

Vorlage Stadtparlament

Datum 25. April 2019
Beschluss Nr. 2880
Aktenplan 323.12 Betagtenheime, Altersheime,
Pflegeheime

Baubeitrag an den Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus St.Gallen für die Sanierung und den Ergänzungsneubau

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus wird für die Sanierung und den Ergänzungsneubau ein städtischer Beitrag von maximal CHF 2'980'000 gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Dem Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus wird bei Bedarf ein zinsvergünstigtes städtisches Darlehen von maximal CHF 2'980'000 CHF mit einer Rückzahlungsfrist von längstens 20 Jahren gewährt. Ein solches Darlehen ist grundpfandrechtlich zu sichern.
3. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziff. 1 und 2 gestützt auf Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung gesamthaft dem fakultativen Referendum unterliegen.

1 Ausgangslage

Der Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus führt seit 1975 das gemeinnützige Wohn- und Pflegehaus Wienerberg. Der Wienerberg besteht aus drei miteinander verbundenen Häusern mit aktuell 65 Pflegeplätzen.

Das Haus A wurde im Jahr 1906 als Asyl für schutzbedürftige Mädchen errichtet und ab 1975 als Altersheim genutzt. Seither wurde es mehrmals umgebaut. Derzeit befinden sich im Haus A zwölf Zimmer. Die ehemalige Wohnung der Heimleitung sowie Teile der Betriebsinfrastruktur wie Büros, Gastküche, Lagerräume, Entsorgung, Archiv und Garderoben sind in diesem Gebäude ebenfalls untergebracht. Der Zwischenbau (Haus Z) kam 1975 hinzu und umfasst 14 Zimmer sowie Gemeinschaftsräume, Büros, Technik- und Lagerräume. Im Haus B befinden sich aktuell 37 Zimmer. Das Gebäude wurde 1999 eröffnet¹ und erfüllt die heutigen Anforderungen an ein Pflegeheim. Zwei weitere

¹ Vorlage «Gewährung eines Baubeitrages an den Verein Altersheim Wienerberg St.Gallen für die Sanierung und Erweiterung des Altersheims Wienerberg in St.Gallen» vom 20. August 1996, Nr. 5541, vom Grossen Gemeinderat unverändert beschlossen am 26. September 1996.

Räume konnten im Jahr 2017 infolge der Auslagerung der Wäscherei zu Bewohnerzimmern ausgebaut werden. Im Untergeschoss sind Büros, Schulungs- und Sitzungsräume, Räume für die Wäscherversorgung sowie Lagerräume untergebracht.

Nach dem Entscheid für die Projektierung eines Ersatzneubaus von Haus A und Z wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Im Dezember 2014 reichte der Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus beim Amt für Gesellschaftsfragen (heute: Dienststelle Gesellschaftsfragen) ein Baubeitragsgesuch ein. Aufgrund einer Einsprache verzögerte sich das Baubewilligungsverfahren. Im April 2017 wurde beim Amt für Baubewilligungen ein Korrekturgesuch eingereicht, und der Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus einigte sich mit dem Einsprecher auf einen Dienstbarkeitsvertrag (Bau- und Nutzungsbeschränkung, Parkverbot und Näherpflanzrecht). Die Baubewilligung wurde schliesslich im Dezember 2017 erteilt. Nach dieser längeren und intensiven Planungsphase ist vorgesehen, im August 2019 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Der Neu- und Umbau soll 2022 abgeschlossen sein. Am 11. Februar 2019 reichte der Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus das angepasste Baubeitragsgesuch mit aktualisierten Unterlagen bei der Dienststelle Gesellschaftsfragen ein.

2 Bauprojekt

2.1 Bestand

Die bestehenden Häuser A und Z können den Bewohnerinnen und Bewohnern keinen zeitgemässen Komfort mehr bieten. Die Zimmer sind für heutige Bedürfnisse zu klein, und die Nasszellen sind – neben den beschränkten Platzverhältnissen – teilweise nicht hindernisfrei. Diese räumlichen Verhältnisse mit den zum Teil langen Wegen über mehrere Häuser und Stockwerke erschweren die Betriebsabläufe. Ausserdem sind die Gebäudetechnik sowie die Wärmedämmung der beiden älteren Häuser sanierungsbedürftig.

