



Vorlage Stadtparlament

vom 27. September 2007 Nr. 3563

Betagtenheime, Altersheime, Pflegeheime

Baubeitrag Umbau und Sanierung des Blinden-Alters- und Pflegeheims des Ostschweizerischen Blindenfürsorgevereins St.Gallen (OBV)**Zusammenfassung**

Der Ostschweizerische Blindenfürsorgeverein (OBV) betreibt an der Bruggwaldstrasse, im Grenzgebiet der Stadt St.Gallen und der Gemeinde Wittenbach, ein Alters- und Pflegeheim mit 60 Plätzen für sehbehinderte und blinde Betagte sowie für betagte Menschen im Allgemeinen. Dieses wurde 1930 eröffnet und 1982 sanft renoviert. Die Zimmer entsprechen den heutigen Anforderungen bei weitem nicht mehr; zwei Drittel sind ganz ohne sanitäre Anlagen, ein Drittel verfügt lediglich über Lavabo und WC. Grosser Erneuerungsbedarf besteht auch bei den zentralen Infrastrukturen wie Küche und Cafeteria sowie bei den Liftanlagen. Ausserdem mangelt es an zweckmässigen Hilfs- und Arbeitsräumen für das Personal.

Das Neu- und Umbauprojekt des OBV sieht primär den Abriss und Neubau des Westflügels (40 Einzelzimmer in heutiger Grösse, neu mit Lavabo, Dusche und WC) und die sanfte Renovation des restlichen Gebäudes (darunter die 20 Zimmer im Ostflügel, fast alle nur mit Lavabo/WC) vor. Die Anzahl Plätze bleibt unverändert bei 60. Die gesamten Investitionskosten belaufen sich auf 16,6 Mio. Franken, für einen Baubeitrag der Stadt sind davon 13,3 Mio. Franken anrechenbar. Das Vorhaben steht sowohl im Hinblick auf das Gesamtangebot von Pflegeplätzen für Betagte als auch inhaltlich mit der städtischen Bedarfsplanung in Einklang.

Der Vorstand des OBV hat um die Mitfinanzierung des Sanierungsprojekts gemäss den städtischen Richtlinien ersucht. Aus regionalpolitischen Gründen (regionale Ausrichtung und stadtnaher, aber extraterritorialer Standort des Blinden-Alters- und Pflegeheims), vorab aber mit Blick auf die Finanzierungsmöglichkeiten der Trägerschaft hält der Stadtrat die Ausschöpfung des Maximalansatzes von 40 % der anrechenbaren Investitionskosten nicht für gerechtfertigt. Die Standortgemeinde Wittenbach, die ihren Bedarf an Pflegeplätzen für Be-



tagte mit dem Alterszentrum Kappelhof sicherstellt, engagiert sich in Form eines Baugebührenerlasses. Die vom Stadtrat vorgeschlagene Lösung ist Folge verschiedener Verhandlungen mit dem OBV. Sie sieht einen Baubeitrag von 4 Mio. Franken (30 % der anrechenbaren Baukosten) und ein niedrigverzinsliches, rückzahlbares Darlehen in der Höhe von 1,2 Mio. Franken vor. Ein städtischer Baubeitrag in der genannten Höhe ermöglicht es dem OBV, die Pensionstarife nach der Sanierung auf einem konkurrenzfähigen Niveau zu behalten, ohne die Finanzierung der übrigen gemeinnützigen Aktivitäten des OBV zugunsten Blinder und Sehbehinderter im Erwerbsalter zu gefährden.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Bauprojekt	3
3	Kosten	4
4	Städtischer Beitrag	5
4.1	Rechtsgrundlage	5
4.2	Beurteilung	5
4.2.1	Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung	5
4.2.2	Art und Dringlichkeit der Investition	6
4.2.3	Finanzlage und Finanzierungsmöglichkeiten der Trägerschaft	7
	Allgemeine Finanzlage des OBV und seines Alters- und Pflegeheims	7
	Rückstellungen für das Sanierungsprojekt	8
	Eigenmittel des OBV	8
	Finanzierungskonzept und Eigenbeitrag des OBV	8
4.3	Höhe und Zusammensetzung des städtischen Baubeitrags	9
4.3.1	Spezifisches Angebot mit überregionaler Ausstrahlung	9
4.3.2	Standort im Grenzgebiet Wittenbach – Stadt St.Gallen	9
4.3.3	Bemühungen der Stadt um regional abgestützte Finanzierung	10
4.3.4	Kompromiss stellt Realisierung sicher	10
5	Auflagen	11
6	Anträge	12



