



## Vorlage Stadtparlament

vom 12. Juni 2012

Nr. 4659

Betagtenheime, Altersheime, Pflegeheime

### **Baubeitrag für Anbau- und Umbauprojekt im Betagtenheim Halden**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Verein Betagtenheim Halden St.Gallen wird für den Anbau und Umbau des Betagtenheims Halden ein städtischer Baubeitrag von maximal CHF 410'000 gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.

#### **1 Ausgangslage**

Der Verein Betagtenheim Halden ist eine private gemeinnützige Trägerschaft, die das Betagtenheim Halden seit dessen Eröffnung im Jahr 1990 führt. Das Heim bietet auf drei Geschossen insgesamt 54 Zimmer, die im 1. und im 2. Obergeschoss als Einzelzimmer, im obersten Stockwerk als Zweibettzimmer genutzt werden. Das vorliegende Bauprojekt legt als bauliches Gesamtkonzept die künftige Strategie für Unterhalt, Sanierung und Umbau des Gebäudes dar, um so die Voraussetzungen für einen zeitgemässen Betrieb zu schaffen. Das Projekt erhöht in erster Linie die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner, zudem können Arbeitsabläufe und Arbeitsbedingungen für die Betreuungs- und Pflegedienste effizienter gestaltet und verbessert werden.

Die Trägerschaft hat dem Amt für Gesellschaftsfragen am 28. März 2012 ein Subventionsgesuch für den An- und Umbau des Betagtenheims Halden eingereicht.

#### **2 Bauprojekt**

Im Zentrum des Projekts steht die Neukonzeption des Nordflügels. Der bestehende Essraum im Dachgeschoss soll auf der Nordseite des Gebäudes erweitert werden. Er dient der



Verpflegung der Bewohnerinnen und Bewohner, die auf Unterstützung und Hilfestellung beim Essen angewiesen sind. Deren Zahl hat in den letzten Jahren zugenommen und in der Folge ist der Platz knapp geworden. Es ist beispielsweise nicht möglich, jemanden im Rollstuhl an einem Tisch zu platzieren.

Im 2. Obergeschoss können dank des Anbaus zwei grosszügige Pensionärzimmer mit einer rollstuhlgängigen Nasszelle realisiert werden. Im 1. Obergeschoss entstehen Büroräumlichkeiten für die Gesamtleitung, die vorher provisorisch im Personalraum eingerichtet war, sowie ein Atelier mit Schrankraum für die Lagerung von Material und Werkzeugen.

Der neue Gebäudeteil wird architektonisch dem bestehenden Gebäude angepasst und ist mit einer verputzten Aussenhaut versehen. Es ist als Holzrahmenkonstruktion vorfabriziert und in Elementbauweise zwischen die bestehenden Fluchttreppen auf der Nordseite gesetzt. Alle Räume werden mit einem dem heutigen Standard entsprechenden Belüftungssystem versehen. Die schmalen Fenster auf der West- und Ostseite können als Lüftungsfügel genutzt werden.

Neben der Neukonzeption des Nordflügels werden bestehende Nebenräume wie Bäder und Dienstzimmer konzeptionell und infrastrukturell verbessert. Die Pflegebäder finden im Betagtenheim heute praktisch keine Verwendung mehr. Die Bewohnerinnen und Bewohner bevorzugen die eigene Dusche. Dafür hat die Nachfrage nach einem Behandlungsraum für Physiotherapie stark zugenommen. Verschiedene Physiotherapeuten sind im Heim tätig. Anstelle des Bades im Dachgeschoss entsteht ein Therapieraum mit Wellnessbereich und Massageliege. Das Badezimmer im 1. Obergeschoss wird als Fitnessraum genutzt.

In den Dienstzimmern auf allen Wohngeschossen werden die elektro- und lüftungstechnischen Installationen an den heutigen Standard angepasst. Die Räume haben bisher keine Lüftung, sind fensterlos und ihre Türen sollen aus Diskretionsgründen geschlossen bleiben. Sie können somit aktuell weder künstlich noch natürlich belüftet werden. Ebenfalls wird der Andachtsraum im Erdgeschoss mit einer nutzungsgerechten Belüftungsanlage versehen.

Die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes orientiert sich primär an der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz.

### **3 Kosten**

Das Beitragsgesuch mit detaillierter Kostenschätzung vom 28. März 2012 geht von Gesamtkosten von CHF 1'525'000 aus. Nicht anrechenbar für die Bemessung des städtischen Baubeitrags sind Reserven und Unvorhergesehenes, Bauprovisorien, Finanzierungskosten sowie Einnahmehausfälle. Daraus resultieren effektive Investitionskosten von CHF 1'495'000 (inkl.



