



323.12 Betagtenheime, Altersheime, Pflegeheime

### **Baubeitrag für die Erweiterung des Seniorenwohnsitzes Singenberg**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Ortsbürgergemeinde St.Gallen wird für die Erweiterung des Seniorenwohnsitzes Singenberg ein städtischer Baubeitrag von maximal CHF 1'452'600 gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Bedingung für den Erhalt der in Ziff. 1 genannten städtischen Unterstützungsleistungen ist, dass der Seniorenwohnsitz Singenberg auch Personen aufnimmt, welche vor dem Eintritt ihren Wohnsitz in der Stadt St.Gallen hatten und die Vorauszahlung nicht leisten können.
3. Bedingung für den Erhalt der in Ziff. 1 genannten städtischen Unterstützungsleistungen ist, dass der Seniorenwohnsitz Singenberg Bewohnerinnen und Bewohner, die vor dem Eintritt ihren Wohnsitz nicht in der Stadt St.Gallen hatten, mit einem angemessenen Auswärtigenzuschlag belastet.
4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff 1 oben gestützt auf Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterliegt.

---

#### **1 Ausgangslage**

In der Blütezeit der Stickerei in St.Gallen entstand 1904 das Jugendstilgebäude Singenberg, das zu Beginn als „Bürgerheim“ bezeichnet wurde und als Alterswohnsitz für die wohlhabende Stadtbürgerschaft gedacht war. 2004 bis 2008 wurde der Singenberg an die heutigen gehobenen Ansprüche angepasst. Er bietet 57 Plätze in grossen Zimmern oder in Zwei- bis Dreizimmer-Appartements an. Der Seniorenwohnsitz Singenberg bildet zusammen mit der Geriatriischen Klinik und dem Alters- und Pflegeheim Bürgerspital das Kompetenzzentrum Gesundheit und Alter der Ortsbürgergemeinde St.Gallen.



Die Ortsbürgergemeinde (OBG) hat dem Stadtrat mit Schreiben vom 24. Juni 2014 ein Baubetragsgesuch eingereicht. Die Trägerschaft des Seniorenwohnsitzes ist der Auffassung, dass durch eine Erweiterung um 30 Plätze die vorhandene Infrastruktur und das Dienstleistungsangebot wirtschaftlicher genutzt werden können. Die Trägerschaft will auch mehr Angebote für Paare zur Verfügung stellen, da sie in diesem Bereich eine gestiegene Nachfrage festgestellt hat. Durch die Erweiterung können die im Hauptbau des Singenbergs angesiedelten Dienste wie Verwaltung, Hotellerie inklusive Küche, Pflegeorganisation und -administration sowie die technische Infrastruktur, die Anlehnung an die Geriatriische Klinik und die Parklandschaft besser genutzt werden.

Das Stadtparlament hat am 27. August 2013 eine Vorlage, welche das Baubetragswesen für Betagteneinrichtungen neu regeln sollte, zurückgewiesen. Da die Trägerschaft auf eine rasche Realisierung ihres Bauprojektes angewiesen ist, wird dem Parlament das Baubetragsgesuch der OBG trotzdem zur Beschlussfassung vorgelegt, jedoch unter Berücksichtigung des damaligen parlamentarischen Auftrages.