1 Ausgangslage

Der Ostschweizerische Blindenfürsorgeverein (OBV) betreibt an seinem Standort an der Bruggwaldstrasse, im Grenzgebiet der Stadt St.Gallen und der Gemeinde Wittenbach, verschiedene Institutionen und Dienstleistungsangebote zugunsten blinder und sehbehinderter Menschen im Erwerbsalter, aber auch ein Alters- und Pflegeheim mit 60 Plätzen für sehbehinderte und blinde Betagte sowie für betagte Menschen im Allgemeinen.

Das heute für diesen Zweck genutzte Gebäude wurde im Jahr 1929 gebaut und 1930 eröffnet. Es wurde 1982 sanft renoviert. Ausser einer Fassadenrenovation wurden seither keine Sanierungsarbeiten mehr vorgenommen. Die Zimmer, zwei Drittel sind ganz ohne sanitäre Anlagen, ein Drittel verfügt über Lavabo und WC, entsprechen den heutigen Anforderungen bei weitem nicht mehr. Mit 14 bis 17 Quadratmetern Fläche sind die meisten Zimmer vergleichsweise klein, was jedoch von der Zielgruppe der Blinden und Sehbehinderten eher begrüsst wird, da es die Orientierung erleichtert. Grosser Erneuerungsbedarf besteht auch bei den zentralen Infrastrukturen wie Küche und Cafeteria sowie bei den Liftanlagen. Ausserdem mangelt es an zweckmässigen Hilfs- und Arbeitsräumen für das Personal.

Mit seinem Blinden-Alters- und Pflegeheim unterstützt der OBV einerseits Menschen, die aufgrund ihrer Sehbehinderung und/oder ihres Alters nicht mehr zuhause wohnen können, andererseits stellt er im gleichen Rahmen wie «gewöhnliche» Alters- und Pflegeheime Betreuungsplätze für die nicht-sehbehinderte betagte Bevölkerung St.Gallens zur Verfügung.

Die Zielgruppe der blinden und sehbehinderten Betagten findet eine ihnen angepasste Infrastruktur vor, profitiert aber auch von einer Betreuung, die dank des Erfahrungsaustausches mit den anderen Institutionen des OBV besonders gut auf Blinde und Sehbehinderte einzugehen weiss.

Die Pensionstarife sind vom OBV so angesetzt, dass auch betagte Menschen mit niedrigem Einkommen diese Wohn- und Pflegemöglichkeit nutzen können.

2 Bauprojekt

Der OBV hat das Architekturbüro Bollhalder & Eberle AG, 9006 St.Gallen, mit der Projektierung des Neu- und Umbaus ihres Alters- und Pflegeheims beauftragt. Das Projekt sieht Folgendes vor (siehe auch auf dem Internetauftritt des OBV unter www.obvsg.ch):



- Abriss und Neubau des Westflügels (40 Einzelzimmer in heutiger Grösse, neu mit Lavabo, Dusche und WC)
- sanfte Renovation des restlichen Gebäudes (darunter die weiteren 20 Zimmer im Ostflügel, fast alle nur mit Lavabo/WC):
- Bettenlift über alle Stockwerke
- neue Cafeteria
- neue Küche
- Erdgeschoss West: Empfang, Büros, Stationszimmer
- Untergeschoss Ost: Anlieferung, Lagerung, Entsorgung
- Verlagerung der Grosswäscherei und der Lingerie Flachwäsche ins Wohnheim.

