



Betagtenheime

Gewährung eines Baubeitrages an den Verein Pflegeheim St.Otmar für die Renovation und Restsanierung des Pflegeheims

1 Ausgangslage

Seit Ende der 90er Jahre ist bekannt, dass beim im Jahre 1973 erstellten Pflegeheim St. Otmar grössere Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten anstehen. Der Verein Pflegeheim St. Otmar beabsichtigt, diese Arbeiten den finanziellen Möglichkeiten angepasst in Etappen über einen längeren Zeitraum anzugehen. Zwischen 1997 und 2003 wurden sowohl in der Kompetenz des Stadtrates als auch durch den Grossen Gemeinderat mehrere Baubeiträge in der Gesamthöhe von CHF 1'051'800 gesprochen. In der letzten Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 28. November 2003 (Nr. 3907) wurden die absehbaren weiteren baulichen Massnahmen im Betrage von ca. 7,5 bis 8 Mio. Franken angekündigt. Angesichts dieser Investitionsabsichten des Vereins Pflegeheim St. Otmar wurde in der Vorlage vom 28. November 2003 empfohlen, diese Investitionskosten dem Grossen Gemeinderat im Rahmen eines einzigen Projektes als Gesamtvorlage zu unterbreiten. Dieses Projekt liegt nun vor.

2 Projekt „Renovation / Sanierung 2004 – 2010“

Das Projekt „Renovation / Sanierung 2004 – 2010“ sieht im Wesentlichen vor, den eingeschlagenen Weg bei der Erneuerung der Pflegestationen 1 und 2, welche vom Grossen Gemeinderat im Jahre 2003 gutgeheissen wurde, fortzusetzen und die erforderlichen Massnahmen im Hinblick auf eine Gesamterneuerung des Pflegeheims St. Otmar mit einer Bettenzahl von 80 Betten (bisher 82 Betten) langfristig abzuschliessen.



3 **Bauliche Massnahmen**

Das Projekt wird in verschiedene Teilbereiche gegliedert, welche nachfolgend näher erläutert werden. Die baulichen Massnahmen sollen zwischen 2004 und 2010 etappenweise realisiert werden. Es handelt sich dabei um folgende Massnahmen mit Gesamtkosten von nun 10'664'000 Franken:

- Renovation der Pflegestation 3, der Personalräume sowie der Pflegestation 4 Nord (Kostenanteil CHF 2'891'000)
- Umbau der Pflegestation 4 Süd für Demente (Kostenanteil CHF 1'813'000)
- Neugestaltung des Saals und der Eingangshalle (Kostenanteil CHF 1'824'000)
- Renovation der Küche samt zugehörigen Nebenräumen (Kostenanteil CHF 1'301'000)
- Übrige Renovationen (Kostenanteil CHF 1'747'000)
- Sanierung Fassade (Kostenanteil CHF 1'088'000).

3.1 Renovation Pflegestation 3 (Boden 3 Süd), Personalräume (Boden 3 Nord) sowie Pflegestation 4 Nord (Boden 4 Nord)

Bei der Erneuerung der Pflegestationen geht es schwergewichtig darum, den Pflegestandard den heutigen Anforderungen anzupassen und die Wohnlichkeit zu erhöhen, wie dies bei den Stationen 1 und 2 bereits erfolgt ist. Auf allen Stationen (Eingangsbereich, Gang und Zimmer) sind neue Bodenbeläge vorgesehen. Die fabrikartige Welleternitdecke wird unter Anpassung der Lüftung und des Brandschutzes ersetzt. Die Beleuchtung im Eingangsbereich, im Gang und in den Aufenthaltsräumen erfährt eine völlige Umgestaltung. Die Wände der Stationen werden neu (heller) gestrichen und die Türen der Zimmer mit neuen Türblättern versehen. Nach der Renovation umfasst die Pflegestation 3 vier Einzelzimmer mit Nasszellen, zwei Doppelzimmer mit Nasszellen, sechs Einzelzimmer ohne Nasszelle, jedoch mit einem Lavabo, und einen Aufenthaltsraum (Tagraum). Sämtliche Nasszellen der Pflegestation 3 werden behindertengerecht mit Dusche, WC und Lavabo ausgerüstet. Die Pflegestation 4 Nord und die Personalräume mit je acht Einzelzimmern und einem Aufenthaltsraum werden im gleichen Sinne wie die Pflegestationen 1 bis 3 erneuert.