## **2 Bauprojekt**

Mit dem geplanten Ergänzungsbau soll das Raumangebot des Hauptbaus ergänzt werden. In den sieben Obergeschossen sind 28 Pflegewohneinheiten mit insgesamt 1'340 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant. Die Einheiten sind aufgeteilt in 19 1½-Zimmer-Einheiten und 9 2½-Zimmer-Einheiten. Sie eignen sich besonders für Paare, bei denen unter Umständen ein Partner pflegebedürftig ist. Jede einzelne Pflegewohneinheit verfügt über einen geschützten einspringenden Balkon. Die Pflegewohneinheiten sind offen gestaltet. Alle Räume und Nasszonen verfügen über ein Notrufsystem. Die Zugänge sind überbreit und mit einem Pflegebett passierbar. Auf Wunsch und je nach Fähigkeiten kann sogar eine flexible Miniküche angeschlossen werden. Eine Abstellraum-Box und die geschlossene Nasszelle gliedern den Raum in unterschiedliche Bereiche. Die vertikale Erschliessung geschieht durch das Treppenhaus sowie einen Personen- und einen Bettenlift. Treppenhaus und Diensträume kommen auf die Nordseite zu liegen. Im Erdgeschoss sind die öffentlichen Bereiche wie Aufenthaltsraum, Coiffeur- und Behandlungsraum angeordnet. Bei Bedarf kann der Aufenthaltsraum mit einer Mobiltrennwand unterteilt werden. Die Gemeinschaftsräume öffnen sich nach Süden und setzen sich fort im gedeckten Aussenraum mit Blick auf die geschützte Parkanlage.

Der Ergänzungsbau zum historischen Singenberggebäude wird intern durch eine eigene Liftanlage erschlossen, mit deren Einbau bereits im Mai 2014 begonnen wurde. Darüber wurden sowohl der Stadtrat als auch die GPK informiert; die Gründe für den vorgezogenen Einbau sind nachvollziehbar. Ursprünglich war neben der Passerelle zwischen den beiden Gebäuden auch eine unterirdische Verbindung geplant. Da im historischen Gebäude bislang nur



ein kleiner Personenlift (nicht geeignet u.a. für Bettentransporte) vorhanden ist und zudem der Bedarf aufgrund des immer stärkeren Aufkommens von Rollatoren gestiegen ist, war von Anfang an der Einbau eines Bettenlifts im Hauptgebäude Teil des Gesamtprojektes. Dieser Lift ist unverzichtbar für die Erschliessung des Hauptgebäudes über alle Etagen und auch über das Halbgeschoss, welches den Speisesaal und das Foyer von den übrigen Gebäudeteilen trennt.

Die Trägerschaft hat aufgrund der städtischen Sparmassnahmen eine Optimierung der Planung vorgenommen und unter anderem auf die kostspielige unterirdische Verbindung verzichtet. In diesem Zusammenhang setzte sich die Erkenntnis durch, dass die Platzierung des neuen Bettenlifts logistisch besser im zentralen Bereich des Hauptgebäudes vorzunehmen sei, statt, wie im Projektwettbewerb geplant, im Westflügel.

Aufgrund von Einsprachen gegen den Gestaltungsplan (insbesondere betreffend die Erschliessung via Hintere Singenbergstrasse) konnte mit den Bauarbeiten nicht wie geplant im Jahr 2013 gestartet werden. Hingegen bot sich die Chance, den Bauablauf des Gesamtprojekts zu optimieren, indem der Einbau des Bettenlifts im Hauptgebäude vorgezogen wurde. Wie oben angeführt, wurden Stadtrat und GPK darüber unterrichtet. Damit überlagert sich diese Massnahme nicht mehr mit den umfangreichen Arbeiten, welche für den Ergänzungsbau vorzunehmen sind, und die Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenwohnsitzes verfügen über eine optimale innere Gebäudeerschliessung auch während der Phase, in der im Westflügel die Arbeiten zur Verbindung mit dem Ergänzungsbau erfolgen und das dortige Treppenhaus nicht zur Verfügung stehen wird.

Die Etappierung der beiden Baumassnahmen (Lifteinbau und Errichtung des Ergänzungsbaus) wirkt sich auf den gesamten Bauablauf und auf den beschränkt zur Verfügung stehenden Umschwung um das Gebäude Singenberg positiv aus.