3 Kosten

Das Beitragsgesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag vom 12. Dezember 2006 geht von beitragsberechtigten Aufwendungen von rund 13,3 Mio. Franken aus; dies inklusive des bisherigen Planungsaufwandes, der sich auf eine knappe halbe Million Franken beläuft. Nicht berücksichtigt dabei sind die Unterhaltsarbeiten (sanfte Renovation des Osttraktes), die für die Bemessung des städtischen Baubeitrags nicht anrechenbar sind. Ebenfalls nicht eingerechnet wurden Reserven und Unvorhergesehenes (geschätzter Bedarf 250'000 Franken), Bauprovisorien und temporäre Betriebseinrichtungen sowie Bankspesen und –zinsen. Die Kostengenauigkeit wird mit +/- 10 % beziffert. Aufgeschlüsselt nach den BKP-Hauptgruppen (Stufe 1) setzen sich die angerechneten Kosten wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	Hauptgruppen	
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	448'500
2	Gebäude	CHF	8'500'700
3	Betriebseinrichtung	CHF	999'700
4	Umgebung	CHF	635'500
5	Baunebenkosten	CHF	270'000
8	Honorare	CHF	1'585'400
9	Ausstattung	CHF	412'800
Total		CHF	12'852'600
	Bisheriger Planungsaufwand	CHF	465'200
Total Kostenvoranschlag		CHF	13'317'800

In seinem Finanzierungskonzept, das auch jene Posten berücksichtigt, die nicht unter die anrechenbaren Investitionskosten fallen, geht der OBV von einem Investitionstotal von Franken 16'632'800 aus.



Der Vorstand des OBV hat die Stadt um eine Mitfinanzierung des Sanierungsprojekts gemäss den städtischen Richtlinien ersucht (siehe Beilage: Richtlinien für die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten). Er hat einen Baubeitrag von 40 % der anrechenbaren Kosten beantragt. Dabei handelt es sich um den maximal möglichen Subventionsansatz. Ausgehend von der Schätzung der Baukosten (Stand 12.12.2006) ging es um einen städtischen Beitrag an die Baukosten von 5,33 Millionen Franken.

4 Städtischer Beitrag

4.1 Rechtsgrundlage

Das kantonale Sozialhilfegesetz (sGS 381.1; SHG) weist in Art. 28 die Zuständigkeit für ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten der politischen Gemeinde zu. Diese kann die Aufgabe auf unterschiedliche Art und Weise erfüllen. Die Stadt St.Gallen hat in den «Richtlinien für die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten» vom 4. April 2000 die Voraussetzungen und den maximalen Umfang der Unterstützungsleistungen an Trägerschaften entsprechender Institutionen festgeschrieben. 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 zwei Formen möglicher Unterstützung Baubeiträge und Starthilfebeiträge genannt. Im konkreten Fall geht es um einen Baubeitrag, der laut Art. 3 höchstens 40 % 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.

4.2 Beurteilung

4.2.1 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung

Das Blinden-Alters- und Pflegeheim des OBV figuriert in der periodischen Bedarfsplanung, welche die Stadt in Übereinstimmung mit Art. 29 des kantonalen Sozialhilfegesetzes erstellt. In der aktuellen Planung⁵, die von einem Bedarf von rund 1'300 Plätzen ausgeht, sind die

⁵ Fachstelle Gesellschaftsfragen der Stadt St.Gallen, 2005 (Hrsg.): Der Bedarf an Alters- und Pflegeheimplätzen in der Stadt St.Gallen. Planung 2010 bzw. 2015. Bericht der Konferenz für Alters- und Behindertenfragen, S. 14, Tab.13 → http://www.stadt.sg.ch/home/stadt-politik/direktionen/dssi/gesellschaftsfragen/alter1/bedarfsplanung_betagtenheimplaetze.Par.0016.File.tmp/Bedarfsplanung_doit%20mit%20Deckblatt.pdf