2.2 Projektwettbewerb im Einladungsverfahren

2012 lud der Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus St.Gallen mit Unterstützung des Hochbauamts der Stadt zehn Architekturbüros zu einem Projektwettbewerb ein, den das St.Galler Büro Oestreich + Schmid GmbH für sich entscheiden konnte. Gesucht war ein betrieblich, städtebaulich sowie architektonisch überzeugender Projektvorschlag für den Ergänzungsbau und die Anpassung und Erweiterung des Hauses B. An erster Stelle sollte die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner stehen. Diese sollten so leben und wohnen können, wie es ihren gewohnten Verhältnissen und Lebensumständen entspricht, verbunden mit den Vorteilen eines Heimes. Eine besondere Herausforderung bildete die Anbindung des Neubaus an das bestehende Haus B und die Etappierung des Bauprozesses. Dem Siegerprojekt wurde grosses Geschick im Umgang mit dem Bestand, mit der baulichen Erweiterung, der damit einhergehenden aussenräumlichen Klärung und eine reibungslose Etappierung attestiert. Auch hinsichtlich der inneren Organisation, der räumlichen Bezüge und der architektonischen Gestaltung vermochte der Projektvorschlag «aetatis» die Jury zu überzeugen.

2.3 Vorgesehene Um- bzw. Neubauarbeiten

Unter Berücksichtigung der Anliegen des Einsprechers wurde der Wettbewerbsvorschlag zum vorliegenden Bauprojekt hin weiterentwickelt. Geplant ist ein Abbruch der Häuser A und Z sowie der Cafeteria. Mit dem Neubau sollen die bisherigen Zimmer der Häuser A und Z sowie die veraltete Infrastruktur (Küche, Speisesaal, Mehrzweckraum, Technik und Büros) ersetzt werden. Im Neubau werden sich, verteilt auf drei Wohngeschosse, total 42 Einzelzimmer mit Dusche/WC, Aufenthaltsbereiche, Balkone bzw. Innenhof, Arbeitsräume und Personal-WCs befinden. In Obergeschoss und Attika wird ein Aufenthalts- und Essbereich mit einem Wohnbereichsbüro realisiert, zur Betreuung der pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnbereiche B und C. Im Erdgeschoss befinden sich die neue Gastküche, Cafeteria, Speisesaal, Mehrzweck- und Aktivierungsraum, Coiffeursalon, Behandlungszimmer (Arzt, Physiotherapie, Podologie), Büros und der Empfang. Im Gartengeschoss befindet sich das Pflegebad mit Fitnessraum. Die Betriebs- und Personalräume werden im Untergeschoss untergebracht. An der Schnittstelle zwischen Haus B und dem Ergänzungsneubau ist der Bettenlift mit Treppe platziert. Im bestehenden Haus B werden im Gartengeschoss drei zusätzliche Bewohnerzimmer (Total 33 Einzelzimmer mit Dusche/WC) sowie der Aufenthalts- und Essbereich mit einem Wohnbereichsbüro ausgebaut. Die neu angelegte Parkanlage bestimmt das Ambiente des Aussenraumes mit Voliere, Linde, Spazierwegen, Sitzgelegenheiten, Hochbeeten, Kleintiergehegen sowie der Cafeteria und dem Hauptzugang. Der Aufenthaltsbereich im Osten erhält einen Aussensitzplatz.

3 Kosten

Das nach der Einsprache aktualisierte Baubeitragsgesuch vom 11. Februar 2019 mit detailliertem Kostenvoranschlag (± 10 Prozent) vom 30. November 2018 und 13. Dezember 2018 geht von Gesamtkosten von CHF 23'843'312 (inkl. MWST) aus. Aufgeschlüsselt nach Baukostenplan-Hauptgruppen setzen sich diese Kosten wie folgt zusammen:

BKP-Hauptgruppen		Haus B (Bestand)		Haus A (Neubau)	
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	102'413	CHF	916'262
2	Gebäude	CHF	2'064'729	CHF	13'174'259
3	Betriebseinrichtungen	CHF	0	CHF	572'833
4	Umgebung	CHF	52'587	CHF	751'381
5	Baunebenkosten	CHF	71'390	CHF	467'203
7	Reserve	CHF	86'160	CHF	538'500
8	Honorare	CHF	777'673	CHF	3'551'174
9	Ausstattung	CHF	4'296	CHF	712'452
Investitionskosten (inkl. MWST)		CHF	3'159'248	CHF	20'684'064
Total Investitionskosten (inkl. MWST)		CHF 23'843'312			

Nicht anrechenbar für die Bemessung des städtischen Baubeitrags sind Reserven, Unvorhersehbares, Bauprovisorien, Finanzierungskosten und Einnahmeausfälle. Vom Total der Investitionskosten werden die werterhaltenden Massnahmen sowie 10 Prozent der Unterhaltsaufwendungen abgezogen.