### **3 Kosten**

Das Beitragsgesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag vom 11. Juni 2014 geht von Gesamtkosten von CHF 15,65 Mio. (inkl. MWST) aus. Aufgeschlüsselt nach den Hauptgruppen des Baukostenplans (BKP) setzen sich diese Kosten wie folgt zusammen:



<b>BKP</b>	<b>Hauptgruppen</b>		
1	Vorbereitung	CHF	1'496'196
2	Gebäude	CHF	11'593'035
3	Betriebseinrichtung	CHF	679'500
4	Umgebung	CHF	859'200
5	Baunebenkosten	CHF	795'029
9	Ausstattung	CHF	227'040

<b>Total Investitionskosten (inkl. MWST)</b>	<b>CHF</b>	<b>15'650'000</b>
--	------------	-------------------

Nicht anrechenbar für die Bemessung des städtischen Baubeitrags sind Landerwerbskosten, Reserven und Unvorhersehbares, Bauprovisorien, Finanzierungskosten und Einnahmeausfälle sowie die geplante Tiefgarage. Die anrechenbaren Investitionskosten ergeben sich somit wie folgt:

Total Investitionskosten (inkl. MWST)	CHF	15'650'000
abzüglich Finanzierungskosten aus BKP 5	CHF	200'000
abzüglich Tiefgarage	CHF	1'616'000

<b>Total anrechenbare Investitionskosten (inkl. MWST)</b>	<b>CHF</b>	<b>13'834'000</b>
---	------------	-------------------

Aufgeschlüsselt auf einzelne Teilprojekte setzen sich die anrechenbaren Investitionskosten wie folgt zusammen:

Wohnungen inkl. Kellergeschoss	CHF	12'526'000
Anpassungen Altbau	CHF	1'308'000

<b>Total anrechenbare Investitionskosten (inkl. MWST)</b>	<b>CHF</b>	<b>13'834'000</b>
---	------------	-------------------



## 4 Städtischer Beitrag

### 4.1 Rechtliche Grundlagen

Das kantonale Sozialhilfegesetz<sup>1</sup> 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 substanzielle 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 sind die Voraussetzungen und der maximale Umfang der Unterstützungsleistungen an Trägerschaften entsprechender Institutionen definiert. 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 (Art. 1). 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 Art und Dringlichkeit der Investition (Art. 3 lit. b und c).

Am 27. August 2013 hat das Stadtparlament eine Vorlage zum Erlass eines Reglements über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten<sup>2</sup> an den Stadtrat 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.“

Am in der Vorlage bzw. dem entsprechenden Reglementsentwurf vorgesehenen maximalen Subventionsbeitrag von 20 Prozent statt gemäss bisheriger Richtlinie 40 Prozent der anrechenbaren Baukosten wurde vom Parlament jedoch festgehalten. Einverstanden war das Parlament auch mit der Möglichkeit, im Sinne einer Übergangslösung zusätzlich zu den Baubeiträgen bei Bedarf rückzahlbare Darlehen in maximal derselben Höhe zu gewähren. Diese

<sup>1</sup> sGS 381.1; abgekürzt: SHG.

<sup>2</sup> Vgl. Vorlage Stadtparlament Nr. 783 vom 6. August 2013.



Vorgaben können auch im Rahmen der geltenden Richtlinien über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten aus dem Jahr 2000 angewendet werden.

Aufgrund des Rückweisungsbeschlusses werden in dieser Vorlage diejenigen Bestimmungen, die betreffend Versorgungssicherheit in das neue Reglement für Stadsanktgallerinnen und Stadsanktgaller sowie Auswärtigenzuschlag aufzunehmen sind, bei der Vergabe des Baubeitrages und eines allfälligen Darlehens als Bedingungen berücksichtigt. Die Trägerschaft wird somit verpflichtet, die entsprechenden Vorgaben umzusetzen, wenn sie städtische Unterstützungsleistungen in Anspruch nehmen will.