60 Betten des Blinden-Alters- und Pflegeheims berücksichtigt. Die städtische Bedarfsplanung basiert beim Versorgungsgrad auf einem Erfahrungswert von 35 % für die über 80-Jährigen (Vorgabe des Kantons: 29 %) und weist beim zugrunde gelegten demografischen Szenario «Trend» des Bundesamtes für Statistik für 2020 eine Überkapazität von 84 und für 2030 erstmals einen Mangel von 54 Betten aus⁶. Ein Bedarf an zusätzlichen Alters- und Pflegeheimplätzen ist damit zurzeit nicht gegeben.

Das Projekt des OBV sieht vor, die bestehenden 60 Plätze beizubehalten und sie konzeptionell und baulich an heutige und künftige Bedürfnisse anzupassen. Qualitative Verbesserungen des bestehenden Angebots an Pflegeplätzen für Betagte sind aus Sicht der Stadt sehr erwünscht. Die spezifische Ausrichtung auf Blinde und Sehbehinderte stellt ein spezialisiertes Angebot dar, dessen Berechtigung innerhalb des gesamten Spektrums von Alters- und Pflegeheimplätzen in der Vergangenheit immer wieder unter Beweis gestellt wird. Das Projekt des OBV erfüllt damit die Anforderung nach Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung.

4.2.2 Art und Dringlichkeit der Investition

Das 1929 erbaute und 1930 eröffnete Gebäude wurde im Jahr 1982 sanft renoviert. Ausser einer Fassadenrenovation sind seither keine Sanierungsarbeiten mehr vorgenommen worden. Die Zimmer für die Pensionärinnen und Pensionäre sind mit einer Fläche von zwischen 14 und 17 Quadratmetern alle sehr klein und verfügen, insbesondere im Westflügel, nicht über die heute selbstverständlichen sanitären Ausrüstungen (Dusche/WC). Die logistische Infrastruktur (z.B. Küche, Cafeteria) ist veraltet und die Anforderungen an geeignete Arbeitsräume für das Pflegepersonal sind nicht erfüllt. Es gibt keine zeitgemässen Begegnungs- und Aufenthaltsräume auf den Stationen, die als Treffpunkte, für gemeinschaftliche Aktivitäten oder für die dezentrale Einnahme von Mahlzeiten genutzt werden könnten. Es ist lediglich ein Personenlift vorhanden, ein Bettenlift fehlt.

Die Abklärungen der Trägerschaft haben ergeben, dass eine reine Renovation unter Bewahrung der betriebswirtschaftlich notwendigen Grösse nicht möglich ist. Ein Abriss des Westflügels mit anschliessendem Neubau (etwas grösserer und höherer Baukörper mit gleicher Anzahl Zimmer, jedoch rollstuhlgängig und alle 40 Zimmer mit Dusche/WC ausgestattet) sowie eine sanfte Sanierung des restlichen Baukörpers stellen die kostengünstigste Lösung für eine nachhaltige Verbesserung der Infrastruktur dar. Im Untergeschoss des Neubaus soll

⁶ Fachstelle Gesellschaftsfragen der Stadt St.Gallen, 2005 (Hrsg.): Der Bedarf an Alters- und Pflegeheimplätzen in der Stadt St.Gallen. Planung 2010 bzw. 2015. Bericht der Konferenz für Alters- und Behindertenfragen, S. 14, Tab. 14.



die neue Küche mit den entsprechenden Hilfsräumen entstehen, im Erdgeschoss sind Speisesaal und Cafeteria vorgesehen. Der Verbindungsteil zwischen Alt- und Neubau erhält einen Bettenlift und wird als helle Aufenthalts- und Begegnungszone ausgestaltet.

