



Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 14. September 2004 Nr. 5065

Betagtenheime

Gewährung eines Baubeitrages an den Verein Altersheim Rotmonten für die Erweiterung des Altersheims

1 Ausgangslage

Am 24. April 1972 wurde auf Initiative des Quartiervereins Rotmonten der Trägerverein „Verein Altersheim Rotmonten“ gegründet, und im Januar 1975 konnten die ersten von damals maximal möglichen 39 Pensionären und Pensionärinnen in das neue Altersheim einziehen. In den Jahren 1996/97 wurde das Heim umfassend renoviert und um ein Stockwerk erweitert. Das Angebot erhöhte sich damit auf 50 Pensionärzimmer. Die Stadt sowie der Kanton St.Gallen beteiligten sich zu je 20 % an den anrechenbaren Baukosten dieses Projektes von insgesamt CHF 6'358'000. Dies entsprach einem Baubeitrag von Kanton und Stadt von je CHF 1'271'600.

Aus dem Baubeitragsgesuch des Vereins Altersheim Rotmonten, welches durch die nachträglich geänderten Projektpläne am 2. März 2004 vollständig eingereicht worden ist, geht hervor, dass in den letzten Jahren die Anforderungen und die damit verbundenen Aufgaben der Betagtenheime einen grossen Wandel erfahren haben, so dass das heutige Raumkonzept des Altersheims Rotmonten nicht mehr genügt und bauliche Anpassungen deshalb unumgänglich sind.

2 Inhaltliche Neuausrichtung: Anbieten von betreutem Wohnen

Im Altersheim Rotmonten leben heute 50 Pensionäre und Pensionärinnen mit den unterschiedlichsten Betreuungs- und Pflegebedürfnissen. In den drei Obergeschossen wohnen je 15 - 17 Pensionäre und Pensionärinnen in ihren persönlich eingerichteten Zimmern. In allen Obergeschossen sind die Zimmer um einen Mittelkern mit Treppenhaus und Nebenräumen angeordnet. Diese Raumdisposition ist baulich und betrieblich günstig, bewirkt aber für die Bewohnerinnen und Bewohner keine klaren und überschaubaren Bereiche. Pensionäre und



Pensionärinnen, welche mit der Orientierung Mühe haben, finden sich nur schwer zurecht. Lediglich die noch selbständigen Bewohnerinnen und Bewohner schätzen die räumlich nicht zugeordnete offene „Hotelsituation“. Für die Betreuung der nicht selbständigen Bewohnerinnen und Bewohner des ganzen Hauses steht seit der Renovation und Aufstockung nur im 1. Obergeschoss eine separate Aufenthaltszone mit Koch- und Essbereich zur Verfügung. Diese genügt bei Weitem nicht. So kommt es immer öfter zu Problemen zwischen den noch selbständigen Altersheim-Pensionären und den nicht mehr selbständigen Pensionären mit Pflegebedarf. Diese Probleme treten vor allem beim Essen und bei Betreuungsangeboten auf, die heute im allgemeinen Bereich stattfinden müssen.

Die Neuausrichtung basiert auf der Einführung von vier betreuten Wohngruppen mit je acht bis neun Pensionären und Pensionärinnen. Betreute Wohngruppen bieten die Chance, Einsamkeit und Isolation mit gemeinschaftlichem Wohnen und Leben erfolgsversprechend zu überwinden. Dazu gehören die gemeinschaftliche Organisation des Haushaltes, das gemeinsame Erleben von Festen und Ausflügen sowie eine gegenseitige Hilfe im Alltag. Auch bei längerer und schwerer Pflegebedürftigkeit wird ein Verbleiben in der Wohngruppe gewährleistet. Das Mass der Hilfe richtet sich nach den Erfordernissen und den Bedürfnissen der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner. Gefördert werden sollen:

- Eigenverantwortung und Selbständigkeit
- Selbstbestimmte Lebensgestaltung und selbstbestimmter Tagesablauf
- Stützende Begleitung
- Pflege und Betreuung
- Leben in einer kleinen, überschaubaren Gruppe
- Sicherheit und Geborgenheit
- Individualität und Privatsphäre. Es bleibt die persönliche Freiheit, sich in seinen Wohnbereich zurückzuziehen oder am gesellschaftlichen Geschehen teilzunehmen.
- Gemeinschaft mit gemeinschaftlichen Aktivitäten.