Der Kostenanteil für diese Massnahmen beträgt CHF 2'891'000.



3.2 Umbau Pflegestation 4 Süd für Demente (Boden 4 Süd)

Die Station 4 Süd war ursprünglich als Personaltrakt konzipiert. Seit 1998 wird darin eine Leichtpflegeabteilung geführt. Nun soll die Pflegestation 4 als Wohngruppe für Demente umgebaut und genutzt werden. Der Umbau sieht Folgendes vor:

- Wohngruppe mit 12 Betten, davon 8 Einzelzimmer und 2 Doppelzimmer, jedes Zimmer mit Sanitärzelle
- Aufenthaltsbereich Kleinküche
- Büro- und Besprechungsraum.

Die Einrichtung, Materialisierung und Farbgebung wird den speziellen Bedürfnissen und Anforderungen der dementen Bewohnerinnen und Bewohner angepasst. Die ganze Station wird rollstuhlgängig ausgeführt. Um den ausgeprägten Bewegungsdrang ausleben zu können, wird ein Rundlauf angelegt. Dank der dreiseitigen Terrasse führt er auch ins Freie. Um eine wetterunabhängige Benutzung zu gewährleisten, ist die südliche Terrasse gedeckt. Eine teilweise Begrünung und Bepflanzung und verschiedene Sitzmöglichkeiten erhöhen die Attraktivität des Aussenraumes. Die Dementenabteilung ist von den anderen Abteilungen räumlich abgetrennt, was als optimale Betreuungsform erachtet wird.

Der Kostenanteil für diese Massnahmen beträgt CHF 1'813'000.

3.3 Neugestaltung Saal und Eingangshalle (Boden 2 Nord)

Im Hinblick auf eine verstärkte Öffnung des Pflegeheims wird der Eingangsbereich umgestaltet, erweitert und teilweise umgenutzt. Im jetzigen Zustand wirken der Eingang und die Halle wegen des nur spärlich vorhandenen Tageslichts stark introvertiert und wenig einladend. Zudem kann die Cafeteria wegen fehlender Unterteilungsmöglichkeit nicht optimal genutzt werden.

Die Neugestaltung strebt folgende Ziele an:

- Einladender Haupteingang für Besucherinnen und Besucher
- Kundenfreundliche Gestaltung des Empfangs
- Schaffung einer Aussenzone zum Verweilen mit Feuerstelle für Bewohnerinnen und Bewohner, Personal, Besucherinnen und Besucher
- Verbesserung der Raumakustik
- Ermöglichung der Parallelnutzung von Saal und Cafeteria durch mobile Raumtrennung



- Einbau eines Office mit Speiselift zur Küche.

Mit einer kleinen Materialpalette wird die kräftige Architektur des Vorhandenen in einer adäquaten Form aufgenommen und weitergeführt. Die Deckenmalerei bleibt erhalten und wird auf selbstverständliche Art in den Umbau mit einbezogen. Zur notwendigen Raumgewinnung wird der Hallen-Bereich mit einem in Richtung Schöнауweg auskragenden Baukörper in Stahl-Glas-Konstruktion ergänzt. Der Empfang mit den administrativen Arbeitsplätzen wird in möglichst transparenten Raumkörpern untergebracht. Ein neuer verglaster Windfang soll mit seiner Grosszügigkeit und Transparenz die Öffnung des Hauses zusätzlich unterstreichen.