Der Ostteil, in dem sich die restlichen 20 Zimmer (mit WC/Lavabo) befinden, wird sanft renoviert. Die entsprechenden Kosten von 520'000 Franken sind, da es sich um Unterhaltsarbeiten handelt, für die Bemessung des Baubeitrags nicht anrechenbar und werden vollumfänglich von der Trägerschaft abgedeckt.

Umgelegt auf sämtliche 60 Plätze (inkl. Kosten für die sanfte Renovation des Ostflügels mit 20 Betten und Bauprovisorium) ergeben sich Investitionskosten von ca. 285'000 Franken pro Platz. Das städtische Hochbauamt hat das Gesuch geprüft. Es erachtet die Dringlichkeit des vorliegenden Projekts als ausgewiesen und unterstützt auch inhaltlich das vorgelegte Sanierungskonzept.

4.2.3 Finanzlage und Finanzierungsmöglichkeiten der Trägerschaft

Allgemeine Finanzlage des OBV und seines Alters- und Pflegeheims

Die Betriebsrechnung aller Institutionen des OBV schloss 2006 bei einem Aufwand von 14,3 Mio. Franken und einem Ertrag von 13,0 Mio. Franken (inkl. Betriebsbeiträge⁷) mit einem Defizit von knapp 1,3 Mio. Franken ab.

Der Trägerverein finanzierte mit seinem Mehrertrag von 1,25 Mio. Franken den grössten Teil des Defizits aus der laufenden Rechnung und musste für die verbleibende Differenz eine Abnahme der Eigenmittel von rund 33'000 Franken in Kauf nehmen. Im Vorjahr betrug die Abnahme der Eigenmittel über 136'000 Franken. Dies bedeutet, dass der OBV den gesamten Ertrag (und in diesen beiden Jahren noch einen Teil der Substanz) aus den Eigenmitteln in den operativen Betrieb investiert.

Der OBV führt eine detaillierte Kostenrechnung für alle seine Aktivitäten und Institutionen. Daher können Aufwand und Ertrag des Blinden-Altersheims separat ausgewiesen werden: Dem Aufwand von 3,98 Mio. Franken stand 2006 ein Ertrag von 3,63 Mio. Franken gegenüber. Das betriebliche Defizit (ohne Betriebsbeiträge) betrug damit rund 350'000 Franken. Rechnet man die der betriebswirtschaftlichen Rechnung belasteten kalkulatorischen Zinsen wieder heraus und belastet der Rechnung dafür den effektiven Liegenschaftsunterhalt und

⁷ Der weitaus grösste Teil der Betriebsbeiträge kommt aus den Sozialversicherungen, kleinere Anteile vom Kanton und der Interkantonalen Vereinbarung für soziale Einrichtungen IVSE.



die Abschreibungen, verbleibt für das Blinden-Alters- und Pflegeheim ein strukturelles Defizit von jährlich 150'000 bis 170'000 Franken, das der OBV entsprechend seinem Selbstverständnis als gemeinnützige Organisation zu tragen bereit ist. Der OBV kompensiert mit diesen Mitteln insbesondere den Mehraufwand, der durch die Ausrichtung auf die spezifische Zielgruppe der blinden und sehbehinderten Betagten anfällt.

Rückstellungen für das Sanierungsprojekt

In der laufenden Rechnung 2006 des OBV wurde eine Rückstellung von 380'000 Franken für die Teilfinanzierung des Bettenprovisoriums während der Bauzeit gemacht. Dessen Kosten belaufen sich gemäss Angaben des OBV auf insgesamt rund 2,5 Mio. Franken. Darüber hinaus bestehen keine spezifischen Rückstellungen oder Mittel aus Zuwendungen oder Rückstellungen für dieses Projekt.

