband Sonnmatt Uzwil

4 | 5

2. Der gesetzliche Auftrag

Im Kanton St.Gallen sind die politischen Gemeinden verpflichtet, für ein bedarfsge- rechtes Angebot an Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten zu sorgen. So steht es in Art. 28 des Sozialhilfegesetzes. Sie können diese Aufgabe gemeinsam mit anderen politischen Gemeinden erfüllen oder eine Leistungsvereinbarung mit privaten Institutionen abschliessen. Die Gemeinden Uzwil, Oberuzwil und Oberbüren lösen diese Aufgabe seit bald 40 Jahren gemeinsam. Sie haben sich für diese Aufgabe im Zweckverband Sonnmatt Uzwil zusammen- geschlossen.

3. Zweckverband

Der 1979 gegründete «Zweckverband Sonnmatt Uzwil» ist eine öffentlich-rechtliche Körper- schaft mit eigener Rechtspersönlichkeit. Im Jahr 2004 wurde der Zweckverbandsvertrag neu gefasst und von allen drei Trägergemeinden gutgeheissen.

An der Rechtsform und an den Beteiligungs- verhältnissen der Gemeinden muss aufgrund der Erweiterung nichts angepasst werden. Es ist nach wie vor sinnvoll, diese wichtige Aufgabe der Alterspflege und Betreuung in einer öffentlichen Rechtsform zu organisieren und demokratischen Prozessen zu unterziehen. Der Pflegeauftrag ist ein langfristiges Geschäft, das mit den heutigen Strukturen von Geschäftsleitung, Heimkommission (vergleich- bar mit einem Verwaltungsrat) und Verbandskommission (vergleichbar mit einer Delegiertenversammlung) geführt werden kann. Sie haben sich bewährt und sorgen dafür, dass der Interessenausgleich zwischen Bewohnenden, Angehörigen, Ärzten, Mitar- beitenden und den Gemeinden funktioniert. Diese erfolgreiche gemeindeübergreifende Zusammenarbeit soll auch in Zukunft fortgesetzt werden.



4. Bedarf regional abgestützt

Die Gemeinden Uzwil, Oberuzwil und Oberbüren prüfen periodisch den Bedarf an Pflegeplätzen und stützen sich dabei auf das spezialisierte Beratungsbüro Bartelt, Bapst & Partner. In den vergangenen 20 Jahren waren die Prognosen treffsicher. Die jüngste Prognose stammt aus dem Jahr 2013. Aufgrund dieser Einschätzung beauftragten die Gemeinden den Zweckverband, die Erweiterung des SeniorenZentrums am Standort Sonnmatt zu initialisieren.

Die Bedarfsplanung zeigt, dass sich die Zahl der 80-jährigen und älteren Personen im Lebensraum an der Uze bis zum Jahr 2030 verdoppelt. Auch wenn die älteren Menschen länger gesund sind und mit Unterstützung länger zu Hause bleiben können, steigt der Bedarf an stationären Pflegeplätzen markant. Auch bei reduzierten kantonalen Richtwerten besteht gegenüber heute bis zum Jahr 2025 ein Zusatzbedarf von über 100 Betten. Zusammen mit dem Angebot der neu erstellten Casa Solaris in Niederuzwil und den Pflegeinstitutionen in Oberuzwil ist der regionale Bedarf für die nächste Planungsperiode abgedeckt.

Das vorliegende Neubauprojekt gibt 78 Menschen ein zeitgemässes Zuhause in einem Einerzimmer mit einer wohnlichen Umgebung. Sie können Gäste empfangen, sich auf dem schönen Areal bewegen, austauschen und sind somit gut eingebettet. Die Gastronomie hat einen hohen Stellenwert. Es gibt eine moderne Wäscherei im Haus.

Diese Erweiterung muss auch betriebswirtschaftlich funktionieren. Die 78 Betten sind auf drei Pflegestationen verteilt und haben eine ideale Grösse.

Ein Vorteil des Zweckverbandes Sonnmatt Uzwil ist, dass er Bauten aus verschiedenen Zeitepochen (1959, 1974 und 1987) besitzt. Sollte dereinst ein Überangebot bestehen – aus Gründen und gesellschaftlichen Entwicklungen, die heute nicht absehbar sind –, so hat der Zweckverband die Möglichkeit, einzelne Bauten den neuen Anforderungen anzupassen oder allenfalls abzubauen. Die heterogene Baustruktur schafft auch in Zukunft Handlungsoptionen. Das könnte sich später als Vorteil erweisen. Aktuell sind die Gebäude gut unterhalten.