Ermittlung anrechenbare Baukosten	Haus B (Bestand)	Haus A (Neubau)
Total Investitionskosten (inkl. MWST)	CHF 3'159'248	CHF 20'684'064
./.. Kosten für werterhaltende Massnahmen	CHF 1'896'617	CHF 1'553'119
Anrechenbare Kosten	CHF 1'262'631	CHF 19'130'945
Anrechenbare Baukosten Haus A u. B (inkl. MWST)	CHF 20'393'576	
./.. Zeitwert Haus A + Z / Wertvernichtung	CHF 3'842'600	
Total anrechenbare Baukosten (inkl. MWST)	CHF 16'550'976	
./.. 10 % für Unterhaltsaufwendungen	CHF 1'655'098	
Gesamttotal anrechenbare Baukosten (inkl. MWST)	CHF 14'895'878	

4 Städtischer Beitrag

4.1 Rechtliche Grundlagen

Das kantonale Sozialhilfegesetz² weist der politischen Gemeinde in Art. 28 die Aufgabe zu, für ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten zu sorgen. Diese Aufgabe kann auf unterschiedliche Art und Weise erfüllt werden. Die Stadt hat sich für eine Mitfinanzierung der baulichen Infrastruktur entschieden. Die Voraussetzungen und der maximale Umfang von Unterstützungsleistungen an Trägerschaften von stationären Einrichtungen für Betagte sind im Reglement über die städtischen Leistungen zugunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten³ geregelt. Bei der Bemessung ist namentlich zu berücksichtigen, dass der Bedarf für sämtliche Unterstützungen ausgewiesen und der periodischen Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen gemäss Art. 29 SHG entsprechen muss.⁴

Im konkreten Gesuch geht es um einen Baubeitrag, der gemäss Art. 3 Abs. 1 des besagten Reglements maximal 20 Prozent der anrechenbaren Baukosten betragen darf. Da das Baubeitragsgesuch bereits am 8. Dezember 2014 eingereicht wurde, kommt hier die Übergangsregelung aus Art. 6 zum Tragen, die wie folgt lautet: «Dieses Reglement wird auf alle bereits eingereichten und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Gesuche angewendet; Art. 3 Abs. 2 lit. d ausgenommen⁵.» Somit wird die Höhe der Beiträge bemessen nach der Finanzlage bzw. den Finanzierungsmöglichkeiten der Trägerschaft, der Art und Dringlichkeit der Investition; der durchschnittliche Anteil der auswärtigen Bewohnenden wird nicht abgezogen.

² Sozialhilfegesetz vom 27. September 1998 (sGS 381.1, abgekürzt: SHG).

³ Reglement über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten vom 2. November 2016 (sRS 321.5).

⁴ Vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. a des Reglements über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten.

⁵ Vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. d des Reglements über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten: «Die Beiträge werden bemessen nach dem durchschnittlichen Anteil der Bewohnenden der Einrichtung seit dem Jahr 2016, die zum Zeitpunkt des Heimeintritts während mindestens eines Jahres ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der politischen Gemeinde St.Gallen hatten.».

4.2 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung

Um die Wirtschaftlichkeit nachhaltig zu gewährleisten, plante der Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus eine Erhöhung der Bettenzahl von heute 65 auf 75 und beantragte deren Aufnahme in die Pflegeheimliste. Die zehn zusätzlichen Pflegeplätze wurden bereits zwischen 2014 und 2016 in der periodischen Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen⁶ berücksichtigt und auch in die kantonale Pflegeheimliste aufgenommen. Der Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus plant, drei der 75 Pflegezimmer als möblierte Plätze für Kurzaufenthalte anzubieten. Dies wird aufgrund der steigenden Nachfrage begrüsst.

4.3 Finanzlage der Trägerschaft

Die Trägerschaft weist eine stabile Finanzlage aus. Die Ertragslage ist als gut zu bezeichnen. Trotzdem ist der Verein auf die finanzielle Unterstützung der Stadt angewiesen. Da nach der geplanten Investition zusätzliche Betten angeboten werden können, ist ein ausreichend grosser Cash-Flow erwirtschaftbar, der die zusätzlichen Abschreibungen und Fremdkapitalzinsen deckt. Die entsprechenden Unterlagen wurden der Stadt zur Verfügung gestellt. Die Dienststelle Finanzen hat die finanzielle Lage der Trägerschaft geprüft.