Eigenmittel des OBV

Das Organisationskapital inkl. freie Fonds des OBV belief sich Ende 2006 auf rund 21 Mio. Franken. Den bedeutendsten Anteil macht mit 14 Mio. Franken der Legatefonds aus. Der OBV nutzt seine Eigenmittel und deren Erträge zur Subventionierung seiner Haupttätigkeiten (Behindertenwerkstätten, Beratung, Rehabilitation, Wohnheim, Behindertenheim) und leistet damit jedes Jahr substantielle gemeinnützige Beiträge (1,25 Mio. Franken im 2006), die das Gemeinwesen entlasten.

Das Vermögen des OBV ist zum grössten Teil in einer Wohnüberbauung (Renditeobjekt) angelegt. Die Erträge daraus werden genutzt, um die gemeinnützigen Leistungen des OBV zugunsten seiner Zielgruppe (Blinde und Sehbehinderte) mitzufinanzieren. Im Vordergrund stehen dabei Integrations- und Beratungsangebote für Blinde und Sehbehinderte im Erwerbsalter. Jährlich fliessen aus diesen Erträgen bzw. aus Spenden auch Mittel im Umfang von 150'000 bis 170'000 Franken in den laufenden Betrieb des Blinden-Alters- und Pflegeheims (Defizitdeckung).

Finanzierungskonzept und Eigenbeitrag des OBV

In seinem ursprünglichen Finanzierungskonzept ging der OBV von einem vierzigprozentigen Baubeitrag an die anrechenbaren Baukosten aus. Das entspricht einem Betrag in der Höhe von 5,33 Mio. Franken. Der Stadtrat beantragt dem Parlament in dieser Vorlage jedoch einen reduzierten Baubeitrag von 4 Mio. Franken (entspricht 30 % der anrechenbaren Baukosten). Auf die veränderte Ausgangslage hat der Verein mit einer zusätzlichen Bereitstellung von 0,98 Mio. Franken aus eigener Liquidität reagiert. Mit Blick auf die gesamten Projektkosten (inkl. Provisorium) verbleiben dem Verein nun rund 11,5 Mio. Franken, die durch Fremdkapi-



talaufnahme zu finanzieren sind. Die Finanzierung soll einerseits durch ein Darlehen der Stadt über 1,2 Mio. Franken (ebenfalls Gegenstand dieser Parlamentsvorlage) und andererseits über Hypothekenaufnahme auf die Wohnüberbauung Hinterespen erfolgen. Diese hat als Renditeliegenschaft des Vereins im vergangenen Jahr einen Nettoertrag von knapp 600'000 Franken abgeworfen und steht mit 11,8 Mio. Franken in den Büchern. Zusätzlich wird eine zu amortisierende Hypothek auf dem umgebauten Alters- und Pflegeheim errichtet.

Mit der Absicht, die Pensionstarife auch nach der Sanierung auf einem erschwinglichen Niveau zu halten, hat der Vorstand des OBV beschlossen, 6 Mio. Franken als Sofortabschreibung zu Lasten seiner Eigenmittel einzubringen. Dieser Schritt reduziert die jährliche Belastung der Betriebsrechnung nach dem Umbau erheblich, da so die notwendigen Abschreibungen entsprechend tiefer ausfallen. Zusammen mit dem oben erwähnten zusätzlichen Einsatz an Eigenmitteln von 0,98 Mio. Franken leistet der OBV damit einen erheblichen Beitrag aus eigenen Mitteln an dieses Projekt (total rund 7 Mio. Franken).

Die zusätzliche Belastung, die sich durch Abschreibungen und die Zinsbelastung aus Fremdkapitalaufnahme ergibt, lässt einen jährlichen Mehraufwand in der Grössenordnung von rund Franken 650'000 erwarten, der durch eine Anpassung der Pensionstarife auf ein marktübliches Niveau im unteren bis mittleren Preissegment kompensiert werden soll.