#### **4.2 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung**

Der Seniorenwohnsitz Singenberg ist in der periodischen Bedarfsplanung, welche die Stadt St.Gallen in Übereinstimmung mit Art. 29 SHG erstellt, berücksichtigt. Das aktuelle Angebot in der Stadt St.Gallen liegt gemäss kantonaler Pflegeheimliste<sup>3</sup> bei 1'343 Betten. Darin sind die bisherigen 60 bewilligten Plätze des Seniorenwohnsitzes Singenberg enthalten. Die städtische Bedarfsplanung<sup>4</sup> rechnete 2010 noch mit einem Bedarf von 1'374 Betten per 2015, unter der Annahme einer moderaten Bedarfsentwicklung<sup>5</sup>. Der Abgleich mit den aktuellen Bevölkerungsdaten zeigt jedoch einen theoretischen Bedarf von lediglich 1'274 Plätzen auf. Dies liegt mithin 100 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 80jährigen 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.

Dieses Volumen wird jedoch effektiv nachgefragt, wie die durchschnittliche Auslastung von 95,5 Prozent<sup>6</sup> bezogen auf das gesamte Angebot zeigt. Zudem führen die Einrichtungen lange Wartelisten und es ist in der Stadt St.Gallen insbesondere kurzfristig nicht immer einfach, einen Heimplatz zu finden.

Das Projekt sieht vor, 28 neue Pflegewohneinheiten resp. 30 neue Heimplätze gemäss Pflegeheimliste<sup>7</sup> zu realisieren. Dadurch erhöht sich die Anzahl der abrechnungsberechtigten

---

<sup>3</sup> Stand 1. September 2014

<sup>4</sup> Amt für Gesellschaftsfragen (2010): Stationäre Betagtenheim Einrichtungen. 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>5</sup> Zu berücksichtigen ist eine Soll-Auslastung von 96 Prozent, d.h. der Brutto-Planungsrichtwert für 2015 liegt bei 30,2 Prozent der über 80jährigen Bevölkerung. Gemessen an der Anzahl der 80-Jährigen und älteren in der Stadt St.Gallen per 31.08.2014 (4'218) liegt der ausgewiesene Bedarf zurzeit jedoch bei lediglich 1'274 Plätzen.

<sup>6</sup> Gemäss Bedarfsplanung von 2010, Durchschnitt für alle Heime der Stadt.

<sup>7</sup> Nur Plätze, die in die kantonale Pflegeheimliste aufgenommen werden, geben die Berechtigung, die an deren Bewohnenden geleistete Pflege gemäss KVG abzurechnen.



Plätze im Singenberg von 57 auf 87. Das Projekt der OBG vergrössert das Angebot an Heimplätzen in der Stadt St.Gallen. Die Nachfrage dafür dürfte vorhanden sein. Das Projekt bringt in qualitativer Hinsicht eine Bereicherung des Heimplatzangebots, weil es einerseits auf spezifische Bedürfnisse von Paaren eingeht und andererseits Kapazitäten im gehobenen Segment schafft, die offensichtlich gefragt sind. Insofern kann festgestellt werden, dass das Projekt im Einklang mit der periodischen Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen steht. Die neu zu erstellenden 30 Plätze wurden vom kantonalen Amt für Soziales bereits Mitte 2011 bewilligt und in die kantonale Pflegeheimliste aufgenommen.

#### **4.3 Finanzlage der Trägerschaft**

In der Bilanz 2013 der OBG steht bei Aktiven in der Höhe von rund CHF 105 Mio. nach Abzug des Fremdkapitals von rund CHF 4,5 Mio. Eigenkapital in der Höhe von CHF 100,6 Mio. zur Verfügung. Im Jahr 2013 hat die OBG ein positives Gesamtergebnis von CHF 1,681 Mio. nach Steuern erzielt. Davon wurden über ein Drittel (CHF 573'000) mit der Residenz Singenberg erzielt.

Der Betriebserfolg vor Abschreibungen betrug in der Residenz Singenberg im Jahr 2013 CHF 642'000. Zuvor belief sich diese Grösse auf CHF 387'000 (2012) respektive CHF 92'000 (2011). Im Budget 2014 wird mit einem Betriebsgewinn von CHF 921'000 gerechnet. Hierbei ist jeweils eine kalkulatorische Eigenmiete von jährlich CHF 552'000 für die genutzte Liegenschaft berücksichtigt.