Das SeniorenZentrum Uzwil geht mit einem akzentuierten Angebot in der Pflege neue Wege. Dazu gehören:

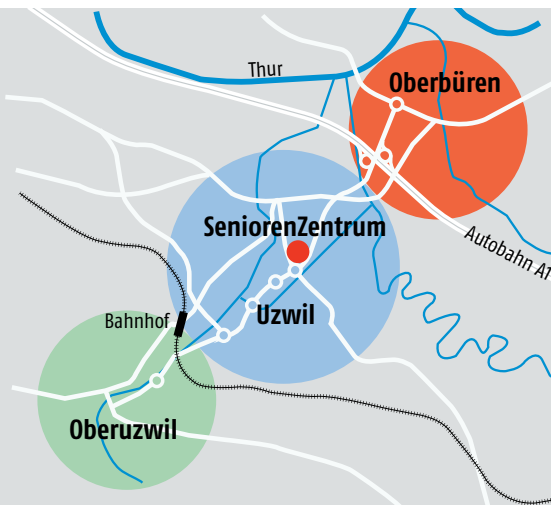
- eine Aufnahme-Station
- eine Pflegeoase für palliative Bewohnerinnen und Bewohner
- Betten für die Akut- und Übergangspflege
- Entlastungsmöglichkeiten in Form von Ferienbetten, Tagespflege
- präventives Angebot in der Zahnhygiene und Zahnbehandlung.

6. Ambulante und stationäre Pflege arbeiten enger zusammen

Im Einzugsgebiet des SeniorenZentrums Uzwil bestehen die drei Spitex-Vereine Uzwil, Oberuzwil-Jonschwil-Lütisburg und Wil-land. Die Spitex-Vereine werden weitestgehend durch die Gemeinden finanziert. Die drei Spitex-Vereine pflegen einen regen Austausch an Informationen und Kursen. Im Frühjahr 2017 haben sie eine Studie über eine vertiefte Zusammenarbeit bis hin zur Fusion in Auftrag gegeben. Es wird eine engere Zusammenarbeit bzw. Fusion angestrebt. Der Standort Sonnmatt hat da eine zentrale Funktion, er soll zum regionalen Spitex-Stützpunkt werden. Es gibt seit Jahren eine eingespielte Zusammenarbeit, etwa beim Mahlzeitendienst, bei der Materialbeschaffung, der Aus- und Weiterbildung sowie der Koordination beim Übertritt vom Zuhause ins Heim oder umgekehrt.

5. Tendenzen in der Langzeitpflege

Verschiedene Entwicklungen im Gesundheitswesen führen zu veränderten Anforderungen an die Pflegeinstitutionen. Das betrifft die mit dem demografischen Wandel und der besseren Medizin verbundene Zunahme von Menschen mit Demenz, sich verändernde gesellschaftliche Wertmassstäbe, politische Entscheidungen im Bereich Bedarfsplanung und Finanzierung, den Personalmarkt sowie neue private Pflegeangebote in Richtung 24-Stunden-Betreuung.



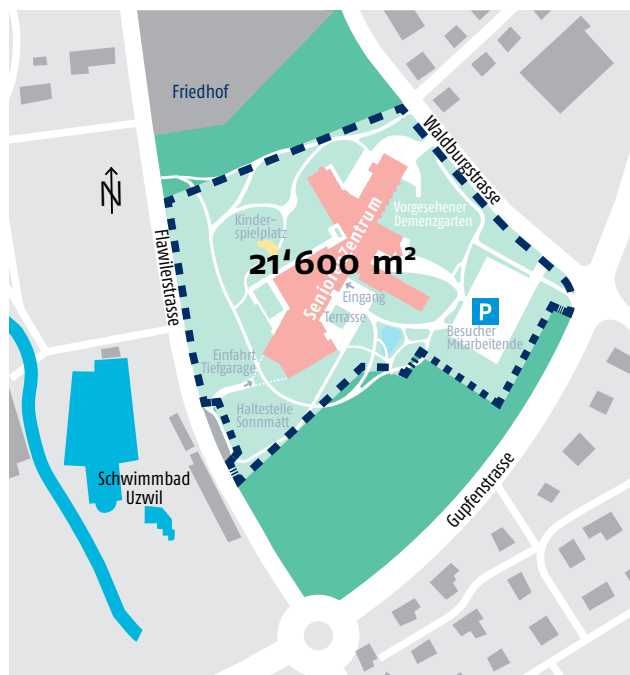
Das SeniorenZentrum Uzwil liegt zentral auf der Wirtschaftsachse Oberuzwil-Uzwil-Oberbüren.