4.3 Höhe und Zusammensetzung des städtischen Baubeitrags

4.3.1 Spezifisches Angebot mit überregionaler Ausstrahlung

Das Bauprojekt des OBV nimmt im Kreis der Alters- und Pflegeheime im Raum St.Gallen eine Sonderstellung ein. Mit seiner spezifischen Ausrichtung auf blinde und sehbehinderte Betagte stellt es ein Angebot dar, das unter dem Gesichtspunkt der Versorgung ein weit über die Stadt hinausreichendes Einzugsgebiet abdeckt. Dies spiegelt sich auch in der gegenwärtigen Zusammensetzung der Bewohnerschaft: Im Durchschnitt der vergangenen Jahre stammen drei Fünftel der Pensionärinnen und Pensionäre aus der Stadt, ein weiteres Fünftel aus dem restlichen Kantonsgebiet und das restliche Fünftel aus anderen Kantonen.

4.3.2 Standort im Grenzgebiet Wittenbach – Stadt St.Gallen

Das Alters- und Blindenheim des OBV ist mit seinen 60 Plätzen seit vielen Jahren Bestandteil der städtischen Bedarfsplanung. Physisch steht es jedoch auf dem Gebiet der politi-



schen Gemeinde Wittenbach. Auch der offizielle Vereinssitz des OBV befindet sich seit einigen Jahren nach einer Büroverlegung innerhalb des OBV-Areals in Wittenbach.

Wittenbach stellt seinen Bedarf an Pflegeplätzen für Betagte mit dem Alterszentrum Kappelhof sicher und beteiligt sich dort finanziell mit einer Defizitgarantie. Das Blinden-Alters- und Pflegeheim des OBV figuriert nicht in der Bedarfsplanung der Gemeinde. Gleichwohl stammten in den letzten Jahren im Durchschnitt um die fünf Prozent der Bewohnerschaft aus Wittenbach. In Würdigung des OBV als wichtiger sozialer Institution von überregionaler Bedeutung und dessen guter Verankerung in der Agglomeration St.Gallen hat sich der Gemeinderat von Wittenbach im Mai 2005 zu einem Solidaritätsbeitrag in Form eines Gebührenerlasses von insgesamt Franken 240'000 entschieden. Das Entgegenkommen bezieht sich auf den OBV als Gesamteinstitution; der Anteil, der das Sanierungsprojekt des Alters- und Pflegeheims betrifft, beläuft sich auf Franken 141'000⁸.

4.3.3 Bemühungen der Stadt um regional abgestützte Finanzierung

Der Stadtrat hat sich nach Prüfung des Projekts im Herbst 2005 grundsätzlich bereit erklärt, einen substanziellen Baubeitrag beizusteuern. Gleichzeitig hat er sich auf den Standpunkt gestellt, dass sich, angesichts der regionalen Ausrichtung des Heims und seines stadtnahen, aber extraterritorialen Standortes, andere Gemeinden ebenfalls an der Finanzierung des Sanierungsprojekts beteiligen müssen. Von einer Ausschöpfung des Maximalansatzes von 40 % der anrechenbaren Investitionskosten sei daher abzusehen.

Aufgrund der geltenden und auch im Zuge des NFA so verbleibenden Aufgabenteilung zwischen dem Kanton und den Gemeinden ist eine Zuständigkeit des Kantons klar zu verneinen, so dass von diesem keine Mitfinanzierung zu erwarten ist. Mittelzusagen weiterer Gemeinden kamen nicht zustande, da sich die Gemeinden auf den Standpunkt stellen, ihre eigenen Einrichtungen könnten die Pflege und Betreuung der einheimischen blinden und sehbehinderten Betagten ohne weiteres sicherstellen.