Strukturell werden die vier Wohngruppen von zwei Stationen mit je einer Stationsleitung geführt.

Das 3. Obergeschoss wird voraussichtlich in den nächsten zehn Jahren für Altersheim-Pensionäre und –Pensionärinnen reserviert bleiben. Es wird davon ausgegangen, dass so lange wie möglich Pensionäre und Pensionärinnen ins Altersheim aufgenommen werden, die eine grösstmögliche Selbständigkeit mitbringen, die aber auch von Unterstützungsangeboten profitieren möchten, welche auf ihre persönliche Situation ausgerichtet sind. Erst wenn es der Gesundheitszustand erfordert, wird der interne Umzug in eine Betreuungs-



gruppe in Betracht gezogen. Ein Umzug in ein Pflegeheim kann damit vermieden bzw. verzögert werden.

3 Erweiterung-Projekt

Das Erweiterungsprojekt setzt mit gezielten, peripheren Massnahmen die inhaltliche Neuorientierung baulich um. Der Schwachpunkt der Raumdisposition in den Obergeschossen wird behoben, indem im 1. und 2. Obergeschoss den jeweils zwei räumlich zusammengehörenden acht bis neun Pensionärzimmern mittels Anbauten je eine Gruppen-Aufenthaltszone mit abtrennbarem Essbereich (inklusive Küche) zugeordnet wird. Zur besseren Auslastung der Infrastrukturräume werden die Anbauten so ausgeführt, dass darin gleichzeitig vier zusätzliche Pensionärzimmer samt Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo Platz finden und im Erdgeschoss der Speisesaal auf 66 Plätze vergrössert werden kann. Mit der Vergrösserung des Speisesaals soll die Quartierfunktion gefördert werden. Weitere Massnahmen optimieren den Allgemeinbereich. Nach der Realisierung des Erweiterungs-Projektes wird das Altersheim Rotmonten für Pensionäre und Pensionärinnen insgesamt 55 Plätze zur Verfügung haben, aufgeteilt in 45 Einzelzimmer und fünf Ehepaar-Appartements mit je zwei Zimmern.

4 Bauliche Massnahmen

Die baulichen Massnahmen, deren Realisierung in zwei Bauetappen in den Jahren 2005 und 2006 geplant sind, umfassen das Erstellen von zwei seitlichen Anbauten. Der eine kommt je zur Hälfte 3- und 4-geschossig an die nordseitige Eingangsfassade zu liegen, der andere 3-geschossig über der Terrasse des Flachbaus an die Westfassade. Auf den einzelnen Geschossen ergibt sich damit folgendes Mehrangebot:

- Erdgeschoss, Anbau Nord:
Erweiterung des Speisesaals auf 66 Plätze, Erweiterung der Administration im Eingangsbereich.
- 1. Obergeschoss, Anbau Nord:
Vergrösserung der bereits bestehenden Aufenthaltszone (aufteilbar in Aufenthalts- und Essbereich mit Küche) für Wohngruppe 1, ein zusätzliches Pensionärzimmer samt Nasszelle.
- 1. Obergeschoss, Anbau West:
Aufenthaltszone (aufteilbar in Aufenthalts- und Essbereich mit Küche) für Wohngruppe 2.
- 2. Obergeschoss, Anbau Nord:
Aufenthaltszone (aufteilbar in Aufenthalts- und Essbereich mit Küche) für Wohngruppe 3, ein zusätzliches Pensionärzimmer samt Nasszelle.