7. Grundstück kaufen

Das Haus Marienfried steht auf dem Grundstück Nr. 3874, welches bereits dem Zweckverband Sonnmatt Uzwil gehört. Das Haus Sonnmatt hingegen steht auf dem Grundstück Nr. 2114 der Gemeinde Uzwil. Zu Gunsten des Zweckverbandes besteht ein langjähriges Baurecht, welches die 1987 erstellten Gebäudeteile sowie die Zufahrt umfasst. Für die früher erstellten Gebäude und für die Besucher- und Mitarbeiter-Parkplätze besteht aktuell kein Baurecht. Dieser Zustand vermag nicht mehr zu befriedigen. Dazu kommt, dass für die Realisierung der Erweiterung zusätzliches Land benötigt wird. Es drängt sich eine umfassende Neuregelung der Eigentumsverhältnisse auf.

Die Verbandskommission beantragt, die Fläche, die für die gesamte Institution erforderlich ist, von der Gemeinde Uzwil zu erwerben. Mit dem Gemeinderat Uzwil wurde ein Kaufpreis von CHF 400 pro Quadratmeter vereinbart. In dieser Summe sind die bestehenden Gebäude (Haus B, C und Scheune), die teils umgebaut bzw. abgebrochen werden, inbegriffen. Diese werden seit längerem vom Zweckverband unterhalten. Der Kaufpreis ist deshalb eine faire Mischrechnung. Der Landerwerb kostet CHF 8,64 Mio. zuzüglich anteilmässiger Kosten, welche sich aus dem Grundbuchgeschäft ergeben.



Abstimmungsbotschaft

Zweckverband Sonnmatt Uzwil

8 | 9

Es macht Sinn, die bisherige organisch gewachsene Regelung mit dem Baurecht aufzuheben. Selbst wenn das Baurecht noch lange läuft und auch verlängert werden könnte, so wäre ein Heimfall eine äusserst komplizierte Angelegenheit. Die Gebäude würden bei Ablauf des Baurechts in das Eigentum der Gemeinde Uzwil übergehen, gleichzeitig müsste man sich über die Bewertung einig werden. Bei Bauten dieser Dimension könnte das erhebliche Differenzen geben. Angesichts der bevorstehenden Investitionen ist es angezeigt, diese Grundstücksfrage jetzt zu regeln. In der Planerfolgsrechnung (Businessplan) sind die finanziellen Folgen eines Kaufes berücksichtigt.

Auf dem Grundstück Nr. 2114 befindet sich die unterirdische Zivilschutz-Sanitätshilfsstelle (SanHist). Der Erhalt der SanHist wird mittels Baurecht zu Gunsten der Gemeinde Uzwil gesichert. Die Grünfläche über der SanHist soll für die Gestaltung eines Demenzgartens freigehalten werden.

Zum Abschluss dieses Grundbuchgeschäftes braucht es die Zustimmung der Gemeinden Uzwil, Oberuzwil und Oberbüren gemäss Art. 20 des Zweckverbandvertrags und der Bürgerschaft der Gemeinde Uzwil gemäss Anhang 3 der Uzwiler Gemeindeordnung.

Alle für den Betrieb des SeniorenZentrums nötigen Landflächen (Gebäude inkl. Parkplatz und Umgebung) sollen in das Eigentum des Zweckverbandes Sonnmatt Uzwil übergehen.



Ein gutes Gefühl von Geborgenheit!



Den zentralen Eingang zum
SeniorenZentrum Sonnmatt
erreicht man durch den Park.

Links der Erweiterungsbau mit
Spitex und Cafeteria im Erdgeschoss

Rechts das
bestehende Haus von 1959



8. Vom Projektwettbewerb zum Bauprojekt

8.1 Öffentlicher Wettbewerb

Arealentwicklungsplanung als Basis

Der Gemeinderat Uzwil und der Zweckverband Sonnmatt Uzwil haben über das ganze Areal Sonnmatt eine Planung mit langfristigem Horizont durchgeführt. Drei Raumplanungsbüros haben sich den komplexen Nutzungsfragen gestellt und mögliche Gesamtlösungen aufgezeigt – Lösungen, die einerseits den Perimeter für einen Erweiterungsbau des Pflegeheims aufzeigten, andererseits aber auch Landflächen und optimierte Erschliessungsmöglichkeiten für Alterswohnungen oder gewerbliche Nutzungen aufskizzierten. Es ist denkbar, dass in Armlänge zum Seniorenzentrum Sonnmatt später Alterswohnungen mit Betreuungsangebot entstehen können.