4.4 Art und Dringlichkeit der Investition

Parallel zu den veränderten gesellschaftlichen und demografischen Bedingungen erwarten Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch Angehörige mehr Komfort als früher. Das zeigt sich insbesondere bei der stark gestiegenen Nachfrage nach Einzelzimmern und dem Wunsch nach einer barrierefreien Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo im Zimmer. Zugleich können mit den geplanten Umbaumaassnahmen die betrieblichen Abläufe optimiert werden. Mit der Realisierung des Vorhabens wird das Wohn- und Pflegehaus aufgewertet.

Das städtische Hochbauamt hat das Gesuch aus baulicher Sicht geprüft. Es erachtet die Dringlichkeit des Umbaus für ausgewiesen und unterstützt das vorgeschlagene Projekt aus funktionaler wie auch aus gestalterischer Sicht.

4.5 Höhe des städtischen Baubeitrages

Aufgrund der Ergebnisse aus der Prüfung der Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung, der Finanzlage der Trägerschaft sowie der Art und Dringlichkeit des Investitionsvorhabens soll für das vorliegende Projekt der maximale Baubeitrag reglementsgemäss gewährt werden. Dabei gilt es beim vorliegenden Gesuch aber, wie bereits erwähnt, zu berücksichtigen, dass die Übergangsregelung von Art. 6 des Reglements zur Anwendung kommt, da das Baubeitragsgesuch vom 8. Dezember 2014 vor dem Inkrafttreten des Reglements eingereicht wurde. Somit wird der durchschnittliche Anteil der auswärtigen Bewohnenden seit dem Jahr 2016 *nicht* abgezogen.

⁶ Amt für Gesellschaftsfragen (2017): Stationäre Langzeitpflege. Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen. Aktualisierung für den Zeitraum 2015 bis 2030.

Total anrechenbare Baukosten, inkl. MWST	CHF	14'895'878
Städtischer Baubeitrag von 20 %	CHF	2'979'176
gerundet	CHF	2'980'000

4.6 Städtisches Darlehen

Gemäss Art. 2 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 3 des Reglements über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten können Darlehen bis maximal zur Höhe des Baubeitrags an das betreffende Projekt gewährt werden. Die Voraussetzungen zur Gewährung eines solchen Darlehens im maximal möglichen Umfang sind vorliegend gegeben. Voraussetzung in finanzrechtlicher Hinsicht für die Gewährung eines Darlehens ist die Einhaltung der üblichen kaufmännischen Grundsätze. Diese Grundsätze sehen vor, dass ein Darlehen eine marktübliche Verzinsung aufweist, grundsätzlich rückzahlbar ist und Sicherheiten bestehen (Grundpfandsicherung in diesem Fall). Die Details zu diesem Darlehen werden durch die Dienststelle Finanzen geregelt.

5 Bedingung und Auflagen

Mit der Gewährung des städtischen Baubeitrags wird die folgende Bedingung verbunden:

- Interessentinnen und Interessenten mit Wohnsitz in der Stadt dürfen nicht abgewiesen werden, weil sie die Vorauszahlungen in der geforderten Höhe nicht leisten können.⁷

Mit der Gewährung des städtischen Baubeitrags werden die folgenden Auflagen verbunden:

- Das städtische Hochbauamt ist über den Projektverlauf in Kenntnis zu setzen.
- Es sind möglichst umweltfreundliche Materialien, Produkte und Energiequellen zu verwenden.
- Bei einer Zweckentfremdung innerhalb von 25 Jahren ist der Baubeitrag 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 erfolgt eine Kürzung des Baubeitrags im Rahmen des 20-Prozent-Anteils.
- Die Auszahlung des gewährten Baubeitrags erfolgt entsprechend dem Baufortschritt sowie nach den finanziellen Möglichkeiten der Stadt.
- Die Details des Darlehensvertrags sind mit der Dienststelle Finanzen abzusprechen und zu regeln.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Jennifer Abderhalden

⁷ Art. 4 Abs. 1 des Reglements über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten.

Beilage:

- Beilage zum Baubeitrag an den Verein Wienerberg Wohn- und Pflegehaus St.Gallen für die Sanierung und den Ergänzungsneubau - Pläne

Konto: 62.5650 Beiträge an soziale und andere Institutionen