



Abstimmungsvorlage

Baurechtsvertrag der Teilparzelle Nr. 236

Urnenabstimmung

Sonntag, 7. März 2021

Inhalt

- Das Wichtigste in Kürze
- Baurechtsvertrag
- Antrag an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
- Detailinformationen
- Das Vorhaben in Bildern

Das Wichtigste in Kürze

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zuhanden der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 folgenden Bericht mit Antrag.

Aufgrund der veralteten Infrastruktur im Seniorenwohnheim Brenden, darf Pflege nur bis zur Pflegestufe 7 von 12 angeboten werden. Die sogenannte Pflegegarantie verlangt aber, dass Pflege und Betreuung bis zum Lebensende in der gewählten Institution gewährleistet sein muss.

Aus diesem Grund läuft die Bewilligung für den Betrieb des Seniorenwohnheims im Jahr 2025 aus.

In den vergangenen 13 Jahren hat sich der Gemeinderat intensiv mit diesem Thema beschäftigt und viele Varianten geprüft, welche jedoch aufgrund diverser Faktoren nicht realisiert werden konnten.

Wie bereits an den letzten beiden Orientierungsveranstaltungen mitgeteilt, gehört das Führen eines Pflegeheims nicht zwingend zu den Kernaufgaben einer Gemeinde.

Alternativ zur Vergabe an einen professionellen Betreiber steht daher nur noch die Schliessung des Seniorenwohnheims, spätestens mit Auslaufen der Bewilligung im Jahr 2025.

Die ersatzlose Aufgabe des Seniorenwohnheims Brenden möchte der Gemeinderat unter allen Umständen vermeiden. Aus dargelegten Gründen hat er sich für die Zusammenarbeit mit der Firma Fortimo Invest AG (nachfolgend Fortimo AG), mit Sitz in St.Gallen und deren Tochter Bad Säntisblick AG als Betreiber entschieden. Die Tochterfirma Bad Säntisblick führt bereits seit 2013 in Waldstatt ein erweitertes Seniorenwohnheim und ist daher der ideale Partner.

Ausführliche Informationen dazu finden Sie in den Detailinformationen dieser Broschüre.

Dieses zukunftsweisende Projekt ist jetzt so weit fortgeschritten, dass der Sondernutzungsplan bereits im Juli 2020 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden konnte. Die öffentliche Auflage des Sondernutzungsplans beginnt, sobald der Prozess des Departements Bau und Volkswirtschaft, Amt für Raum und Wald, mit den notwendigen Anpassungen abgeschlossen ist.

Unterstützen die Stimmberechtigten der Gemeinde Lutzenberg die Realisierung dieses innovativen und durchdachten Vorhabens, so kann der Gemeinderat Lutzenberg der Firma Fortimo AG das Bauland für die Verwirklichung des Projekts im Baurecht zur Verfügung stellen. In einer Absichtserklärung (Letter of Intent) wurden von den Parteien die gemeinsamen Ziele, Vereinbarungen sowie weitere Bestimmungen festgehalten.

Baurechtsvertrag

Allgemeines zum Baurecht

Das Baurecht ist gem. Art. 675, 779 ff. ZGB das grundsätzlich und übertragbare Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten, beizubehalten oder abzureissen.

Bauwerke, die auf fremden Boden mit dem Grundstück verbunden sind, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit (Baurecht) in das Grundbuch eingetragen ist.

Ist das Baurecht selbständig und dauernd (d. h. für eine Mindestdauer von 30 Jahren) bestellt, so kann es als Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden. Es kann als selbständiges Recht auf höchstens hundert Jahre begründet werden. Es kann wie jedes andere Grundstück veräußert und belastet werden.

In wirtschaftlicher Hinsicht wird durch das Baurecht der Immobilienwert in einen Bau- und einen Grundstückswert aufgespalten.

In einem Baurechtsvertrag werden Inhalt und Umfang der gegenseitigen Rechte und Pflichten, wie Baurechtszins, Anpassungen des Baurechtszinses, Dauer, Lage, etc. sowie die Heimfallregelung vereinbart.

Das Baurecht wird in der Regel gegen eine zu entrichtende Entschädigung, den Baurechtszins, eingeräumt. Ein vereinbarter Baurechtszins kann variabel sein und sich beispielsweise nach der Höhe der Hypothekenzinsen richten oder vom Stand des Lebenskostenindexes abhängig sein.

