



Betagtenheime

Pflegeheim Bürgerspital St.Gallen; Baubeitrag an die Ortsbürgergemeinde St.Gallen betreffend Sanierung des Pflegeheims

1 Ausgangslage

Das Bürgerspital der Ortsbürgergemeinde St.Gallen gilt als Kompetenzzentrum der Altersmedizin in der Ostschweiz. Bestandteile dieses Kompetenzzentrums sind unter anderem das Pflegeheim und das Altersheim Bürgerspital, welche als separate Betriebe mit separaten Rechnungen geführt werden.

Das Pflegeheim, welches im Jahr 1980 erbaut und von der Stadt St.Gallen mit rund 1,6 Mio. Franken mitunterstützt wurde, weist einen Bestand von 80 Betten auf. Es hat die Aufgabe, Betagte aufzunehmen, die zu Hause nicht oder nur ungenügend gepflegt werden können. Das Altersheim im Bürgerspital mit 51 Zimmern und 4 Wohnungen bietet betagten Menschen eine freundliche und geborgene Wohngelegenheit. Eine wichtige Zielsetzung des Altersheims ist, die Selbstständigkeit der Bewohner und Bewohnerinnen zu erhalten und – wenn nötig – zu fördern. Diese Alters- und Pflegeheimplätze im Bürgerspital sind in der städtischen Bedarfsplanung berücksichtigt.

Zwischen 1994 und 1999 gewährte die Stadt für den Ersatz der damaligen Telefonzentrale, den Umbau und die Erneuerung des Bürgerspitals sowie für den Anschluss des Alters- und Pflegeheims des Bürgerspitals sowie des Altersheims Singenberg an den Nahwärmeverbund mit Holzschnitzelfeuerung bei Gesamtkosten von rund 20,5 Mio. Franken total rund 5,3 Mio. Franken, wobei der Kanton St.Gallen gestützt auf das kantonale Fürsorgegesetz, welches ab dem 1. Januar 1999 durch das kantonale Sozialhilfegesetz (sGS 381.1) ersetzt worden ist, einen gleich hohen Betrag auszahlte.

Im Jahr 2004 genehmigte der Stadtrat für den Ersatz der Teilnehmervermittlungsanlage für das Bürgerspital von CHF 770'000 einen städtischen Baubeitrag von CHF 115'000.



Mit Schreiben vom 30. Januar 2006 ersuchte die Ortsbürgergemeinde St.Gallen für die Gesamtsanierung des Pflegeheims Bürgerspital, welche mit rund 8,3 Mio. Franken veranschlagt wird, bei der Stadt St.Gallen um eine finanzielle Beteiligung. Sie begründete das Gesuch unter anderem damit, dass das vor 25 Jahren erbaute Pflegeheim den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden muss, um damit die einmalige Angebotsvielfalt (Geriatrische Klinik, Pflegeheim, Altersheim, Seniorenwohnsitz, Alterswohnungen) der Ortsbürgergemeinde als Kompetenzzentrum für Altersfragen zu erhalten und zu festigen. Dies hat zur Folge, dass 14 Heimplätze beim Pflegeheim Bürgerspital abgebaut werden.

2 Bauprojekt

2.1 Allgemeines

Die beiden Pflegestationen im Altbau des Pflegeheims Bürgerspital mit Vierbettzimmern, fehlenden Nasszonen und Essräumen sowie ungenügenden Stauräumen für Material, mangelnden Licht- und Lüftungsverhältnissen, engen Arbeitsverhältnissen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie teilweise fehlendem Intimbereich für Heimbewohnerinnen und -bewohner entsprechen aus baulicher Sicht nicht mehr den heutigen und künftigen Anforderungen. Zudem soll das bisherige Betriebskonzept angepasst werden. In diesem Zusammenhang werden die beiden Pflegeabteilungen in Zukunft in vier Wohngruppen umgewandelt. Dabei sollen im Parterre 19 Personen, unterteilt in zwei Wohngruppen, betreut werden, wovon eine Abteilung für Menschen mit einer Demenz reserviert ist. Die südlich vorgelagerte Parkanlage wird in diesem Sinn gesamthaft neu gestaltet und entsprechend auf demente Personen ausgerichtet. Im ersten Stock sind zwei Wohngruppen mit insgesamt 23 Bewohnerinnen und Bewohnern geplant. Die Durchlässigkeit im ganzen Gebäude und neu auch im Garten erlaubt ein gemischtes Zusammenleben von mehr oder weniger orientierten Heimbewohnerinnen und -bewohnern.