Architektur-Wettbewerb

Für die Projektierung des Erweiterungsbaus wurde ein öffentlicher Architekturwettbewerb durchgeführt. Grundlage für die gesetzlich vorgeschriebene Ausschreibung war ein detaillierter Raum- und Aufgabenbeschrieb. Die Wettbewerbsteilnehmer waren aufgefordert, ein rationelles, kostengünstiges Projekt zu entwerfen, das auch gut in die bereits bestehende, parkähnliche Umgebung passt. Insgesamt beteiligten sich 49 Architekturbüros aus dem In- und Ausland am anonymen Architekturwettbewerb. Das Projekt

«Floribunda» des Architekturbüros A.D.P. Walter Ramseier Partner AG aus Zürich obsiegte. Die Jury begründete ihren Entscheid wie folgt: *«Das Siegerprojekt konnte mit der ortsbaulichen Setzung, der Gestaltung des Auftakts des SeniorenZentrums, der Verbindung von Bestand und Neubau sowie der wohlüberlegten Anordnung des Raumprogramms überzeugen. Es entspricht der Aufgabenstellung am besten, weist viel Potenzial auf und wurde deshalb zur Weiterbearbeitung empfohlen.»*

8.2 Bauprojekt

Allgemeiner Baubeschrieb

Der Erweiterungsbau umfasst ein viergeschossiges Gebäude, welches mit einem Zwischentrakt sowohl unterirdisch als auch via Erdgeschoss direkt mit den bestehenden Häusern (A und B) verbunden ist. Zum Projekt gehören eine Tiefgarage mit 30 Plätzen, die Neugestaltung von 70 Parkplätzen für Besucher und Mitarbeitende sowie Anpassungen an der parkähnlichen Umgebung.

Die bestehende Scheune von 1942 und der aus dem Jahre 1959 stammende Gebäudetrakt (mit 9 Betten) müssen dem Neubau weichen.

Abstimmungsbotschaft

Zweckverband Sonnmatt Uzwil

Anpassen und Umbauen

Zwischen den bestehenden Pfegetrakten und dem Erweiterungsbau ergeben sich zahlreiche Schnittstellen. Die Anpassungs- und Umbauarbeiten betreffen Räume im Untergeschoss, im Erdgeschoss und teilweise auch im Obergeschoss. Das Ineinandergreifen von Neu und Alt führt dazu, dass beispielsweise die Ess- und Aufenthaltsräume auf der Pflegestation B optimiert werden können, andererseits müssen zur Sicherstellung der Erdbebenertüchtigung statische Verstärkungen eingebaut werden.

Im Erdgeschoss des bestehenden Verwaltungstrakts werden weitere Büros eingebaut. Im Untergeschoss wird die Wäscherei verlegt und deren Kapazität erhöht. Es gibt zusätzliche Garderoben, WC- und Duschanlagen für die Mitarbeitenden. Lager- und Technikräume werden umdisponiert und optimiert. Im Projekt miteingerechnet ist die Erstellung eines Cafeteria-Provisoriums für die Dauer der Bauzeit.