Die OBG sieht vor, das Investitionsvolumen von CHF 15,65 Mio. so weit wie möglich aus eigener Kraft zu finanzieren und – je nach Höhe der städtischen Subventionen – die fehlenden Mittel auf dem Hypothekarmarkt zu beschaffen. Sie verzichtet auf die Inanspruchnahme eines städtischen Darlehens.

Die OBG ist in der Lage, kontinuierlich eigene Mittel in beträchtlicher Höhe zu erwirtschaften. Entsprechend konnte sie im Laufe der Jahre ein Eigenkapital<sup>8</sup> aufbauen, das zurzeit fast das Fünffache eines Jahresaufwandes<sup>9</sup> beträgt. Die Möglichkeiten der Trägerschaft, im Bedarfsfall Fremdkapital zu günstigen Konditionen aufzunehmen, sind ausgezeichnet. Die Trägerschaft dürfte in der Lage sein, die geplanten Investitionen auch ohne einen städtischen Baubeitrag zu realisieren.

Die verfügbare Wohnfläche beträgt durchschnittlich 36 Quadratmeter pro Person<sup>10</sup>, was ein- einhalb bis zwei Mal so hoch ist wie bei einem durchschnittlichen Zimmer in einem Betagtenheim. Das geplante Angebot im Singenberg ist daher als gehoben bis luxuriös einzustufen.

<sup>8</sup> 31.12.2013: CHF 100,616 Mio.

<sup>9</sup> 2013: CHF 21,24 Mio.

<sup>10</sup> Basis: Totale Wohnfläche von 1'340 m<sup>2</sup>, 2½-Zimmer-Einheiten von zwei Personen, 1½-Zimmer-Einheiten von einer Person bewohnt.



fen und richtet sich an ein entsprechend zahlungskräftiges Publikum. Aufgrund der Überlegung, dass mit staatlichen Mitteln der Grundbedarf und nicht darüber hinausgehende Bedürfnisse zu gewährleisten sind, ist der subventionswürdige Anteil der neu erstellten Pflegeheimplätze durch einen Abzug zu begrenzen. Der Abzug wird auf 30 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten angesetzt.

Ein städtischer Baubeitrag wird von der OBG für eine Direktabschreibung der Investitionskosten verwendet. Entsprechend sinkt für die Bewohnenden der Mietaufwand.

#### 4.4 Art und Dringlichkeit der Investition

Jede der 28 geplanten Pflegewohneinheiten kann (theoretisch) mit zwei Personen belegt werden. Die OBG will mit ihrem Angebot insbesondere Paare ansprechen, bei denen ein Partner aufgrund einer demenziellen Erkrankung oder eines anderen Leidens stark betreuungs- und pflegebedürftig ist. Wenn der Aufenthalt zu Hause durch den Lebenspartner und ambulante Dienste aufgrund des zunehmenden Aufwandes nicht mehr geleistet werden kann, wird der betreuende/pflegende Partner durch einen Übertritt in eine stationäre Einrichtung geschont und sein Risiko des Ausbrennens und einer vorzeitigen eigenen Pflegebedürftigkeit gemildert. Gleichzeitig muss sich das Paar nicht trennen. Nach dem Ableben des einen Partners kann der andere in der Pflegewohneinheit verbleiben.

Die Schaffung eines Angebots, das die Bedürfnisse pflegender Angehöriger, die selber betagt sind, berücksichtigt, ist zu begrüßen. Pflegewohneinheiten, die etwas mehr Raum und Möglichkeiten des Zusammenlebens bieten als ein oder zwei konventionelle Zimmer in einem Betagtenheim, ergänzen das bestehende Angebot stationärer Pflegeplätze um eine attraktive Variante. Der Flächenbedarf für die geplanten Pflegewohneinheiten ist jedoch überdurchschnittlich und geht deutlich über den Grundbedarf hinaus. Entsprechend hoch sind denn auch die Erstellungskosten pro Pflegeplatz mit CHF 375'000<sup>11</sup> bis CHF 495'000<sup>12</sup>. In der Bedarfsplanung aus dem Jahr 2010 wird mit durchschnittlichen Kosten für einen Pflegeheimplatz von CHF 270'000 gerechnet. Auch wenn die Kosten für einen Heimplatz in der Zwischenzeit gestiegen sind, zeigt sich der überdurchschnittliche Standard des Singenberg-Projekts. Insofern ist die Dringlichkeit aus fachlicher Sicht nur bedingt zu bejahen. Die entsprechende Korrektur erfolgt durch den in Abschnitt 4.3 erwähnten Abzug von 30 Prozent.

