



323.12 Betagtenheime, Altersheime, Pflegeheime

Baubeitrag an den Um- und Anbau des Pflegeheims St.Otmar

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Verein Pflegeheim St.Otmar wird für den Um- und Anbau des Pflegeheims St.Otmar ein städtischer Betrag von maximal CHF 1'779'000 gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Dem Verein Pflegeheim St.Otmar wird bei Bedarf ein zinsvergünstigtes städtisches Darlehen von maximal CHF 1'779'000 mit einer Rückzahlungsfrist von längstens 20 Jahren gewährt. Ein solches Darlehen ist grundpfandrechtlich zu sichern.
3. Bedingung für den Erhalt der in Ziff. 1 und 2 genannten städtischen Unterstützungsleistungen ist, dass der Verein Pflegeheim St.Otmar pflegebedürftige Personen aufnimmt, die vor dem Eintritt ihren Wohnsitz in der Stadt St.Gallen hatten und die Vorauszahlung nicht leisten können.
4. Bedingung für den Erhalt in Ziff. 1 und 2 genannten städtischen Unterstützungsleistungen ist, dass der Verein Pflegeheim St.Otmar auswärtige Bewohnerinnen und Bewohner (massgeblich ist der Wohnsitz vor dem Eintritt) mit einem angemessenen Auswärtigenzuschlag belastet.
5. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziff. 1 und 2 gestützt auf Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterliegen.

1 Ausgangslage

Das Pflegeheim St.Otmar besteht seit 1971 und wird vom gemeinnützigen Verein Pflegeheim St.Otmar betrieben. Von 2001 und bis 2007 wurde das Heim einer umfassenden Renovation unterzogen. Es bietet heute 85 Pflegeheimplätze an und hat sich in den letzten Jahren auf die Betreuung und Pflege von Menschen mit Demenzerkrankungen spezialisiert.



Die bestehende Zimmerstruktur entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll angepasst werden. Im Altbau hat es zurzeit noch 26 Zweibettzimmer ohne Nasszellen. Angehörige und Interessent/innen bemängeln vermehrt, dass zu wenig Einbettzimmer verfügbar sind und dass es in den Zweibettzimmern keine Nasszellen (WC/Dusche) hat. Abklärungen haben gezeigt, dass der Einbau von Nasszellen in die bestehenden Zimmer zwar möglich ist, dadurch jedoch der verfügbare Platz für eine Zweierbelegung zu knapp wird. Eine Umwandlung in Einbettzimmer hätte einen massiven Bettenabbau zur Folge, mit der Folge, dass die bestehende Infrastruktur zu wenig ausgelastet wäre. Die betriebswirtschaftlich kritische Grösse würde unterschritten. Entsprechend will der Vorstand des Vereins Pflegeheim St.Otmar auf der Westseite des bestehenden Gebäudes einen Anbau realisieren, um den sanierungsbedingten Bettenverlust durch die Erstellung zusätzlicher Plätze zu kompensieren.

Mit Schreiben vom 27. Februar 2015 hat der Verein Pflegeheim St.Otmar ein Baubeitragsgesuch beim Amt für Gesellschaftsfragen eingereicht. Das Stadtparlament hat am 27. August 2013 eine Vorlage zur Überarbeitung des Baubeitragswesens für stationäre Betagteneinrichtungen unter Auflagen zurückgewiesen.¹ Die Anpassung der betreffenden rechtlichen Grundlagen ist zurzeit pendent. Da die Trägerschaft auf eine rasche Realisierung angewiesen ist, wird das Beitragsgesuch dem Parlament unter Berücksichtigung des parlamentarischen Auftrags vom 27. August 2013 zur Beschlussfassung vorgelegt.

2 Bauprojekt

Im Rahmen des Bauprojekts werden die bestehenden Nasszellen saniert, Bewohnerschränke eingebaut und die bestehenden allgemeinen haustechnischen Installationen erneuert. Die bisherigen kleinen Zweibettzimmer werden danach als Einbettzimmer vermietet. Im Neubau entstehen 29 Pflegeplätze mit eigener Nasszelle.

Wie in der Ausgangslage erläutert, wird mit dem Bauprojekt die Zimmerstruktur im Pflegeheim St.Otmar verändert. Nachfolgend eine Gegenüberstellung der Zimmerstruktur vor und nach der Umsetzung.

	Heutiger Bestand		Nach Umbau/Erweiterung	
Altbau	1 Dreibettzimmer	3 Betten	0 Dreibettzimmer	0 Betten
	26 Doppelzimmer	52 Betten	7 Doppelzimmer	14 Betten
	30 Einzelzimmer	30 Betten	50 Einzelzimmer	50 Betten
Neubau	--	--	12 Doppelzimmer	24 Betten
	--	--	5 Einzelzimmer	5 Betten
TOTAL	57 Zimmer	85 Betten	74 Zimmer	93 Betten

¹ Beschluss-Protokoll 8. Sitzung des Stadtparlamentes von Dienstag, 27. August 2013, Ziff. 8.3.