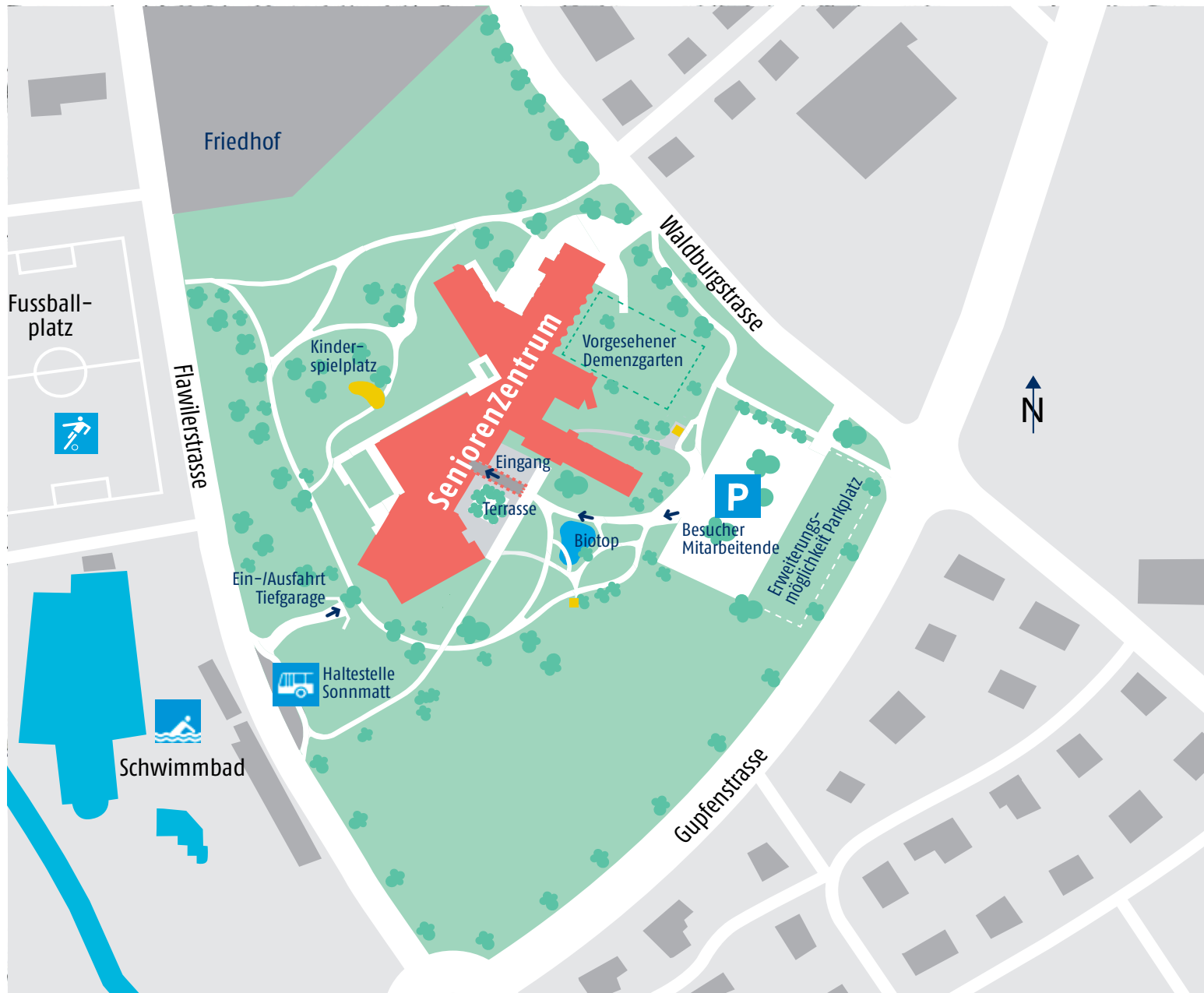
Bei einem Vergleich mit anderen Heimbauten ist bezüglich der Baukosten zu berücksichtigen, dass verschiedene Investitionen der gesamten, also auch der bereits bestehenden Institution dienen. Es sind dies: Restauration und Cafeteria, Küche, Aufenthaltsräume für Mitarbeitende, Sitzungszimmer, Spitex-Räume, Coiffeur, Fusspflege und Tiefgarage.

Photovoltaik auf Dachgeschoss

Auf dem Flachdach des Erweiterungsbaus ist die Erstellung einer leistungsfähigen Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Die Erstellung und Finanzierung erfolgt voraussichtlich im Einvernehmen und im Auftrag der Gemeinde Uzwil (Energiekontrakt).

Fernwärme

Für die Raumheizung und Warmwassererwärmung soll die Fernwärme ab der Heizzentrale der Bühler AG und der Eishalle der Gemeinde Uzwil bezogen werden. Dafür wird ein Fernwärmeverbund aufgebaut, der auch die nahegelegene, grosse Überbauung Grossacker (Projekt Wieseon) speisen wird. Die technischen Installationen für die Wärmeleitung und die Wärmeübergabestation sollen durch die Technischen Betriebe Uzwil installiert und betrieben werden.



Gestaltungsplan «Umgebung»

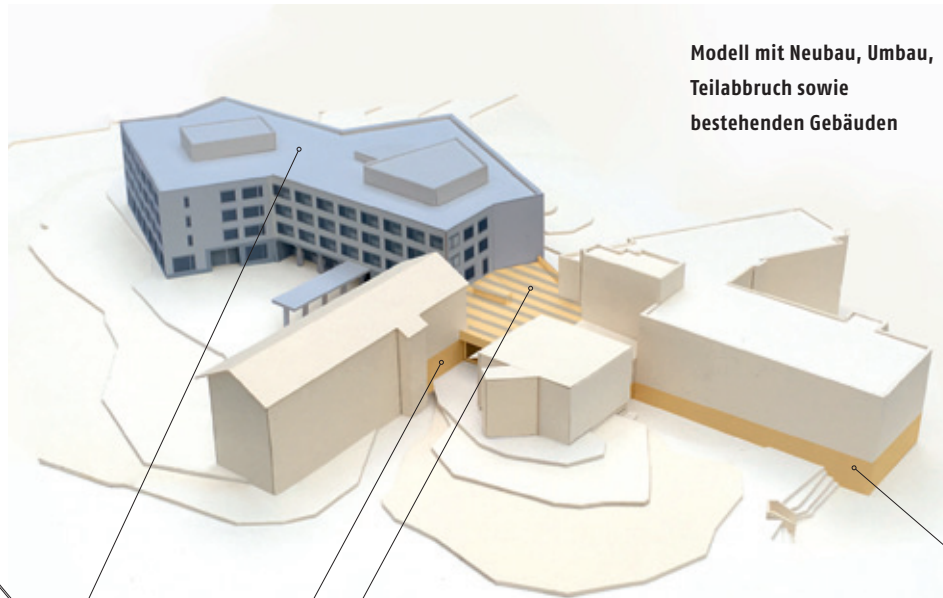
Das Seniorencentrum Sonnmatt liegt in einer parkähnlich gestalteten Umgebung. Verschiedene rollstuhlgängige Wege erlauben auch in Zukunft kleinere und grössere Spaziergänge auf dem eigenen Areal. Schatten spendende Bäume und Ruhebänke laden zum Verweilen im Freien ein.