Nach Ablauf des Baurechts fällt die im Baurecht stehende Baute gegen angemessene Entschädigung an den Grundeigentümer heim. Die Höhe der Heimfallentschädigung ist im Baurechtsvertrag geregelt und richtet sich, wenn nichts anderes vereinbart, in der Regel nach dem dann zumaligen Verkehrswert. Es kann auch vereinbart werden, dass der ursprüngliche Zustand des belasteten Grundstücks wiederherzustellen ist (Abbruch).

Der mit der Fortimo AG ausgehandelte Baurechtsvertrag wird in der Folge den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Lutzenberg zur Zustimmung empfohlen.

I. Parteien

1. Politische Gemeinde Lutzenberg, Gitzbüchel 192, 9426 Lutzenberg, vertreten durch den Gemeindepräsidenten Werner Meier und die Gemeinderätin Maria Heine Zellweger, nachfolgend Lutzenberg genannt.
2. Fortimo Invest AG, UID: CHE-109.704.645, Rorschacherstrasse 302, 9016 St.Gallen, inkl. Ihren Tochtergesellschaften Fortimo AG, Fortimo Invest AG, Seniorenwohnheim Bad Säntisblick AG, vertreten durch Philipp Bienz und Lorenz Nef, nachfolgend Fortimo genannt.

II. Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstücks

3. Teilparzelle Nr. 236 (eingezonter Bereich)
Grundstückbeschreibung
Anmerkungen
Dienstbarkeiten
Grundlasten
Vormerkungen
Grundpfandrechte

III. Begründung eines Baurechts zu Lasten Parzelle Nr. 236 und zu Gunsten der Baurechtsnehmerin

4. Die Baurechtsgeberin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin und ihren Rechtsnachfolgern auf ihrer in Ziffer 3 beschriebenen Parzelle ein selbstständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779ff des Zivilgesetzbuches (ZGB) zur Erstellung einer Wohnüberbauung, sowie eines Alters- und Pflegeheims ein.
5. Dieses Baurecht ist zulasten des in Ziffer 3 beschriebenen Grundstückes als Dienstbarkeit und zugunsten der Baurechtsnehmerin einzutragen und hiernach zu verselbständigen. Es ist dafür ein neues Grundstück zu eröffnen.
6. Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und dem belasteten Boden zu verfügen und Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen, zu erneuern, beizubehalten oder abzubauen sowie die nicht überbaute Baurechtsfläche als Umschwung (Zufahrt, Parkplätze etc.) zu nutzen.

7. Die Baurechtsnehmerin kennt die diesem Baurecht vorgehenden Anmerkungen und Dienstbarkeiten des Stammgrundstücks und verpflichtet sich, diese nicht zu beeinträchtigen respektive diese einzuhalten.

IV. Baurechtsdauer und Verlängerung

8. Das Baurecht wird für die Dauer von 99 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.
9. Nutzen und Gefahr gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.
10. Die Parteien treten spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, endet das Baurecht gemäss Ziffer 8 nach 99 Jahren.

V. Übertragbarkeit

11. Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.
12. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle Rechte und Pflichten aus dem Vertrag sowie sämtliche späteren Änderungen und Ergänzungen auf die Erwerber über.
13. Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechts bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden, namentlich wenn die Übertragung mit dem Zweck der Baurechtserrichtung unvereinbar ist.
14. Keiner Genehmigung unterliegt die Übertragung des Baurechts innerhalb des Konzerns infolge Umstrukturierung.

VI. Baurechtszins

15. Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:
$$\text{Grundstückfläche} \times \text{Landwert} \times \text{Zinssatz} = \text{jährlicher Baurechtszins.}$$

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 4 815 m².
Der Landwert beträgt aktuell Fr. 280.00 (inklusive Abbruchkosten).

Der Zinssatz berechnet sich nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes, mindestens jedoch 1.5 Prozent (Stand 20. August 2019). Der aktuelle hypothekarische Referenzzinssatz des Bundes beträgt 1.5 Prozent.

Bei Vertragsabschluss beträgt der Baurechtszins pauschal Fr. 20223 pro Jahr (4815 m² x Fr. 280.00 x 1.5 Prozent).

Während der Bauzeit, das heisst ab Grundbucheintrag bis Bauvollendung, ist kein Baurechtszins geschuldet. Ab Bezugsbereitschaft der Wohnungen und/oder des Pflegeheims wird der volle Baurechtszins geschuldet.

Der Baurechtszins ist halbjährlich auf den 1. Oktober und 1. April im Voraus an die Grundstückseigentümerin zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen ist ein Verzugszins von 5.0 Prozent ab Verfalltag zu entrichten. Allfällige Zinsanpassungen erfolgen jährlich jeweils per 1. Januar.

16. Jeweils nach Ablauf von 10 Jahren, das heisst erstmals per 1. Oktober 2029, wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert der seit der letzten Festlegung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst und neu festgesetzt. Als Ausgangsindex gilt der Stand zum Zeitpunkt der beidseitigen Vertragsunterzeichnung anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrages. (LIK Basis Dezember 2015 = 100 Punkte, LIK Stand Juli 2019 = 102.1 Punkte)

Der ursprüngliche Landwert (Fr. 280.00/m²) kann nicht unterschritten werden.

VII. Heimfall und Heimfallentschädigung

17. Beim ordentlichen Heimfall, das heisst beim Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablauf (Ziffer 8 dieses Vertrags) oder Vereinbarung der Beteiligten, fallen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen anheim und gehen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, indem sie Bestandteile des Grundstücks werden.
18. Für die übernommenen Gebäulichkeiten und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine angemessene Entschädigung (Ziffer 19 dieses Vertrags).

19. Die Heimfallentschädigung entspricht dem dannzumaligen Zeitwert der Gebäulichkeiten und Anlagen gemäss amtlicher Schätzung. Der Zeitwert ermittelt sich aus der Berechnung des Realwertes und des Ertragswertes.
20. Für den vorzeitigen Heimfall bei grober Überschreitung des dinglichen Rechtes oder bei Verletzung von vertraglichen Verpflichtungen gelten die Vorschriften von Art. 779f und 779g ZGB. Bei einem vorzeitigen Heimfall ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für die übernommenen Gebäulichkeiten und Anlagen eine angemessene Entschädigung zu leisten (Ziffer 21 dieses Vertrags).
21. Die Entschädigung bei vorzeitigem Heimfall richtet sich nach dem Zeitwert abzüglich den durch den vorzeitigen Heimfall verursachten Kosten.
22. Können sich die Parteien nicht einigen, so erfolgt die Festsetzung der Entschädigung durch das in Ziffer 23 dieses Vertrags vereinbarte Schiedsgericht.

VIII. Gerichtsbarkeit

23. Über allfällige Streitigkeiten der Parteien, die sich aus diesem Vertrag und dessen Anwendung ergeben, entscheidet das Schiedsgericht von drei Mitgliedern endgültig. Je ein Mitglied wird durch die Parteien ernannt; diese beiden haben einen Obmann zu ernennen. Der Sitz des Schiedsgerichts ist St.Gallen.

IX. Weitere Vertragsbestimmungen

24. Die Überlassung des Baurechtsgrundstückes erfolgt im heutigen Zustand. Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel des Baurechtsgrundstückes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen.
25. Übergabe von Bauten und des Grundstücks: Lutzenberg übergibt die Liegenschaft leer geräumt. Dies beinhaltet auch die pflegeheimspezifischen Installationen wie Pflegebad, Gastroküche etc. Die Fortimo übernimmt die Abbruchkosten und ist für die fachgerechte Entsorgung allfälliger Schadstoffe in den Bauten und auf dem Grundstück verantwortlich.

- Allfällige Kosten für die Altlastenentsorgung werden Lutzenberg nach offener Abrechnung in Rechnung gestellt.
26. Allfällige Handänderungssteuern und Gebühren im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Eintragung dieses Vertrages bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
 27. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der Baubewilligung mit den Bauarbeiten zu beginnen.
 28. Die Baurechtsnehmerin wird bereits heute bevollmächtigt, im Namen der Baurechtsgeberin, respektive Grundeigentümerin, alle Unterlagen zu unterzeichnen, welche zur Erlangung der Baubewilligung erforderlich sind.
 29. Die Bevollmächtigte kann die Ausübung der Befugnisse aus dieser Vollmacht einem Stellvertreter übertragen. Der Vollmachtgeber anerkennt alle Handlungen und Erklärungen seines Bevollmächtigten oder seines Vertreters als für ihn unbedingt rechtsverbindlich.
 30. Die Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch erfolgt innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Baubewilligung durch den Gemeinderat Lutzenberg.
 31. Das Baurechtsgrundstück wird miet- und pachtfrei übergeben. Die Baurechtsgeberin bestätigt zudem, dass keine hängigen Rechtsstreitigkeiten pendent sind.
 32. Bestimmungen betreffen Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) gemäss Vorgaben des Grundbuchamtes.

Antrag an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 9. Dezember 2019 der Vergabe der Teilparzelle Nr. 236 (eingezonter Bereich, welcher sich innerhalb der nutzbaren Wohnbauzone befindet) im Baurecht an die Fortimo AG zur Erstellung einer Wohnüberbauung sowie eines Alters- und Pflegeheims zugestimmt.

Der Gemeinderat Lutzenberg beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den vorliegenden Baurechtsvertrag zu prüfen und empfiehlt ihnen, dem Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Lutzenberg und der Fortimo AG zuzustimmen.

Gemeinderat Lutzenberg



Maria Heine Zellweger
Gemeindepräsidentin



Simona Maiorana
Gemeindeschreiberin

Detailinformationen

Ausgangslage

Die Gemeinde Lutzenberg besitzt und betreibt auf eigenem Boden das Seniorenwohnheim Brenden, das mit 19 bewilligten Plätzen auf der kantonalen Pflegeheimliste geführt wird. Aufgrund der inzwischen sehr veralteten Infrastruktur darf Pflege nur bis zur Pflegestufe 7 angeboten werden. Die sogenannte Pflegegarantie, die verlangt, dass Pflege und Betreuung bis zum Lebensende in der gewählten Institution gewährleistet wird, ist im Seniorenwohnheim Brenden nicht gegeben. Aus diesem Grund läuft die Bewilligung für den Betrieb im Jahr 2025 aus.

Der Gemeinderat ist seit 13 Jahren daran, eine zukunftsfähige Lösung für das Seniorenwohnheim Brenden und die Bereitstellung von Pflege- und Wohnformen im Alter zu finden. Dabei wurden immer wieder auch Zusammenarbeitsmöglichkeiten mit anderen Gemeinden und/oder das Nutzen sonstiger Synergien geprüft.

Vor vier Jahren kam der Gemeinderat zum Schluss, dass das Führen eines Pflegeheims nicht zwingend Aufgabe der Gemeinde sein muss und die Suche nach einem möglichen privaten Betreiber wurde initiiert.

In der Folge begann die gemeinsame Konzept- und Entwicklungsarbeit mit der Fortimo AG und deren Tochter Bad Säntisblick AG. Anfangs wurde ein gemeinschaftliches Projekt «Pflege und Wohnen im Alter» mit der Gemeinde Walzenhausen geprüft. Die Fortimo AG wurde von beiden Gemeinden mit einer Machbarkeitsprüfung beauftragt. Im Mai 2018 wurde ein erstes Vorprojekt für die Standorte Lutzenberg und Walzenhausen den Gemeindebehörden und im November 2018 der Bevölkerung vorgestellt.

Ende 2018 zeichnet sich ab, dass dieses gemeinschaftliche Projekt nicht innert der verbleibenden Zeit zum Ziel führen würde und es entstand ein Konzept «Seniorenwohnheim Brenden – autarke Lösung». Dieses Projekt



ist jetzt soweit fortgeschritten, dass der Sondernutzungsplan im Juli 2020 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden konnte. Die Bevölkerung wurde im August 2020 wiederum an einer öffentlichen Orientierung über den Entwicklungsstand informiert. Zwischenzeitlich wurde im Gemeindeblatt «fokus» darüber berichtet. Die Verantwortlichen aus Gemeinderat und Kommissionen waren regelmässig im Austausch mit dem Amt für Soziales / Abteilung Pflegeheime, um ebenfalls über Konzept und Stand der Dinge zu informieren. Dabei wurde schon in frühem Stadium auch die Frage des Verbleibs der 19 Plätze auf der Kantonalen Pflegeheimliste bei allfälligem Betrieb durch Dritte geklärt.

Der Gemeinderat Lutzenberg einigte sich mit der Fortimo AG für den Fall der Realisierbarkeit des Vorhabens darauf, das Land dafür im Baurecht zu vergeben. Im Herbst 2019 wurden entsprechende Inhalte zwischen den Parteien verhandelt und eine Absichtserklärung mit dem Entwurf des Baurechtsvertrags im Anhang im Januar 2020 unterzeichnet.

Die Vergabe eines Grundstücks im Verwaltungsvermögen im Baurecht ist weder in der Gemeindeordnung noch in den Finanzkompetenzen explizit beschrieben. Der vorliegende Vertragsentwurf mit einer Laufzeit von 99 Jahren und einer Baurechtsentschädigung von rund 2 Millionen Franken kommt in der Wirkung einer Veräusserung gleich, auch wenn die öffentlichrechtliche Aufgabe von der privaten Baurechtsnehmerin weitergeführt wird.

Gemäss den Finanzkompetenzen der Gemeinde Lutzenberg entspricht der Ertrag einer Steuereinheit im Jahr 2019 Fr. 862 884.–. Gemäss der Gemeindeordnung und den Finanzkompetenzen ist demzufolge der An- und Verkauf und der Tausch von Grundstücken des Verwaltungsvermögens von einem Wert über genannter Steuereinheit dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

Auftrag, Altersleitbild und Kantonale Pflegeheimplanung

Im Altersleitbild der Gemeinde Lutzenberg aus dem Jahr 2009, welches im Rahmen der Leitbildkontrolle 2016 überprüft wurde, wird unter anderem formuliert, wie in Lutzenberg auch in Zukunft die gute Lebensqualität im Alter erhalten werden kann: Attraktiv und lebenswert, umfassend und altersgerecht soll es bleiben. Unter diesen Leitsätzen sind Massnahmen formuliert, die darauf abzielen, dass Lutzenberg auf dem Gemeindegebiet Wohnformen mit abrufbaren Dienstleistungen für Betreuung und Pflege fördert und sich der stationäre Alters- und Pflegebereich im regionalen Kontext gestaltet.

Die «Pflegeheimplanung Appenzell Ausserrhoden 2017» gibt einen detaillierten Überblick über das aktuelle Angebot, zukünftige Tendenzen und Bedarf, basierend auf der demographischen Entwicklung und entsprechenden statistischen Berechnungen. Der Regierungsrat entwickelt

dementsprechend die strategische Position des Grundsatzes «ambulant vor stationär» weiter – hin zu «ambulant und stationär».