Im Zuge der Renovation wird die Wohngruppe 1 in einen geschützten Wohnbereich für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung umgewandelt. Ein neuer Ausgang führt direkt in den neu erstellten Demenzgarten, der einen Gehweg mit Geländer sowie einen Sitzplatz mit Beschattung aufweist und mit verschiedenen Bepflanzungen ausgestattet ist.

Im Projekt ist ausser dem Anschluss an die Fernwärmeversorgung kein Einsatz von erneuerbaren Energien vorgesehen. Da das Dach des Erweiterungsbaus als Dachterrasse genutzt wird und das Dach des bestehenden Baus von der Innensanierung nicht betroffen ist, kommt zurzeit auch keine Nutzung von Sonnenenergie in Frage.

3 Kosten

Das Baubeitragsgesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag vom 1. Oktober 2014 geht von Gesamtkosten von CHF 9,65 Mio. (inkl. MWST) aus. Aufgeschlüsselt nach Hauptgruppen des Baukostenplans (BKP) setzen sie sich wie folgt zusammen:

BKP	Hauptgruppen		
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	440'000
2	Gebäude	CHF	8'440'000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	120'000
4	Umgebung	CHF	320'000
5	Baunebenkosten	CHF	195'000
6	Projektreserven	CHF	120'000
9	Ausstattung	CHF	15'000
Total Investitionskosten (inkl. MWST)		CHF	9'650'000

Nicht anrechenbar für die Bemessung des städtischen Baubeitrags sind reine Unterhaltsaufwendungen, Reserven, Unvorhersehbares, Bauprovisorien, Finanzierungskosten und Einnahmeausfälle. Die für die Bemessung des Baubeitrags massgeblichen Investitionskosten ergeben sich somit wie folgt:

<i>Total Investitionskosten (inkl. MWST)</i>	<i>CHF</i>	<i>9'650'000</i>
abzüglich reine Unterhaltsaufwendungen	CHF	634'000
abzüglich Projektreserven	CHF	120'000
Total anrechenbare Investitionskosten (inkl. MWST)	CHF	8'896'000



4 Städtischer Beitrag

4.1 Rechtsgrundlage

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 älteren Menschen zu sorgen. Diese Aufgabe kann auf unterschiedliche Art und Weise erfüllt werden. Die Stadt St.Gallen hat sich für eine Mitfinanzierung der baulichen Infrastruktur entschieden. Die Voraussetzungen und der maximale Umfang von Unterstützungsleistungen an Trägerschaften stationärer Betagteneinrichtungen sind in städtischen Richtlinien definiert.³ Grundsätzlich gilt, dass der Bedarf für sämtliche Unterstützungsleistungen ausgewiesen und das zu unterstützende Projekt mit der periodischen Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen gemäss Art. 29 SHG kompatibel sein muss. Als Formen möglicher Unterstützung werden Bau- und Starthilfebeiträge genannt. Im konkreten Fall geht es um einen Baubeitrag, der maximal 40 Prozent der anrechenbaren Baukosten betragen darf. Die Höhe des Betrags richtet sich nach der Finanzlage bzw. den Finanzierungsmöglichkeiten der Trägerschaft sowie nach Art und Dringlichkeit der Investition.

Am 27. August 2013 hat das Stadtparlament eine stadträtliche Vorlage zum Erlass eines Reglements über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten⁴ zurückgewiesen. Der Rückweisungsbeschluss enthält folgenden Auftrag:

„Das Geschäft wird an die Verwaltung zurückgewiesen, mit dem Auftrag, eine Vorlage zu erarbeiten, welche folgende Probleme löst:

- a) Versorgungssicherheit für alle Stadtbewohner/innen gewährleisten;
- b) Sicherstellen, dass Pflichten anderer Gemeinden nicht mehr aus städtischen Steuermitteln subventioniert werden;
- c) Prüfen von situationsgerechten und zielorientierten Unterstützungsinstrumenten.“⁵

Den in der Vorlage vom 6. August 2013 bzw. dem entsprechenden Reglementsentwurf vorgesehenen Subventionsbeitrag von neu maximal 20 Prozent statt, gemäss bisheriger Richtlinie, höchstens 40 Prozent der anrechenbaren Baukosten hat das Parlament bestätigt. Einvernehmen herrscht auch hinsichtlich der Möglichkeit, bei Bedarf zusätzlich zu den Baubeiträgen rückzahlbare Darlehen in maximal derselben Höhe zu gewähren. Diese Bestimmungen können bis zum Inkrafttreten des Reglements auch im Rahmen der geltenden Richtlinien

² sGS 381.1, abgekürzt: SHG.