Die Bushaltestelle «Sonnmatt» dient auch dem öffentlichen Schwimmbad von Uzwil. Der Parkplatz für Besucher und Mitarbeitende ist über die Waldburgstrasse erschlossen und führt direkt zum Haupteingang des Seniorencentrums.



Raumprogramm «Erdgeschoss»

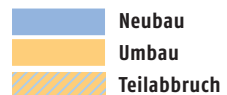
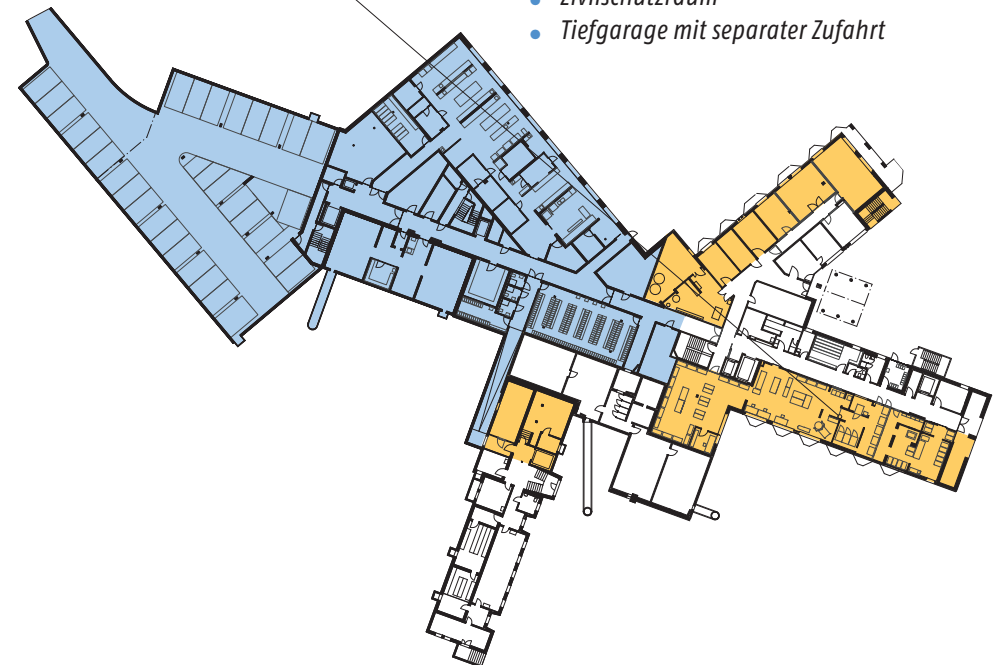
- Eingangsbereich mit überdachter Vorfahrt
- Entree mit Verwaltung und Kiosk
- Cafeteria/Restaurant sowie Mehrzweckraum inkl. Sitzplätzen im Freien, Ess- und Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende
- Betten- und Personenlifte, Treppenhaus, WC-Anlagen
- Büroräumlichkeiten für regionalen Spitex-Stützpunkt
- verschiedene Sitzungszimmer und Lagermöglichkeiten, Räume für Fitness, Physiotherapie, Podologie, Coiffeur



Modell mit Neubau, Umbau,
Teilabbruch sowie
bestehenden Gebäuden

Raumprogramm «Untergeschoss»