MwSt.). Aufgeschlüsselt nach den Baukostenplan-Hauptgruppen (BKP Stufe 1) setzen sich diese Kosten wie folgt zusammen:

BKP	Hauptgruppen	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	100'000
2	Gebäude	1'266'000
5	Baunebenkosten	29'000
9	Ausstattung	100'000
1-9	Investitionskosten total (inkl. 8 % MwSt.)	1'495'000

Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt +/- 20 Prozent.

## **4 Städtischer Beitrag**

### **4.1 Rechtliche Grundlagen**

Das kantonale Sozialhilfegesetz (sGS 381.1; abgekürzt: SHG) weist in Art. 28 der politischen Gemeinde die Aufgabe zu, für ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von älteren Menschen zu sorgen. Diese Aufgabe kann auf unterschiedliche Art und Weise erfüllt werden. Die Stadt St.Gallen hat sich für eine substantielle Mitfinanzierung der baulichen Infrastruktur entschieden. In den „Richtlinien für die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten“ vom 4. April 2000 wurden die Voraussetzungen und der maximale Umfang der Unterstützungsleistungen an Trägerschaften entsprechender Institutionen definiert. Grundsätzlich (Art. 1) gilt, dass der Bedarf für sämtliche Unterstützungen ausgewiesen und dass zu unterstützende Projekte mit der periodischen Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen gemäss Art. 29 SHG kompatibel sein müssen. In Art. 2 werden als Formen möglicher Unterstützung Baubeiträge und Starthilfebeiträge genannt. Im konkreten Fall geht es um einen Baubeitrag, der laut Art. 3 maximal 40 Prozent der anrechenbaren Baukosten betragen darf. Die Höhe des Beitrags richtet sich nach der Finanzlage bzw. den Finanzierungsmöglichkeiten der Trägerschaft sowie nach der Art und Dringlichkeit der Investition (Art. 3 Abs. 2 lit. a bis c).



## 4.2 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung

Das Betagtenheim Halden figuriert in der periodischen Bedarfsplanung, welche die Stadt in Übereinstimmung mit Art. 29 SHG erstellt. Die aktuelle Planung<sup>1</sup> zeigt einen Bedarf von 1'265 Plätzen auf.<sup>2</sup> Darin sind die 63 Plätze des Betagtenheims Halden enthalten. Mit dem Anbau werden zwar zwei neue Pensionärzimmer entstehen. Diese sind jedoch nicht bewilligungspflichtig, da aufgrund der Einzelbelegung von Zweibettzimmern aktuell nur 58 der 63 bewilligten Plätze genutzt werden. Die Nachfrage nach Zweibettzimmern hat in den letzten Jahren stark abgenommen.

Im Jahr 2008 lag der Bestand in der Stadt St.Gallen um 77 Plätze über dem kantonalen Bedarfsrichtwert. Dieses Volumen entspricht jedoch der effektiven Nachfrage, wie die durchschnittliche Auslastung von 95,5 Prozent bezogen auf das gesamte Angebot zeigt. Die Bauprojekte stehen mit der periodischen Bedarfsplanung insofern im Einklang, als primär das bestehende Angebot den sich verändernden Bedürfnissen angepasst werden soll. Für die kommenden Jahre weist die Planung aufgrund der demografischen Entwicklung einen zusätzlichen Bedarf im Umfang von 40 bis 50 Heimplätzen aus, der in erster Linie mit der Erweiterung bestehender Einrichtungen zu decken ist.

## 4.3 Finanzlage der Trägerschaft

In der Bilanz 2011 des Vereins Betagtenheim Halden St.Gallen wird ein Eigenkapital von rund CHF 1,2 Mio. ausgewiesen, davon sind CHF 524'269 in Wertschriften angelegt. Der Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2011 beläuft sich auf CHF 108'783, während CHF 12'744 an Rückstellungen enthalten sind. Rückstellungen und Eigenkapital haben den Zweck, allfällige zukünftige betriebliche Verluste zu decken sowie bauliche Investitionen zu ermöglichen. Die Gesamtkosten des geplanten Um- und Ausbaus belaufen sich auf rund CHF 1,5 Mio. Die Trägerschaft sieht einen Eigenbetrag der Trägerschaft in der Höhe von CHF 1'025'000 vor (CHF 400'000 aus Wertschriften, CHF 625'000 liquide Mittel). Damit verbleibt eine Finanzierungslücke von CHF 500'000, die mit dem städtischen Baubeitrag und aus Kreditaufnahme zu decken ist. Die von der Trägerschaft vorgesehenen CHF 1'025'000 decken die Kosten des An- und Umbauprojekts nicht. Die Deckung der Finanzierungslücke durch Fremdkapitalaufnahme würde für die Trägerschaft eine starke finanzielle Belastung bedeuten, so dass aus dieser Sicht der Höchstbetrag von 40 Prozent der anrechenbaren Baukosten als Subvention gewährt wird.