4.3.4 Kompromiss stellt Realisierung sicher

Da sich keine regional abgestützte Finanzierung erreichen liess, suchte die Stadt zusammen mit dem OBV eine tragfähige Lösung, die der Trägerschaft die Realisierung des Projekts ermöglicht. Es konnte vorab angesichts der Finanzlage des OBV ein Kompromiss gefunden

⁸ Fr. 135'000 Gewässerschutzgebühren plus Fr. 6'000 Baubewilligungsgebühren



werden, bei dem die Stadt einen Baubeitrag von 4 Mio. Franken à fonds perdu⁹ und ein zinsvergünstigtes Darlehen von 1,2 Mio. Franken¹⁰ zur Verfügung stellt. Das Darlehen ist innerhalb von 25 Jahren vollständig zu amortisieren, wobei die ersten fünf Jahre von Rückzahlungen befreit sind. Der Zinssatz liegt $\frac{1}{4}$ % unter dem Referenzzinssatz. Als Referenzzinssatz gilt der unterste Zinssatz des Zinsbandes, das die St.Galler Kantonalbank für bestehende variable Hypotheken im 1. Rang festlegt. Dieser liegt zurzeit bei $3\frac{1}{4}$ %. Sollte sich mittelfristig im Hypothekarbereich ein neuer Referenzzinssatz etablieren, kann dieser in beiderseitigem Einverständnis zur neuen Berechnungsgrundlage gemacht werden.

Ein städtischer Baubeitrag in der hier beantragten Höhe ermöglicht es dem OBV, die Pensionstarife nach der Sanierung auf einem konkurrenzfähigen Niveau zu behalten, ohne die Finanzierung der übrigen gemeinnützigen Aktivitäten des OBV zugunsten Blinder und Sehbehinderter im Erwerbsalter zu gefährden.

Der dem Stadtparlament zur Genehmigung beantragte Baubeitrag beläuft sich auf 4 Mio. Franken, das rückzahlbare städtische Darlehen auf 1,2 Mio. Franken.

5 Auflagen

Mit der Gewährung des städtischen Baubeitrags werden folgende Auflagen verbunden:

- Das städtische Hochbauamt ist über den Projektverlauf in Kenntnis zu setzen.
- Für die Arbeitsvergebungen sind die Grundsätze des öffentlichen Vergabewesens sinngemäss anzuwenden.
- Es sind möglichst umweltverträgliche Materialien und Produkte zu verwenden.
- Bei einer Zweckentfremdung innerhalb von 25 Jahren ist der zugesprochene Beitrag anteilmässig zurückzuerstatten. Der Darlehensanteil ist ab dem Zeitpunkt der Zweckentfremdung marktüblich zu verzinsen und innerhalb von zwei Kalenderjahren vollständig zurückzuzahlen.
- Zusätzliche Aufwendungen und Kostenüberschreitungen fallen bei der Bemessung der anrechenbaren Kosten ausser Betracht und können auch später nicht geltend gemacht werden.
- Die Auszahlung erfolgt nach dem Baufortschritt, in der Regel vierteljährlich, sowie nach den finanziellen Möglichkeiten der Stadt.
- Der Darlehensanteil wird der Trägerschaft per 1. März 2008 überwiesen.

⁹ entspricht 30 % der angerechneten Investitionskosten gemäss Beitragsgesuch

¹⁰ entspricht dem Restbetrag bis zur Höhe der vom OBV beantragten Subvention, unter Anrechnung des Beitrags der Gemeinde Wittenbach



6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Ostschweizerischen Blindenfürsorgeverein wird für die Sanierung seines Blinden-Alters- und Pflegeheims an der Bruggwaldstrasse 37 c ein städtischer Baubeitrag von 4 Millionen Franken à fonds perdu ausgerichtet.
2. Dem Ostschweizerischen Blindenfürsorgeverein wird für die Sanierung seines Blinden-Alters- und Pflegeheims an der Bruggwaldstrasse 37 c ein rückzahlbares zinsvergünstigtes Darlehen von 1,2 Millionen Franken gemäss den unter Abschnitt 4.3.4 erwähnten Konditionen gewährt.
3. Es wird festgehalten, dass diese Beschlüsse gemäss Art. 8 Ziff. 6 lit. a resp. Ziff. 11 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterliegen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Foto, Situationsplan Grundrisse 1. OG, EG und UG
Richtlinien für die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten