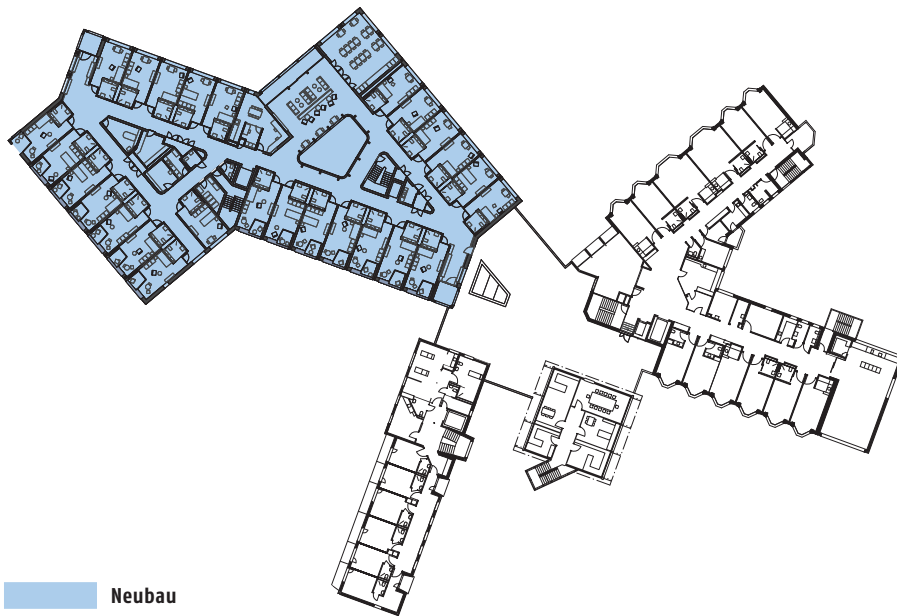
- Gastro-Küche mit Kühl- und Lagerräumen
- Liftanlagen
- Garderoben- und Duschräume für Mitarbeitende
- Zivilschutzraum
- Tiefgarage mit separater Zufahrt





Raumprogramm «Wohngeschosse» (Obergeschosse)

- 3 Etagen mit je einer Pflegestation
- Pro Pflegestation
 - 26 Zimmer
 - davon 14 mit eigener Loggia
 - 1 Stationszimmer
 - 1 Essraum
 - 1 Aufenthaltsraum
 - Aufenthaltsnischen sowie Sanitärräume inkl. Pflegebad und Lagerräume



Bewohnerzimmer ohne Loggia

Die grossen und hellen Bewohnerzimmer lassen verschiedene Möblierungsvarianten zu.
42 der 78 Zimmer werden mit einer Loggia ausgestattet.



Grosszügige Korridore mit einladenden Sitznischen



8.3 Kostenvoranschlag

Für die Projektierung des Erweiterungsbaus wurde das spezialisierte Fachbüro b+p baurealisation ag aus St.Gallen beigezogen. Zur Erhöhung der Kostengenauigkeit sind bereits weitgehende Abklärungen bezüglich Baugrund, Brandschutz, Altlasten und Erdbebensicherheit vorgenommen worden. Ebenso sind die vorhandenen Entwässerungsleitungen bereits auf deren Zustand überprüft. Die vom Baukostenplaner errechneten Kosten haben zu folgenden Kostenvoranschlägen geführt:

Kostenvoranschläge nach BKP (+/- 10 Prozent, inkl. MWSt)

<i>Erweiterungsbau</i>		<i>Anpassungen und Umbau</i>	
1	Vorbereitungsarbeiten CHF 1'624'000	1	Vorbereitungsarbeiten CHF 369'000
2	Gebäude CHF 22'114'000	2	Gebäude CHF 1'197'000
3	Betriebseinrichtungen CHF 1'208'000	3	Betriebseinrichtungen CHF 548'000
4	Umgebung CHF 2'001'000		
5	Baunebenkosten und Übergangskonten CHF 1'082'000	5	Baunebenkosten und Übergangskonten CHF 46'000
7	Reserve CHF 540'000	7	Reserve CHF 216'000
8	Honorare CHF 4'849'000	8	Honorare CHF 524'000
9	Ausstattung CHF 1'582'000		
Total	CHF 35'000'000	Total	CHF 2'900'000

In den beiden Kostenvoranschlägen sind Reserven im Umfang von total CHF 756'000 (CHF 540'000 und CHF 216'000) enthalten.

8.4 Zeitplanung

Die Bauherrschaft geht von folgendem, optimistischen Zeitplan aus:

2016/17	Start zum Vorprojekt/Wettbewerbsphase
2018	Entscheid der Bürgerschaft über Projekt und Investitionskosten sowie Durchführung Baubewilligungsverfahren und Arbeitsausschreibungen.
2019	Beginn Bauarbeiten
2021	Bezug Erweiterungsbau
2022	Fertigstellung Umgebung, Rückbau Provisorien, Umplatzierung/Vergrößerung Wäscherei sowie weitere Anpassungen an bestehenden Gebäuden.