Der Kostenanteil für diese Massnahmen beträgt CHF 1'824'000.

3.4 Renovation der Küche samt zugehörigen Nebenräumen

Neben dem Ersatz der inzwischen veralteten technischen Einrichtungen und Geräte müssen die Küche und die zugehörigen Nebenräume auch den neuen gesetzlichen Vorschriften angepasst werden. Dies betrifft vor allem den Brandschutz und die konsequente Trennung von An- und Auslieferung, Rein- und Schmutzzonen, für welche bauliche Massnahmen erforderlich sind.

Der Kostenanteil für diese Massnahme beträgt CHF 1'301'000.

3.5 Übrige Renovationen (Boden 0 - 4)

Weite Teile der Haustechnikanlagen entsprechen nach 31 Jahren nicht mehr den heutigen Vorschriften und sind erneuerungsbedürftig. Dies betrifft insbesondere die Elektro- und Sanitärinstallationen sowie die Brandmelde- und Lüftungsanlagen. Vorgesehen ist im Weiteren die Erneuerung von Infrastruktureinrichtungen, wie Etagen-WC's, Etagen-Bäder (soweit nicht schon erfolgt), Stationszimmer und Wäscheräume. Zusätzlich zu diesen Massnahmen erfolgt die Renovation des Untergeschosses (Boden 0) im gleichen Standard wie bei den übrigen Geschossen.

Der Kostenanteil für diese Massnahmen beträgt CHF 1'747'000.



3.6 Sanierung Fassade

Als letzte Renovationsetappe ist die Sanierung der Fassaden vorgesehen. Saniert und mit neuen Abdichtungen versehen werden die Betonelemente. Die Fenster werden mit neuen Holz-Metall-Fenstern ersetzt. Ebenfalls ersetzt werden die Sonnenschutzeinrichtungen.

Der Kostenanteil für diese Massnahme beträgt CHF 1'088'000.

4 Baukosten

Gemäss dem Kostenvoranschlag der Architekten, Stand 29. Dezember 2003, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP	Hauptgruppe	Total in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten (Provisorium)	549'000
2	Gebäude	8'677'000
3	Betriebseinrichtungen	613'000
5	Baunebenkosten	114'000
9	Ausstattung	711'000
	Total	10'664'000

*1 exkl. Baukreditzinsen und Bankspesen

5 Städtischer Beitrag

Die Richtlinien für die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten vom 14. März 2000 stützen sich auf Art. 28 des Sozialhilfegesetzes des Kantons St.Gallen. Gemäss Art. 1 Abs. 1 der städtischen Richtlinien sorgt die Stadt St.Gallen durch Unterstützungsleistungen an die Trägerschaften für ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten. Dazu gehört insbesondere die Unterstützung von notwendigen baulichen Massnahmen für die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung der bestehenden stationären Einrichtungen.



Dabei kann die Unterstützung der Stadt durch Baubeiträge erfolgen (Art. 2 städtische Richtlinien). Der Bedarf für sämtliche Unterstützungsleistungen muss dabei ausgewiesen sein und der periodischen Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen entsprechen.

Gemäss Art. 3 Abs. 1 der städtischen Richtlinien umfassen die Baubeiträge von Alters- und Pflegeheimplätzen höchstens 40 % der anrechenbaren Baukosten. Die Höhe der Baubeiträge bemessen sich nach der Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung der Stadt, der Finanzlage bzw. den Finanzierungsmöglichkeiten der Trägerschaft sowie nach deren Art und Dringlichkeit (Art. 3 Abs. 2 lit. a – c städtische Richtlinien), welche im Nachfolgenden geprüft werden.

