



## Leistungsvereinbarung

Gestützt auf Art. 126 Abs. 1 Bst. b und Art 126 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) sowie Art. 28 Abs. 2 Bst. b und Art. 33 des Sozialhilfegesetzes (sGS 381.1; abgekürzt SHG) schliessen

die **Gemeinde Gaiserwald**, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Maya Gehring, Vizepräsidentin, und Andreas Kappler, Ratsschreiber

- *nachstehend Auftraggeberin genannt* -

und die

**Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald**, vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten Boris Tschirky, Präsident, und Erich Bischof, Vizepräsident

- *nachstehend Auftragnehmerin genannt*

folgende Leistungsvereinbarung ab:

### Art. 1 Zweck

Die Gemeinde Gaiserwald überträgt Bau, Betrieb und Unterhalt der zukünftigen Angebote für Pflege und Betreutes Wohnen für betagte oder pflegebedürftige Menschen in der Gemeinde Gaiserwald an die Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald.

### Art. 2 Auftrag

Die Auftragnehmerin betreibt in Abtwil und Engelburg Angebote, umfassend Pflege und betreutes Wohnen. Sie erfüllt damit den gesetzlichen Auftrag der Auftraggeberin für die Altersversorgung.

Sie verpflichtet sich, mindestens folgendes Angebot zu schaffen und beizubehalten:

- ca. 48 Plätze für Pflege und Betreuung in Abtwil
- ca. 32 Plätze für Pflege und Betreuung in Engelburg
- ca. 10 Wohnungen für Pflege und Betreuung im Rahmen des Betreuten Wohnens in Abtwil
- ca. 8 Wohnungen für Pflege und Betreuung im Rahmen des Betreuten Wohnens in Engelburg

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, die Arbeiten für die Schaffung des Angebots ohne Verzug aufzunehmen.



### **Art. 3 Leistungserbringung**

Die Auftragnehmerin führt die verschiedenen Angebote in betriebswirtschaftlicher Eigenverantwortung und auf eigene Rechnung. Mit Ausnahme der Bestimmungen in dieser Vereinbarung und im Heimreglement ist die Auftragnehmerin frei in ihren unternehmerischen Entscheidungen.

Die Leistungserbringung erfolgt nach anerkannten gerontologischen Erkenntnissen in hoher Qualität.

Die Leistungserbringung kann mit Zustimmung der Auftraggeberin an Dritte übertragen werden. Der Inhalt dieser Leistungsvereinbarung muss auch von Dritten vollumfänglich gewährleistet werden.

### **Art. 4 Betriebskonzept**

Die Auftragnehmerin erlässt in Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin ein professionelles Betriebskonzept zur Organisation, Führung, Aufsicht und Qualitätssicherung über die Seniorenangebote. Im Betriebskonzept enthalten sind u.a.:

- Leistungskonzept
- Pflegekonzept
- Qualitätssicherung
- Führungs- und Organisationsstruktur
- Interne Aufsicht

### **Art. 5 Leistungsangebot**

Das Leistungsangebot richtet sich nach den jeweiligen regionalen und kommunalen Bedürfnissen sowie den Bedürfnissen des Marktes. Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, das Angebot laufend den sich verändernden Bedürfnissen anzupassen. Sie ist für die Erfüllung der eidgenössischen und kantonalen Bedingungen und Auflagen selber verantwortlich.

### **Art. 6 Aufnahmebedingungen**

Aufgenommen werden betagte oder pflegebedürftigen Menschen.

Die Angebote stehen in erster Linie Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Gaiserswald offen. Soweit es die Verhältnisse erlauben, können Personen aus anderen Gemeinden aufgenommen werden.