<sup>1</sup> Amt für Gesellschaftsfragen (2010): Stationäre Betagteneinrichtungen. Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen für die Jahre 2010 bis 2025. Online: [www.gesellschaftsfragen.stadt.sg.ch](http://www.gesellschaftsfragen.stadt.sg.ch) Alter Wohnen

<sup>2</sup> Bezugspunkt ist der kantonale Bedarfsrichtwert, der zurzeit bei einem stationären Platzangebot für 29 Prozent der über 80-jährigen Bevölkerung liegt.



#### 4.3.1 Art und Dringlichkeit der Investition

Das Bauprojekt erweitert das Betagtenheim aus dem Jahre 1990 auf pragmatische und klu-ge Art. Es legt die Strategie für Unterhalt, Sanierung und Umbau des Gebäudes als bauliches Gesamtkonzept fest und schafft auf diese Weise die Voraussetzungen für einen zeitgemäs-sen Betrieb. Das gleiche Architekturteam, das schon den Bau von 1990 verantwortete, schafft einen Mehrwert aus dem Bestand heraus. In erster Linie wird die Wohn- und Le-bensqualität der Betagten erhöht, indem das Betagtenheim an die veränderten Bedürfnisse der Bewohnenden angepasst wird. Gleichzeitig werden effizientere Arbeitsabläufe ermög-licht und die Arbeitsbedingungen für die Betreuungs- und Pflegedienste verbessert.

Das städtische Hochbauamt hat das Bauprojekt geprüft. Es erachtet die Dringlichkeit als angewiesen und unterstützt den vorgeschlagenen Umbau und die Sanierung.

#### 4.3.2 Höhe des städtischen Baubeitrages

Angesichts der Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung, der Finanzlage des Vereins Be-tagtenheim Halden sowie der Art und Dringlichkeit des An- und Umbauprojektes soll für das vorliegende Projekt der maximale Baubeitrag von 40 Prozent der anrechenbaren Baukosten gewährt werden.

Bemessung des städtischen Baubeitrags:

Ermittlung des Städtischen Baubeitrags	CHF
Investitionskosten	1'495'000
Abzug werterhaltende Massnahmen	355'000
Gesamttotal subventionsberechtigt	1'140'000
Abzug für reine Unterhaltsaufwendungen (10 %)	114'000
Total anrechenbare Baukosten (inkl. 8 % MwSt)	1'026'000
Städtischer Baubeitrag (40 % der anrechenbaren Baukosten)	410'000

## 5 Auflagen

Mit der Gewährung des städtischen Baubeitrages werden die folgenden Auflagen verbun-den:

- Das städtische Hochbauamt ist über den Projektverlauf in Kenntnis zu setzen.
- Für die Arbeitsvergebung sind die Grundsätze des öffentlichen Vergabewesens sinngemäss anzuwenden, insbesondere bezüglich offenem Verfahren (Einladung oder Aus-



schreibung). Im Entscheidungsgremium für die Vergabe hat ein Vertreter des städtischen Hochbauamtes Einsitzrecht.

- Es sind möglichst umweltverträgliche Materialien und Produkte zu verwenden.
- Bei einer Zweckentfremdung innert 25 Jahren ist der Beitrag anteilmässig zurückzuerstatten.
- Zusätzliche Aufwendungen und Kostenüberschreitungen fallen bei der Bemessung der anrechenbaren Kosten ausser Betracht und können auch später nicht geltend gemacht werden. Bei Verringerung der Kosten wird eine Kürzung des Baubeitrages im Rahmen des 40-Prozent-Anteils erfolgen.
- Die Auszahlung erfolgt nach dem Baufortschritt sowie nach den finanziellen Möglichkeiten der Stadt.

Der Stadtpräsident:

Scheitlin

Der Stadtschreiber:

Linke

Beilage:

- Foto, Situationsplan