5.1 Beurteilung

5.1.1 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung

Zur Zeit verfügt das Pflegeheim St. Otmar nach der Sanierung der Pflegestationen 1 und 2 über 82 Betten. Aus dem Bericht „Der Bedarf an Alters- und Pflegeheimplätzen in der Stadt St.Gallen, Planung 2005“ geht hervor, dass bis ins Jahr 2010 genügend Pflegeheimplätze in der Stadt St.Gallen vorhanden sein werden. Es sind keine zusätzlichen Altersheimplätze erforderlich. Der Bericht führt aus, dass das sogenannte demenzielle Syndrom, welches mit einem Abbau der geistigen Fähigkeiten einsetzt, das grösste Problem bei der Altersbetreuung darstellt. Die Alzheimer'sche Krankheit und die Arteriosklerose der Hirnarterien als Ursache der geistigen Abbauerscheinung nehmen mit zunehmendem Alter an Häufigkeit zu. In den letzten Jahren ist angesichts der steigenden Lebenserwartung die Zahl der älteren Menschen in der Schweiz stetig gestiegen. So hat sich der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen auch in der Stadt St.Gallen zwischen 1950 und 2003 von rund 13 % auf ungefähr 18 % erhöht. Unter der Annahme einer weiteren Erhöhung der Lebenserwartung bis im Jahre 2010 nimmt im Kanton St.Gallen die über 65-jährige Bevölkerung auf über 20 % zu. Dem entsprechend wird die Anzahl der dementen Personen in den Heimen steigen. Der Bericht Bedarfsplanung erläutert denn auch, dass ein Bedarf nach Dementenabteilungen ausgewiesen ist, und empfiehlt, solche zu fördern. So gewährte der Grosse Gemeinderat im Jahre 2003 im Rahmen der Gesamterneuerung des Alters- und Pflegeheims Marienheim einen Baubeitrag unter anderem an eine Dementenabteilung mit 7 Plätzen.

Das vorliegende Bauprojekt sieht nach der Sanierung und dem Umbau der Pflegestation 4 Süd in eine Dementenabteilung mit 12 Betten neu eine Gesamtzahl von 80 Betten vor.

Gegenüber dem jetzigen Stand weist das Heim nach den baulichen Absichten zwei Plätze weniger aus. Da laut Bedarfsplanung genügend Alters- und Pflegeheimplätze in der Stadt



St.Gallen bestehen, stellt eine solche Reduktion kein Problem dar. Zudem wird die Dementenabteilung, deren Bedarf ausgewiesen ist, immer mehr an Bedeutung gewinnen. Das bauliche Vorhaben stimmt somit mit der Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen überein.

5.1.2 Finanzlage der Trägerschaft

In der Bilanz 2003 des Vereins Pflegeheim St. Otmar werden Rückstellungen „Erneuerungsfonds“ sowie „für zukünftige Defizite“ von insgesamt CHF 1'380'000 ausgewiesen. Das Eigenkapital beträgt CHF 1'118'612.

Die Rückstellungen und das Eigenkapital von insgesamt CHF 2'498'612 haben insbesondere den Zweck, allfällige zukünftige betriebliche Verluste und bauliche Investitionen des Pflegeheims St. Otmar zu decken.

Die Gesamtkosten der geplanten Restsanierung und Renovationen 2004 - 2010 belaufen sich auf rund 10,7 Mio. Franken. Die Rückstellungen sowie das Eigenkapital von rund 2,5 Mio. Franken decken die hohen Baukosten des baulichen Vorhabens nicht, so dass aus dieser Sicht der Höchstbetrag von 40 % der anrechenbaren Baukosten als Subvention gewährt wird. Nach Abzug des städtischen Maximalbetrages von rund 3,7 Mio. Franken (siehe Ziffer 5.1.4) unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Rückstellungen und des Eigenkapitals von rund 2,5 Mio. Franken würde der Verein Pflegeheim St. Otmar für die etappenweise Realisierung des Projektes in den nächsten sechs Jahren die restlichen rund 4,5 Mio. Franken durch Eigenerträge, mittels eines noch unverteilter Nachlasses von rund 1 Mio. Franken sowie durch eine entsprechende Hypothek auf dem bisher noch nicht belehnten Gebäude des Vereins decken. Dabei gilt es zu beachten, dass der Vorstand das Ziel hat, künftig jährlich bis rund CHF 500'000 für Gebäudeunterhalt und Erneuerung zurückzustellen.