- 2. Obergeschoss, Anbau West:
Aufenthaltszone (aufteilbar in Aufenthalts- und Essbereich mit Küche) für Wohngruppe 4.
- 3. Obergeschoss, Anbau Nord:
Ein zusätzliches Pensionärzimmer samt Nasszelle.
- 3. Obergeschoss, Anbau West:
2. Pflegestation, ein zusätzliches Pensionärzimmer samt Nasszelle.

5 Baukosten

Gemäss dem Kostenvoranschlag der Architekten, Stand Februar 2004, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP	Hauptgruppe	Total in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	12'000
2	Gebäude	1'800'000
3	Betriebseinrichtungen	90'000
4	Umgebung	25'000
5	Baunebenkosten *1	23'000
9	Ausstattung	86'000
	Total	2'036'000

*1 exkl. Baukreditzinsen und Bankspesen

Im Beitragsgesuch sind zu den aufgeführten Baukosten noch Sanierungskosten im Betrag von CHF 200'000 und Leerstandskosten aufgrund der Erweiterung im Betrag von CHF 100'000 erwähnt, für die aber keine Subventionsansprüche gestellt werden und die damit nicht zu den anrechenbaren Baukosten für die Subventionierung zu zählen sind.



6 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.

6.1 Beurteilung

6.1.1 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung

In den letzten Jahren haben die Anforderungen und die damit verbundenen Aufgaben der Betagtenheime einen grossen Wandel erfahren. Das Altersheim Rotmonten stellt dazu fest, dass früher rund zwei Drittel der Pensionäre und Pensionärinnen selbständig gewesen sind. Heute sind es im Altersheim Rotmonten umgekehrt rund zwei Drittel, die Betreuungs- oder Pflegeleistungen benötigen. Ebenso ist der Altersdurchschnitt auch im Altersheim Rotmonten angestiegen. Er liegt heute bei 89 1/2 Jahren. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 4 1/3 Jahre. Die Betreuungsbedürftigkeit hat in den letzten Jahren viel schneller zugenommen, als die Prognosen es vorausgesagt haben.

Die vorgenannten Feststellungen des Altersheims Rotmonten stimmen mit dem aktuellen Bericht „Der Bedarf an Alters- und Pflegeheimplätzen in der Stadt St.Gallen, Planung 2005“, welcher dieses Jahr überarbeitet wird, überein. Danach sind 80 % der Pensionäre und Pensionärinnen in den Altersheimen in der Stadt St.Gallen über 80 Jahre alt, 35 % sogar über 90 Jahre. Es ist deshalb verständlich, dass bei vielen Heimbewohnerinnen und –bewohner angesichts dieses hohen Altersdurchschnitts vermehrt gesundheitliche Probleme auftreten.



Die häufigsten gesundheitlichen Probleme liegen insbesondere im körperlichen sowie im seelisch-geistigen Bereich. Der Betreuungs- und Pflegeaufwand in den Altersheimen ist denn auch in den letzten fünf Jahren deutlich angestiegen. So sind 62 % der Heimbewohnerinnen und -bewohner in den Betagtenheimen in der Stadt St.Gallen leicht bis schwer pflegebedürftig. Die Tendenz zur Pflegebedürftigkeit ist angesichts der stetig steigenden Lebenserwartung weiter steigend.

Die für das Altersheim Rotmonten beabsichtigten baulichen Massnahmen, insbesondere die vier betreuten Wohngruppen mit je acht bis neun Pensionären und Pensionärinnen, tragen dem Bedarf nach mehr Pflegebedürftigkeit Rechnung. Indem mit dieser Lösung ein Umzug in ein Pflegeheim vermieden werden kann, kommt das Altersheim Rotmonten zudem dem Bedürfnis der Pensionäre und Pensionärinnen nach, das Heim bis zum Tode nicht mehr wechseln zu müssen.