³ Richtlinien für die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten vom 4. April 2000.

⁴ Vorlage Stadtparlament vom 6. August 2013, Nr. 783.

⁵ Stadtparlament St.Gallen: Beschluss-Protokoll 8. Sitzung des Stadtparlaments von Dienstag, 27. August 2013, Ziff. 8.3.



über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten angewendet werden.

Aufgrund des Rückweisungsbeschlusses werden in dieser Vorlage die Bedingungen betreffend der Aufnahmepflicht für Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt St.Gallen sowie des Auswärtigenzuschlages, welche gemäss Parlament in das zu erlassende Reglement aufzunehmen sind, bereits berücksichtigt. Die Trägerschaft wird somit verpflichtet, die entsprechenden Vorgaben umzusetzen, wenn sie städtische Unterstützungsleistungen für dieses Bauprojekt in Anspruch nehmen will.

4.2 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung

Das Pflegeheim St.Otmar ist in der periodischen Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen berücksichtigt. Die städtische Bedarfsplanung⁶ rechnete 2010 noch mit einem Bedarf von 1'374 Betten per 2015, unter der Annahme einer moderaten Bedarfsentwicklung.⁷ Der Abgleich mit den aktuellen Bevölkerungsdaten zeigt jedoch einen theoretischen Bedarf von lediglich 1'287 Plätzen auf. Dies liegt mithin 87 Plätze tiefer als der aktuelle Bestand. Hierbei wirken sich die Anpassungen der Rahmenbedingungen (stufenweise Senkung des kantonalen Planungsrichtwertes von bisher 29 Prozent auf 25 Prozent der über 80-jährigen Bevölkerung bis 2030) noch nicht aus, da für 2015 immer noch ein Richtwert von 29 Prozent gilt, wenn auch als Maximum und nicht mehr als anzustrebender Zielwert. Das vorhandene Volumen entspricht der effektiven Nachfrage, wie die durchschnittliche Auslastung von 95,5 Prozent (bezogen auf das gesamte Platzangebot in Betagtenheimen der Stadt St.Gallen) zeigt. Zudem führen die Einrichtungen lange Wartelisten und es ist auch in der Stadt St.Gallen teilweise schwierig, einen Heimplatz zu finden, insbesondere in der kurzen Frist.

Das Projekt sieht die Bereitstellung von acht zusätzlichen Pflegeheimplätzen vor. Dadurch erhöht sich die Anzahl Plätze im Pflegeheim St.Otmar von 85 auf 93. Das Projekt steht inhaltlich insofern im Einklang mit der periodischen Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen, als die Nachfrage nach Plätzen für Menschen mit einer Demenzerkrankung aufgrund der demografischen Entwicklung künftig weiter ansteigen dürfte. Aufgrund der Positionierung der Einrichtung als Pflegeheim speziell für Menschen mit einer Demenz tragen die zusätzlichen Plätze zur Entlastung in einem besonders nachgefragten Segment bei. Die Sogwirkung des zusätzlichen Angebots in der Stadt St.Gallen, das erfahrungsgemäss immer auch Bewohnende aus der Region anzieht, wird durch den künftig zu erhebenden Auswärtigenzuschlag wenn nicht

⁶ Amt für Gesellschaftsfragen (2010): Stationäre Betagtenheimenrichtungen. Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen für die Jahre 2010 bis 2025: Online: www.gesellschaftsfragen.stadt.sg.ch → Alter → Wohnen.

⁷ Zu berücksichtigen ist eine Soll-Auslastung von 96 Prozent, d.h. der Brutto-Planungswert für 2015 liegt bei 30,2 Prozent der über 80-jährigen Bevölkerung. Gemessen an der Anzahl 80-Jähriger und Älterer in der Stadt St.Gallen per 31.03.2015 (4'263) liegt der ausgewiesene Bedarf zurzeit jedoch bei lediglich 1'287 Plätzen.



vollständig neutralisiert, so doch deutlich gebremst. Die neu zu erstellenden Plätze wurden vom kantonalen Amt für Soziales bewilligt und in die kantonale Pflegeheimliste aufgenommen.

4.3 Finanzlage der Trägerschaft

In der Bilanz 2014 weist der Verein Pflegeheim St.Otmar freies Eigenkapital von rund CHF 1,2 Mio. aus. Im Weiteren sind in der Bilanz Rückstellungen für Erneuerungen in der Höhe von CHF 1,7 Mio. eingestellt. Der Verein hat im Jahr 2014 Abschreibungen von rund CHF 540'000 auf immobile Sachanlagen getätigt und CHF 800'000 dem Erneuerungsfonds zugewiesen. Der Jahresgewinn nach Abschreibungen und Rückstellungen belief sich im Jahr 2014 auf CHF 25'000. Hypotheken sind keine zu bedienen, es existiert jedoch ein Darlehen von CHF 460'000, welches einem eigenen Fonds geschuldet ist.