5.1.3 Art und Dringlichkeit der Investitionen

Das Projekt „Renovation / Sanierung 2004 – 2010“ für das Pflegeheim St. Otmar entspricht aus baulicher und betrieblicher Sicht einem ausgewiesenen Bedürfnis und ist eine logische Fortsetzung des bereits eingeschlagenen Weges. Das städtische Hochbauamt hat die Projektierung teilweise beratend begleitet und die Eingabe geprüft. Zugunsten der betagten und pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden die notwendigen baulichen Vorkehrungen getroffen, die sowohl eine behagliche Wohn- und Aufenthaltsatmosphäre gewährleisten als auch die Voraussetzungen für eine zeitgemässe stationäre Betagtenbetreuung schaffen. Die geplante Dementenabteilung entspricht einem aktuellen und zukünftigen Bedürfnis. Zusammen mit den in der Vergangenheit getätigten Investitionen sowie den zu-



künftigen baulichen Vorhaben, welche bis in Jahr 2010 realisiert werden, wird für das 30-jährige Pflegeheim eine solide Grundlage für eine langfristige Zukunft geschaffen, damit dieses weiterhin wettbewerbsfähig sein kann. Vor diesem Hintergrund ist dieses Projekt baulich ausgewiesen und entspricht den städtischen Richtlinien. Nach Abschluss dieses Bauvorhabens ist das Pflegeheim St. Otmar umfassend saniert und umgebaut.

5.1.4 Höhe des städtischen Baubeitrages

Angesichts der Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung, der Finanzlage des Vereins Pflegeheim St. Otmar sowie der Art und Dringlichkeit der Gesamterneuerung wird für das vorliegende Projekt ein Baubeitrag von 40 % der anrechenbaren Baukosten gewährt.

Der städtische Baubeitrag bemisst sich somit wie folgt:

Gesamtkosten	CHF 10'664'000
Abzug für reine Unterhaltsaufwendungen	CHF 1'597'000
Total anrechenbare Baukosten	CHF 9'067'000
städtischer Baubeitrag (40 % der anrechenbaren Baukosten)	CHF 3'627'000

Im Investitionsplan 2004 ist der städtische Baubeitrag unter dem Konto 62.5650.902 mit CHF 2'500'000 verteilt auf die Jahre 2005 – 2008 berücksichtigt. Die Abweichung ist darauf zurück zu führen, dass der Verein Pflegeheim St. Otmar seit den letzten Kostenangaben das Projekt in der Zwischenzeit nach einem erfolgsversprechenden Konzept realistisch geplant hat. Dies trifft insbesondere auf die Abteilung für demente Bewohnerinnen und Bewohner zu, welche den aktuellen Bedürfnissen im Pflegebereich nachkommt und damit den Grundstein für ein zukünftiges und langfristiges Bestehen legt.

6 Auflagen

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

- Das städtische Hochbauamt ist über den Projektverlauf in Kenntnis zu setzen.



- Für die Arbeitsvergebungen sind die Grundsätze des öffentlichen Vergabewesens sinngemäss anzuwenden, insbesondere bezüglich offenem Verfahren (Einladung oder Ausschreibung). Im Entscheidungsgremium für die Vergebungen 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 einerseits nach dem Baufortschritt, andererseits nach den finanziellen Möglichkeiten der Stadt.

7 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Verein Pflegeheim St. Otmar wird für die Restsanierung und Renovation des Pflegeheims in den Jahren 2004 bis 2010 ein städtischer Baubeitrag von maximal CHF 3'627'000 gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterliegt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Situation mit Foto
Grundrisspläne Boden 2 und 4