Zur Zeit verfügt das Altersheim Rotmonten über 51 Betten. Mit der Erweiterung wird das Angebot auf 55 Betten erhöht. Aus dem vorgenannten Bericht über die Bedarfsplanung von Alters- und Pflegeheimplätzen in der Stadt St.Gallen geht hervor, dass bis ins Jahr 2010 genügend Alters- und Pflegeheimplätze in der Stadt St.Gallen vorhanden sein werden. Mit Blick auf das Angebot in der Stadt St.Gallen (1'367 Heimplätze) ist eine Erhöhung um vier Plätze im Altersheim Rotmonten derart marginal, dass diese Erweiterung noch immer mit der Bedarfsplanung übereinstimmt. Zudem gilt es zu beachten, dass in den Jahren 2003 und 2004 wegen baulichen Sanierungen unter anderem zugunsten anderer Betreuungsformen (betreutes Wohnen/Dementenabteilung) auch einige wenige Heimplätze weggefallen sind (Bsp. Alters- und Pflegeheim Marienheim: Reduktion um 14 Heimplätze; Pflegeheim St. Otmar: Reduktion um vier Heimplätze).

6.1.2 Finanzlage der Trägerschaft

Das Altersheim Rotmonten (inkl. Verein) schliesst die Erfolgsrechnung für das Jahr 2003 bei einem Gesamtaufwand von CHF 3'146'300 gegenüber einem Gesamtertrag von CHF 3'174'400 mit einem Reingewinn von CHF 28'100 ab. Die Bilanz weist ein Eigenkapital von CHF 219'700 und Rückstellungen von CHF 317'500 aus.

Das Eigenkapital und die Rückstellungen von insgesamt CHF 537'200 haben insbesondere den Zweck, allfällige zukünftige betriebliche Verluste und bauliche Investitionen des Altersheims Rotmonten zu decken.



Die Gesamtkosten für die baulichen Massnahmen belaufen sich auf CHF 2'036'000. Das Eigenkapital und die Rückstellungen von CHF 537'200 decken das Vorhaben nicht, so dass 40 % der anrechenbaren Baukosten als Subvention ausgerichtet werden.

6.1.3 Art und Dringlichkeit der Investitionen

Das Projekt zur Erweiterung des Altersheims Rotmonten entspricht aus baulicher und betrieblicher Sicht einem ausgewiesenen Bedürfnis. Zu diesem Schluss ist auch die zuständige Stelle der Bauverwaltung gelangt, welche die Eingabe geprüft hat. 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. Für das nahezu 30-jährige Altersheim wird eine solide Grundlage für eine längerfristige Zukunft geschaffen, damit dieses weiterhin wettbewerbsfähig sein kann. Vor diesem Hintergrund ist dieses Projekt baulich notwendig und ausgewiesen und entspricht den städtischen Richtlinien.

6.1.4 Höhe des städtischen Baubeitrages

Angesichts der Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung, der Finanzlage des Vereins Altersheim Rotmonten sowie der Art und Dringlichkeit der geplanten Investitionen wird für das vorliegende Projekt ein Baubeitrag von 40 % der anrechenbaren Baukosten gewährt.

Der städtische Baubeitrag bemisst sich somit wie folgt:

Gesamtkosten	CHF	2'036'000
Abzug für reine Unterhaltsaufwendungen	CHF	127'000
Total anrechenbare Baukosten	CHF	1'909'000
städtischer Baubeitrag (40 % der anrechenbaren Baukosten)	CHF	763'600

Im Investitionsplan 2004 ist der städtische Baubeitrag unter dem Konto 62.5650.905 mit CHF 764'000, verteilt auf die Jahre 2005 und 2006, berücksichtigt.



7 Auflagen

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

- Das städtische Hochbauamt ist über den Projektverlauf und die Arbeitsvergebungen in Kenntnis zu setzen.
- Für die Arbeitsvergebungen sind die Grundsätze des öffentlichen Vergabewesens sinngemäss anzuwenden, insbesondere bezüglich offenem Verfahren (Einladung oder Ausschreibung).
- 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.

8 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Verein Altersheim Rotmonten wird für die Erweiterung des Altersheims ein städtischer Baubeitrag von maximal CHF 763'600 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

Beilage:
Situation und Projektpläne
2 Grundrisspläne