### **Art. 7 Qualität**

Die Qualitätsanforderungen richten sich nach den jeweils gültigen Gesetzen und Regelungen für die stationäre Langzeitpflege des Kantons St.Gallen, namentlich

- Sozialhilfegesetz
- Qualitätsziele und Qualitätssysteme für den stationären Langzeitbereich des Departementes des Innern des Kantons St.Gallen
- Bestimmungen zur Aufnahme der Einrichtung in die kantonale Pflegeheimliste

### **Art. 8 Tarifstruktur**

Die Auftraggeberin gewährt der Auftragnehmerin günstige finanzielle Bedingungen. Diese haben den Zweck, dass die Tarife für sämtliche Leistungsbezüger ohne Inanspruchnahme der Sozialhilfe bezahlbar bleiben. Die Tarifstruktur muss durch die Auftragnehmerin so ausgestaltet werden, dass auch Bezüger von Ergänzungsleistungen (EL) aufgenommen werden können.

### **Art. 9 Investitionen**

Die Investitionen für die neuen Angebote sowie deren bauliche Weiterentwicklung oder Erneuerung werden vollständig durch die Auftragnehmerin finanziert.

Die jeweiligen Mindeststandards für Neubauten werden eingehalten. Neubauten oder Umbauten richten sich nach den jeweils gültigen Gesetzen und Regelungen für die stationäre Langzeitpflege des Kantons St.Gallen.

### **Art. 10 Personal**

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich als Arbeitgeberin zu einer für die Mitarbeitenden sozialverträglichen Personalpolitik.

### **Art. 11 Buchführung**

Die Auftragnehmerin gewährleistet eine transparente und jederzeit aktuelle Buchführung.

### **Art. 12 Leistungen der Auftraggeberin**

Die Gemeinde Gaiserwald

- stellt ca. 6'000 m<sup>2</sup> ab dem Grundstück Nr. 140, Wisental, in Abtwil (unüberbaut) zur Verfügung. Die ersten zehn Jahre wird auf die Erhebung des Baurechtszinses verzichtet.
- stellt ca. 4'000 m<sup>2</sup> ab dem Grundstück Nr. 525, Oberhalden, in Engelburg (unüberbaut) zur Verfügung. Die ersten zehn Jahre wird auf die Erhebung des Baurechtszinses verzichtet.

- gewährt für fünf Jahre ein zinsloses Darlehen über Fr. 2'000'000.-- zur Verwendung als Betriebskapital. Die Konditionen werden in einem separaten Darlehensvertrag festgelegt.
- stellt Barmittel in der Höhe von Fr. 5'500'000.— zur Verwendung als Betriebskapital zur Verfügung.
- hat bereits Barmittel in der Höhe von Fr. 500'000.-- als Stiftungskapital gewidmet.

Die Baurechtsgrundstücke dürfen von der Auftragnehmerin nicht veräussert oder auf andere Art einem Dritten übergeben werden.

Die Auftraggeberin leistet keine weiteren finanziellen Beiträge an Investitionen oder an den Betrieb.

### **Art. 13 Aufsicht**

Die Auftragnehmerin untersteht in Bezug auf die Erfüllung der öffentlichen Aufgabe und die in dieser Leistungsvereinbarung enthaltenen Bestimmungen der Aufsicht der Gemeinde Gaiserwald.

Zur Wahrung ihrer Aufsichtspflicht kann die Gemeinde Gaiserwald ein spezielles Organ einsetzen.

### **Art. 14 Rechenschafts- und Controllingbericht**

Die Auftragnehmerin legt der Auftraggeberin jährlich nach Revision der Rechnung (spätestens drei Monate nach Rechnungsabschluss) durch eine anerkannte Revisionsgesellschaft einen Rechenschaftsbericht über ihre Tätigkeit vor.

Bei Änderungen im Betriebskonzept, bei wesentlichen strukturellen oder personellen Änderungen sowie bei besonderen Vorkommnissen benachrichtigt die Auftragnehmerin die Auftraggeberin umgehend.

Trifft die Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald bzw. die Revisionsstelle der Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald eine gesetzliche Anzeigepflicht, so hat sie diese Anzeige auch der Politischen Gemeinde Gaiserwald zu machen.

### **Art. 15 Beginn**

Diese Vereinbarung tritt mit der gegenseitigen Unterzeichnung in Kraft.