Das städtische Hochbauamt hat das Gesuch der OBG aus baulicher Sicht geprüft. Es erachtet das Projekt als architektonisch stimmig und baulich ausgewiesen und unterstützt das Vorhaben auch aus städtebaulichen Überlegungen. Synergien mit dem Hauptbau haben das

<sup>11</sup> Belegung der 19 1½ Zimmer-Einheiten mit einer Person, Belegung der 9 2½ Zimmer-Einheiten mit zwei Personen 37 Plätze.

<sup>12</sup> Reine Einerbelegung sowohl der 19 1½-Zimmer-Einheiten als auch der 9 2½-Zimmer-Einheiten 28 Plätze.





Raumangebot im Ergänzungsbau entsprechend mitgeprägt. Die Hauptinfrastruktur der Pflege ist im 1. Obergeschoss des Hauptbaus auf gleicher Höhe wie das 2. Obergeschoss des Ergänzungsbaus untergebracht und mit diesem verbunden. Daraus ergibt sich eine hohe Flexibilität in der Angebots- und Nachfrageanpassung wie zum Beispiel für potenzielle Gruppen- und Akutpflegewohneinheiten für die tendenziell immer später eintretenden Bewohnerinnen und Bewohner. Den geschützten Transfer von Material und Personal, getrennt von den Bewohnerströmen zwischen Haupt- und Ergänzungsbau, stellt ein Verbindungsweg im Parterre unter der Passerelle sicher.

#### 4.5 Höhe des städtischen Baubeitrags

Angesichts der festgestellten bedingten Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung, der Finanzlage der OBG sowie der Art und Dringlichkeit des Investitionsvorhabens soll für das vorliegende Projekt nicht der maximale Baubeitrag von 20 Prozent der anrechenbaren Baukosten gewährt werden.

Aufgrund des über den Grundbedarf hinausgehenden Komforts der Zimmer und der teilweisen Nutzung der Zimmer durch nicht pflegebedürftige Personen wird ein Abzug von 30 Prozent bei den anrechenbaren Investitionskosten vorgenommen. Da die Trägerschaft in der Lage ist, das Bauprojekt durch eigene Mittel zu finanzieren bzw. bei Bedarf ergänzend eine Hypothek zu günstigen Konditionen aufzunehmen, werden – anstelle der maximal möglichen 20 Prozent – lediglich 15 Prozent der anrechenbaren Baukosten als Baubeitrag gesprochen.

Der städtische Beitrag bemisst sich damit wie folgt:

Total anrechenbare Investitionskosten (inkl. MWST)	CHF	13'834'000
Abzug für über den Grundbedarf hinausgehenden Komfort (30 %)	CHF	4'150'000
<b>Total anrechenbare Baukosten (inkl. MWST)</b>	<b>CHF</b>	<b>9'684'000</b>
<b>Städtischer Baubeitrag (15 % der anrechenbaren Baukosten)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'452'600</b>

## 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 umweltverträgliche Materialien und Produkte zu verwenden.
- 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 im Rahmen des 15-Prozent-Anteils.
- Die Auszahlung des gewährten Baubeitrags erfolgt analog 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 den Seniorenwohnsitz ihren Wohnsitz nicht in der Stadt St.Gallen hatten, werden mit einem angemessenen Auswärtigenzuschlag belastet.

Der Stadtpräsident:

Scheitlin

Der Stadtschreiber:

Linke

Beilage:

Pläne Singenberg