2.2 Bauvorhaben

Das Raumprogramm sieht im Detail Folgendes vor:

Erdgeschoss

- Reduzierte Stationsgrösse mit 19 Bewohnerinnen und Bewohnern, Unterteilung in 2 Wohngruppen
- Einbett-, Zweibett- und Dreibettzimmer mit Nasszone inkl. Stauraum für Pflegematerial und Wäsche
- 2 Wohn-, Essbereiche mit Office und Küche, Aktivierung



- Ess- und Aufenthaltsraum
- 1 Dusch-Zimmer
- 2 Ausgüsse
- Unterteilung der Abteilung in eine Wohngruppe für Menschen mit einer Demenz mit direktem Zugang zum Park
- 1 Stauraum für Pflegematerial, Wäsche, Wäschewagen, Rollatoren, Rollstühle auf der Abteilung
- 1 Stationsbüro und 1 Stationszimmer

Obergeschoss

- Stationsgrösse mit 23 Bewohnerinnen und Bewohnern, Unterteilung in 2 Wohngruppen
- Einbett-, Zweibett- und Dreibettzimmer mit Nasszone inkl. Stauraum für Pflegematerial und Wäsche
- 2 Wohn-, Essbereiche mit Office und Küche, Aktivierung
- Ess- und Aufenthaltsbereich
- 2 Wohnnischen
- 1 Duschzimmer
- 2 Ausgüsse
- 1 Stauraum für Pflegematerial, Wäsche, Wäschewagen, Rollatoren, Rollstühle
- 1 Stationsbüro und 1 Stationszimmer

Im Rahmen der Sanierung des Pflegeheims werden die beiden vorgenannten Stockwerke im Altbau mit Ausnahmen der Fassade, Fenster, Lüftung und der Brandmeldeanlage vollständig erneuert. Dazu gehören eine neue Einrichtung sowie neue Böden, Wände, Decken, ein neuer Personen- und Materiallift sowie haustechnische Erneuerungen, die im Raumprogramm nicht erwähnt sind. Das 2. Stockwerk mit 24 Pflegeheimplätzen, welches sich in der Geriatrischen Klinik befindet, wird nicht saniert, so dass sich die Bettenzahl des Pflegeheims auf Grund der vorgenannten baulichen Veränderungen von 80 um 14 auf 66 Plätze reduziert.

3 Kosten

Gemäss dem Kostenvoranschlag, Stand 1. April 2005, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:



BKP	Hauptgruppe	Total in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	1'031'500
2	Gebäude	5'279'000
4	Umgebung	1'336'500
5	Baunebenkosten *1	156'500
9	Ausstattung	501'500
	Total	8'305'000

*1 exkl. Baukreditzinsen und Bankspesen

4 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.



4.1 Beurteilung

4.1.1 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung

Mit der Sanierung des Pflegeheims Bürgerspital wird die Platzzahl von 80 um 14 auf 66 Heimplätze reduziert. Aus dem Bericht „Der Bedarf an Alters- und Pflegeheimplätzen in der Stadt St.Gallen, Planung 2010 bzw. 2015“, welcher im Jahr 2005 erarbeitet worden ist, geht hervor, dass es bis ins Jahr 2020 genügend Alters- und Pflegeheimplätze in der Stadt St.Gallen gibt. Dabei liegt das Verhältnis der Alters- und Pflegeheimplätze in der Stadt St.Gallen zu den mindesten 80-Jährigen mit zwischen 35 und 40 % über dem vom Kanton geforderten Richtwert von 29 %, so dass eine Reduktion von 14 Heimplätzen verantwortet werden kann.

Ein häufiges gesundheitliches Problem bei Heimbewohnerinnen und -bewohnern ist das demenzielle Syndrom, welches mit einem Abbau der geistigen Fähigkeiten einsetzt und eines der grössten Herausforderungen im Bereich der Altersbetreuung darstellt. Die Alzheimer'sche Krankheit und die Arteriosklerose der Hirnarterien als Ursache der geistigen Abbauerscheinung nehmen mit zunehmendem Alter an Häufigkeit zu. Die Prävalenzrate (= Anzahl Kranke in der Bevölkerung) der Demenzkranken verdoppelt sich ab dem 65. Lebensjahr, wo sie etwa 1 % beträgt, ungefähr alle fünf Lebensjahre und liegt bei Menschen im Alter von 95 Jahren und mehr zwischen 42 und 68 %. Mit der stetig verbesserten medizinischen Betreuung im stationären und ambulanten Bereich werden die älteren Menschen immer später in ein Betagtenheim eintreten, so dass der Anteil der dementen Heimbewohnerinnen und -bewohner immer grösser wird. So beträgt der Altersdurchschnitt bei einem Eintritt in ein Betagtenheim in der Stadt St.Gallen zwischen 82 und 84 Jahren. Der Bericht Bedarfsplanung erachtet Betreuungsformen für demente Personen als ausgewiesen und empfiehlt, solche zu fördern. In diesem Sinn hat die Ortsbürgergemeinde St.Gallen mit der Einführung des Wohngruppenkonzeptes im Pflegeheim Bürgerspital, welches auf eine individuellere Betreuung und Pflege von dementen und nicht dementen Personen ausgerichtet ist, diesem Bedürfnis Rechnung getragen, so dass die damit verbundenen baulichen Massnahmen – namentlich die bedingt durch den bestehenden denkmalgeschützten Altbau primäre Realisierung von Zweibettzimmern zugunsten eines überdurchschnittlich grösseren Gemeinschaftsbereiches – mit der Bedarfsplanung übereinstimmen.