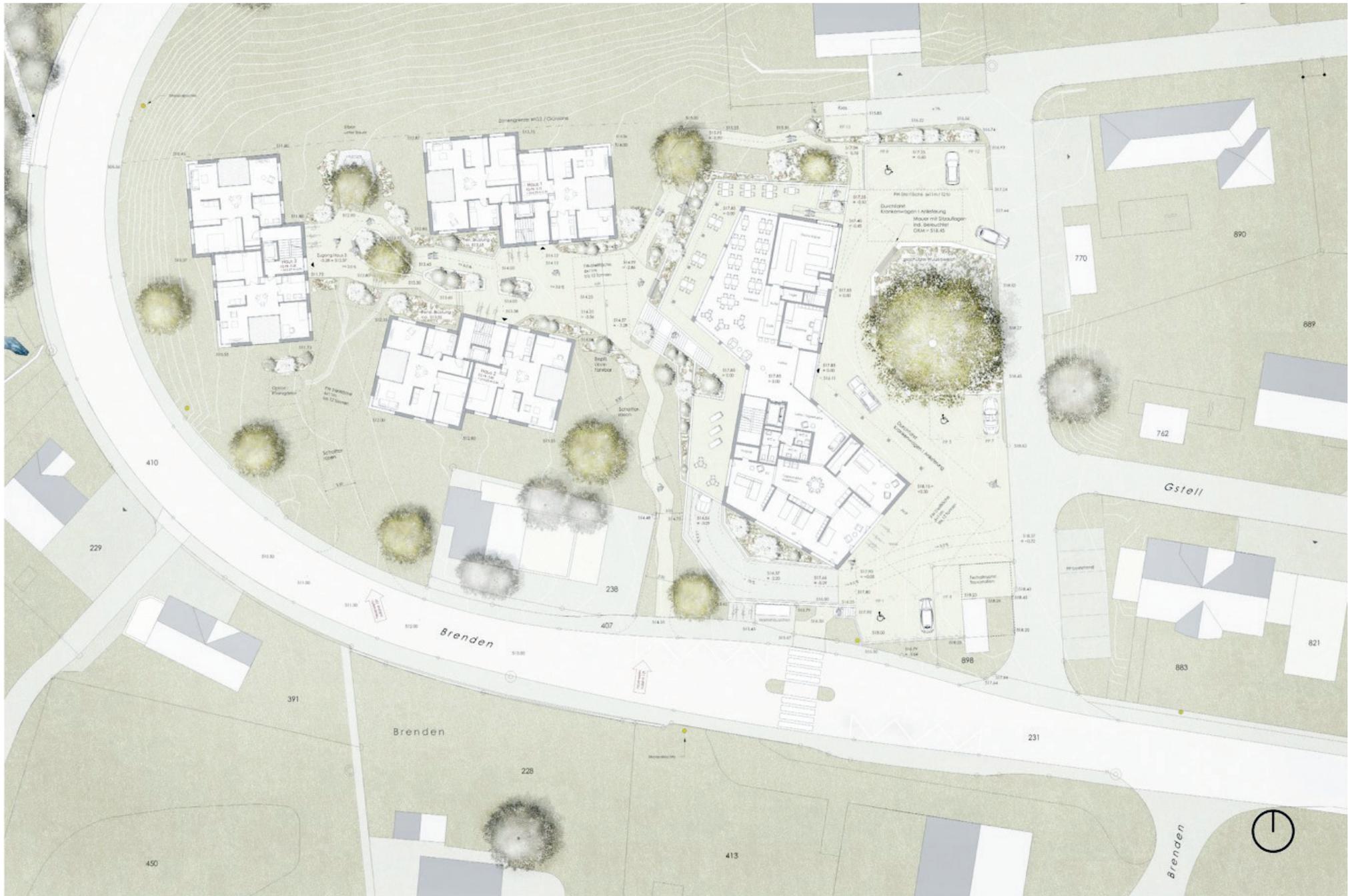
Dabei stellen die Gemeinden gemäss Gesundheitsgesetz die Versorgung sowohl der ambulanten Dienste von Spitex-Organisationen als auch der Pflegeheime sicher. Die Gemeinden können diese Aufgabe auch mittels Aufträgen an Dritte übertragen.

Im Weiteren heisst es in der Kantonalen Pflegeheimplanung, dass die Entwicklung von bedarfsgerechten Angeboten für ältere Personen im Bereich der sogenannten «intermediären Strukturen» Sinn macht, damit die Übergänge der Unterstützungs- und Pflegeleistungen im ambulanten und stationären Bereich fließender werden. In Appenzell Ausserrhoden ist das Angebot von intermediären Strukturen, wie z. B. Tages- und Nachtstrukturen und Alterswohnungen mit Dienstleistungen noch eher gering.

Den Gemeinden wird empfohlen, in der Ausgestaltung ihres Versorgungsauftrags ein besonderes Augenmerk auf intermediäre Angebote zu richten, da sie die aktive und selbständige Lebensgestaltung der älteren Menschen im vertrauten Umfeld fördern und die Leistungen der Spitex-Organisationen und Pflegeheime sinnvoll ergänzen.

Projekt «Pflegeheim mit Tagesstruktur und altersgerechtem Wohnen»

Um ein zeitgemässes Angebot für Betagte und Pflegebedürftige zu schaffen, wurde im Workshopverfahren zusammen mit der Fortimo AG ein Projektvorschlag für ein eigenständiges Pflegeheim am Ort Brenden erarbeitet. Anstelle des alten Seniorenwohnheims ist ein Ersatzneubau geplant. Das Projekt setzt sich aus vier Baukörpern zusammen. Das Pflegeheim mit seiner gestaffelten, vieleckigen Form bildet an der Quartierstrasse «Gstell» den Auftakt. Der Einbezug und Erhalt der prächtigen Som-



410

229

391

Brenden

228

450

413

Brenden

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

311.00

merlinde ist ein wesentliches, gestalterisches Element. Die Linde ist Ankerpunkt, Schattenspender und visueller Auftakt des Pflegeheims.