Die Gesamtbausumme von CHF 9,65 Mio. soll mit rund CHF 2 Mio. aus eigenen Mitteln (Erneuerungsfonds per 31. Dezember 2014 von CHF 1,67 Mio.), dem Baubeitrag und Darlehen sowie einer Hypothek von rund CHF 5 Mio. finanziert werden. Die Trägerschaft geht nach ihren Berechnungen davon aus, dass das Bauprojekt ohne Erhöhung der Pensionstaxen realisiert werden kann. Selbst bei Bedienung einer Hypothek von bis zu CHF 10 Mio. und einem Zinssatz von 3 Prozent resultiert gemäss Budget ein Gewinn, der die Rückzahlung der Hypothek innerhalb von 20 Jahren ermöglicht und auch künftige Abschreibungen zulässt.

4.4 Art und Dringlichkeit der Investition

Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch Angehörige, erwarten im Pflegeheim mehr Komfort als früher. Dies zeigt sich insbesondere bei der stark gestiegenen Nachfrage nach Einzelzimmern und dem Wunsch nach einer eigenen Nasszelle im Zimmer. Heute bietet das Pflegeheim St.Otmar nur 30 Einzelzimmer an, nach dem Um- und Anbau werden es mit 55 fast doppelt so viele sein, die alle über eine eigene Nasszelle verfügen.

Mit der Realisierung eines Demenzgartens wird die Einrichtung, die sich auf Menschen mit Demenzerkrankung spezialisiert hat, aufgewertet. Der Demenzgarten kommt dem verstärkten Bewegungsdrang der Demenzpatientinnen und -patienten entgegen und gehört unterdessen zum Standard. Bis anhin waren die für die Zielgruppe geeigneten Bewegungsmöglichkeiten an der frischen Luft auf einen grossen umlaufenden Balkon beschränkt.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist die Erhöhung der Bettenzahl sinnvoll. Somit kann die bestehende Infrastruktur wie Küche, Restaurant und technische Räume besser ausgelastet werden, ohne negative Auswirkungen auf den Komfort der Bewohnerinnen und Bewohner.

Das städtische Hochbauamt hat das Gesuch aus baulicher Sicht geprüft. Es erachtet die Dringlichkeit des An- und Umbaus für ausgewiesen und unterstützt das vorgeschlagene Projekt sowohl aus funktionalen als auch aus städtebaulichen Überlegungen.



4.5 Höhe des städtischen Baubeitrags

Angesichts der festgestellten Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung, der Prüfung der Finanzlage der Trägerschaft sowie der Art und Dringlichkeit der Investitionsvorhabens soll für das vorliegende Projekt der maximale Baubeitrag von 20 Prozent der anrechenbaren Baukosten gewährt werden. Der städtische Baubeitrag bemisst sich wie folgt:

<i>Total anrechenbare Baukosten inkl. MWST</i>	<i>CHF 8'896'000</i>
Städtischer Baubeitrag von 20 %	CHF 1'779'000

Die Trägerschaft kann bei Bedarf ein zinsvergünstigtes Darlehen in maximal gleicher Höhe bei der Stadt St.Gallen aufnehmen, das innerhalb von längstens 20 Jahren zu amortisieren ist. Das Darlehen ist grundpfandrechtlich zu sichern.

5 Auflagen

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 und Produkte zu verwenden.
- Ein allfällig von der Trägerschaft in Anspruch genommenes städtisches Darlehen ist grundpfandrechtlich zu sichern und innerhalb von 20 Jahren zurückzuzahlen.
- Bei einer Zweckentfremdung innert 25 Jahren sind der Baubeitrag und die erzielte Zinsvergünstigung aufgrund des allfälligen städtischen Darlehens 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 und des rückzahlbaren Kredits jeweils im Rahmen des 20-Prozent-Anteils.
- Die Auszahlung des gewährten Baubeitrags erfolgt entsprechend dem Baufortschritt sowie nach den finanziellen Möglichkeiten der Stadt.
- Interessentinnen und Interessenten mit Wohnsitz in der Stadt St.Gallen dürfen nicht abgewiesen werden, weil sie die Vorauszahlung nicht leisten können.
- Bewohnerinnen und Bewohner, die vor dem Eintritt in das Pflegeheim St.Otmar ihren Wohnsitz nicht in der Stadt St.Gallen hatten, werden mit einem angemessenen Auswärtigenzuschlag belastet.



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Pläne Pflegeheim St.Otmar