### **Art. 16 Ende der Vereinbarung**

Die Vereinbarung wird auf die Dauer von 25 Jahren fest abgeschlossen und läuft ohne Kündigung am 31. Dezember 2037 ab.

Die Auftraggeberin räumt der Auftragnehmerin eine Option auf Verlängerung um jeweils 5 Jahre ein. Die Option auf Verlängerung muss mindestens 24 Monate vor Vertragsablauf schriftlich ausgeübt werden. Voraussetzung für die Verlängerung ist, dass die Auftraggeberin keine Gründe nach Art. 17 dieser Vereinbarung geltend macht.

Bei Ende der Vereinbarung sind, mit Ausnahme der Baurechtsverträge, gegenseitig keine Entschädigungen geschuldet. Für den Heimfall der Gebäude gelten die Bestimmungen der jeweiligen Baurechtsverträge.

### **Art. 17 Vorzeitige Auflösung der Vereinbarung**

Wenn die Auftragnehmerin in grober Weise ihre Rechte überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, kann die Auftraggeberin diese Vereinbarung vorzeitig auflösen.

Die Auftraggeberin ist insbesondere berechtigt, diese Vereinbarung vorzeitig aufzulösen, wenn

- a) die Auftragnehmerin trotz schriftlicher Aufforderung mit der Entrichtung der vereinbarten Baurechtszinsen mehr als zwei aufeinander folgende Zahlungstermine im Rückstand ist;
- b) wenn der Auftragnehmerin der Konkurs droht;
- c) wenn aus dem Verschulden der Auftragnehmerin Umstände auftreten, welche die ordnungsgemässe Sicherstellung des Vereinbarungszweckes nicht oder nicht mehr gewährleisten;
- d) wenn an zwei aufeinander folgenden Jahren festgestellt wird, dass die Bestimmungen dieser Leistungsvereinbarung nicht erfüllt wurden;
- e) wenn wesentliche Bestimmungen dieser Leistungsvereinbarung, insbesondere der Betreuungsstandard und die Pflegequalität, trotz schriftlicher Mahnung wiederholt nicht erfüllt werden.

Mit der vorzeitigen Auflösung dieser Vereinbarung kann die Auftraggeberin die Rückübertragung der Gebäude verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 779f und 779 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den vorzeitigen Heimfall.

### **Art. 18 Änderung der Vereinbarung**

Die Vertragsparteien anerkennen, dass diese Vereinbarung wegen ihrer langen Laufzeit einem zeitlichen Wandel unterworfen ist. Bei Vertragsbeginn können nicht alle Eventualitäten vorausgesehen und vertraglich geregelt werden.

Sollten sich während der Laufzeit dieser Vereinbarung die tatsächlichen oder die rechtlichen Rahmenbedingungen, welche den wesentlichen Charakter oder die Idee der Vereinbarung betreffen, ändern, werden die Vertragsparteien einvernehmlich auf eine entsprechende Änderung der Vereinbarung hinwirken, um den wesentlichen Charakter und die Idee des Vertrages wieder herzustellen.

Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung berechtigen die Auftragnehmerin nicht zur Einstellung ihrer Leistungen.

### **Art. 19 Salvatorische Klausel**

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 kommt.

## **Art. 20 Mediationsklausel**

Alle aus dem oder in Verbindung mit der vorliegenden Vereinbarung sich ergebenden Differenzen sind durch Mediation nach den Mediationsregeln der Schweizerischen Kammer für Wirtschaftsmediation beizulegen. Bis zur Beendigung der Mediation wird auf das Einleiten ordentlicher Klagen verzichtet.

## **Art. 21 Gerichtsstand**

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist Gaiserwald.

9030 Abtwil, 7. Januar 2013

### **Gemeinde Gaiserwald**

Maya Gehring  
Vizepräsidentin

Andreas Kappler  
Ratsschreiber

9030 Abtwil, 11. Januar 2013

### **Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald**

Boris Tschirky  
Präsident

Erich Bischof  
Vizepräsident