Das Pflegeheim ist auf 19 stationäre Pflegeplätze bis Pflegestufe 12 inklusiv einer Pflegegruppe für dementiell erkrankte Menschen ausgelegt. Ausserdem sind im Erdgeschoss Räumlichkeiten für maximal zehn Tages- und Nachtstrukturangebote geplant. Die 19 stationären Pflegeplätze entsprechen der aktuellen bewilligten Anzahl auf der kantonalen Pflegeheimliste. Das Konzept und der Betrieb des Pflegeheims und der Tagesstrukturen orientieren sich selbstverständlich an den kantonalen Vorgaben der Richtlinien zur Basisqualität und an den Empfehlungen der bereits erwähnten Kantonalen Pflegeheimplanung.

Westlich des Pflegeheims wird die Überbauung durch drei Mehrfamilienhäuser weitergeführt. 18 hindernisfreie Wohnungen sollen hier entstehen. Die Wohnhäuser werden über einen zentral angelegten Quartierplatz erschlossen und organisieren jeweils sechs 3½-Zimmerwohnungen auf drei Geschossen. Die Ausbildung des Platzes folgt dem natürlichen Geländeverlauf, ermöglicht die rollstuhlgängige Erschliessung der einzelnen Zugänge und schafft durch die Ausgestaltung einen Dorfplatzcharakter.

Die altersgerechten Wohnungen sind bezüglich Infrastruktur und Service eng mit dem Pflegeheim verbunden. Ehepaare, Partnerschaften oder Einzelpersonen ab 65, die möglichst unabhängig und selbstbestimmt, aber auch mit der Sicherheit eines Notrufs und dem Komfort von Serviceleistungen wohnen möchten, können bedarfsgerecht Unterstützung im Bereich Spit-in-Pflegedienstleistungen, Mahlzeitendienst, Reinigungs- und Wäscheservice und vielem mehr anfordern.

Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt über die Quartierstrasse «Gstell» und ermöglicht die direkte Zufahrt in die Einstellhalle, welche sich entlang dem abfallenden Gelände über zwei Ebenen organisiert.

Durch die geschickte Anordnung der Besucherparkplätze nördlich und südlich der platzartigen Ausweitung um die Sommerlinde wird die Verkehrsbelastung des Quartiers «Gstell» auf ein Minimum beschränkt.

Investition, Besitz und Betrieb

Gemäss des in der Ausgangslage erläuterten Entscheidungsprozesses des Gemeinderats Lutzenberg soll die Firma Fortimo Invest AG und deren Tochter, die Bad Säntisblick AG, Waldstatt mit dem Neubau und dem Betrieb des Pflegeheims mit Tagesstruktur und altersgerechtem Wohnen beauftragt werden.

Die Parteien hielten im Januar 2020 in einer Absichtserklärung Ziel, Vereinbarungen und weitere Bestimmungen fest. Auf der Basis der Bestimmungen in dieser Absichtserklärung wird eine Leistungsvereinbarung zur Erfüllung des Pflegeauftrags durch die Fortimo AG erstellt werden.

Für die Landvergabe zur Realisierung des Vorhabens wurde ein Baurechtsvertrag vorverhandelt.

Die Absichtserklärung, genannt «letter of intend» (LOI) mit dem Baurechtsvertrag im Anhang wurde am 20. Januar 2020 von den Parteien unterzeichnet.

Baurecht

Da die Gemeindefinanzen der Gemeinde Lutzenberg gesund sind und sie nicht auf einen einmaligen hohen Erlös durch Baulandverkauf angewiesen ist hat man sich gegen den Verkauf des Baulandes entschieden. So bleibt das Bauland im Besitz der Gemeinde. Die Baulandvergabe im Baurecht garantiert kontinuierliche, langfristige jährliche Zinseinnahmen, welche für die Gemeinde Lutzenberg einen nachhaltigen Ertragswert darstellen.