Bei diesem Zeitplan sind keine Verzögerungen als Folge von Rechtsmittelverfahren miteingerechnet.



9. Finanzierung der Investitions- und Betriebskosten

Die Finanzierung der Investitionskosten von CHF 35 Mio. für den Erweiterungsbau sowie die Kosten für den Grundstückskauf von CHF 8,64 Mio. werden durch Kredite oder Darlehen gedeckt.

Die Kosten für Anpassungs- und Umbauarbeiten am Altbestand von CHF 2,9 Mio. können aus eigenen Mitteln, d.h. aus der bestehenden Baureserve finanziert werden.

Die Verzinsung, Amortisation und der übliche Gebäudeunterhalt müssen durch den Betrieb erwirtschaftet werden. Die Trägergemeinden werden weder Investitionsbeiträge noch Betriebskostenbeiträge aus allgemeinen Steuermitteln einschliessen. Das Senioren-Zentrum Uzwil muss sich selber finanzieren und ist damit privaten Pflegeheimen gleichgestellt.

Umfangreiche Abklärungen mit einem spezialisierten Treuhandbüro haben ergeben, dass die nötigen Erträge aus dem Betrieb heraus erwirtschaftet werden können. Dies setzt eine Kostenkontrolle, ein wirksames Kostenmanagement und eine hohe Bettenauslastung voraus. Die aktuelle Situation auf dem Finanzmarkt kommt dem Bauvorhaben insofern entgegen, als derzeit langfristige Finanzierungen zu guten Zinskonditionen erhältlich sind. Zudem besteht in der Region ein ausgewiesener Bedarf an zusätzlichen Pflegebetten.

Abstimmungsbotschaft

Zweckverband Sonnmatt Uzwil

22 | 23

10. Kreditantrag zur Genehmigung

Zuständigkeiten in den Trägergemeinden (Uzwil, Oberuzwil, Oberbüren)

Das vorliegende Bauprojekt liegt in der Kreditkompetenz der drei Trägergemeinden. Innerhalb der einzelnen Gemeinden richten sich die formellen Kompetenzregelungen nach der jeweiligen Gemeindeordnung. Gestützt auf diese Gemeindeordnungen ist in Uzwil und Oberuzwil eine Urnenabstimmung nötig; in Oberbüren hat die Beschlussfassung an der Bürgerversammlung zu erfolgen.

Anträge der Verbandskommission und der Trägergemeinden

Die Verbandskommission als oberstes Organ des Zweckverbandes Sonnmatt Uzwil und die Gemeinderäte der drei Trägergemeinden stellen den Stimmberechtigten von Uzwil, Oberuzwil und Oberbüren folgende Anträge:

- 1. Der für die Realisierung des Erweiterungsprojektes Sonnmatt benötigte Kredit von CHF 35 Mio. für den Neubau und von CHF 2,9 Mio. für die notwendigen Anpassungs- und Umbauarbeiten wird erteilt.**
- 2. Die Verbandskommission (und der Gemeinderat Uzwil*) werden ermächtigt, den Grundstückskauf von ca. 21'600 m² zum Preis von CHF 400/m², insgesamt für CHF 8,64 Mio., abzuschliessen.**

* gilt nur für die Stimmberechtigten in Uzwil



Abstimmungsbotschaft

Zweckverband Sonnmatt Uzwil

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie für die Realisierung des Erweiterungsbaus beim SeniorenZentrum Sonnmatt, gemäss Gutachten und Antrag der Gemeinderäte von Uzwil, Oberuzwil und Oberbüren, folgenden Krediten zustimmen?

**CHF 35 Mio. für den Neubau,
CHF 2,9 Mio. für die Anpassungs- und Umbauarbeiten sowie
CHF 8,64 Mio. für den Grundstückskauf**



Gültigkeit der Zustimmung, Vorbehalt

Art. 20 Abs. 3 der Vereinbarung über den Zweckverband Sonnmatt Uzwil lautet:

Für das Zustandekommen der den Gemeindeorganen vorbehaltenen Verbandsbeschlüsse genügt es, wenn zwei Gemeinden zustimmen, welche die Mehrheit der Einwohner des Verbandsgebietes vertreten.

Uzwil, 12.12.2017

Gemeinderat Uzwil

Lucas Keel
Gemeindepräsident

Marcel De Tomasi
Ratsschreiber

Oberuzwil, 19.12.2017

Gemeinderat Oberuzwil

Cornel Egger
Gemeindepräsident

Gabriela Hollenstein
Ratsschreiberin

Oberbüren, 18.12.2017

Gemeinderat Oberbüren

Alexander Bommeli
Gemeindepräsident

Franziska Forster
Ratsschreiberin