4.1.2 Finanzlage der Trägerschaft

Gemäss Betriebsrechnung 2005 schloss das Pflegeheim Bürgerspital bei einem Aufwand von CHF 7'864'178 und einem Ertrag von CHF 8'123'102 mit einem Betriebserfolg von



CHF 258'924 ab. Dieser wird in die Bau- und Betriebsreserven Bürgerspital, Pflegeheim, eingelegt. Der Saldo der Bau- und Betriebsreserven des Pflegeheims beläuft sich per 31. Dezember 2005 auf CHF 822'253. Die Kosten der geplanten Sanierung des Pflegeheims Bürgerspital betragen rund CHF 8'305'000. Im Weiteren ist mittelfristig geplant, im Rahmen der Gesamtsanierung der Geriatriischen Klinik den 2. Stock mit 24 Pflegeheimplätzen ebenfalls zu erneuern. Angesichts der vorgenannten Baukosten und der zukünftigen noch zu realisierenden Sanierungsarbeiten erscheint der Höchstbetrag von 40 % der anrechenbaren Baukosten an das vorliegende Bauprojekt gerechtfertigt. Die nach Abzug des städtischen Maximalbetrages verbleibenden Restkosten von CHF 5'316'000 (Gesamtkosten von 8,3 Mio. Franken abzüglich städtischer Baubeitrag von CHF 2'989'000; siehe Ziffer 4.1.4) werden von der Ortsbürgergemeinde St.Gallen durch Hypotheken gedeckt.

4.1.3 Art und Dringlichkeit der Investition

Die Sanierung des Pflegeheims Bürgerspital entspricht aus baulicher und betrieblicher Sicht einem ausgewiesenen Bedarf. Zu diesem Schluss ist auch die zuständige Stelle der Direktion Bau und Planung gelangt, welche die Eingabe geprüft hat. Mit der geplanten Sanierung der beiden Pflegestationen im Altbau des Pflegeheims, die vor rund 25 Jahren realisiert worden sind, wird den aktuellen Bedürfnissen der Heimbewohnerinnen und -bewohner und des Heimpersonals Rechnung getragen. Mit dem neuen Wohngruppen-Konzept und insbesondere der speziellen Betreuung von dementen Heimbewohnerinnen und -bewohnern sowie weiteren notwendigen, den aktuellen Gegebenheiten angepassten Massnahmen an die Infrastruktur wird eine solide Grundlage für eine längerfristige Zukunft für das Pflegeheim Bürgerspital im Besonderen sowie für das Kompetenzzentrum für Altersfragen der Ortsbürgergemeinde im Allgemeinen geschaffen, damit dieses weiterhin wettbewerbsfähig sein kann. Vor diesem Hintergrund ist dieses Projekt baulich notwendig und ausgewiesen und entspricht den städtischen Richtlinien.

4.1.4 Höhe des städtischen Baubeitrages

Angesichts der Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung, der Finanzlage des Pflegeheims Bürgerspital sowie der Art und Dringlichkeit der Sanierung der beiden Pflegestationen im Altbau des Pflegeheims wird für das vorliegende Projekt ein Baubeitrag von 40 % der anrechenbaren Baukosten gewährt.

Der städtische Baubeitrag bemisst sich somit wie folgt:



Gesamtkosten	8'305'000
Abzug für reine Unterhaltsaufwendungen	832'500
Total anrechenbare Baukosten	7'472'500
städtischer Baubeitrag (40 % der anrechenbaren Baukosten)	2'989'000

Im Investitionsplan 2006 ist der städtische Baubeitrag unter dem Konto 62.5621.900 mit CHF 1'830'000 verteilt auf die Jahre 2006 – 2007 berücksichtigt. Dieser zu niedrig veranschlagte Betrag basierte auf einer Kostenschätzung der Antragsstellerin, wobei insbesondere die Vorbereitungsarbeiten mit dem notwendigen Provisorium unterschätzt wurden. Im noch nicht genehmigten Investitionsplan 2007 wurde diesbezüglich eine entsprechende Korrektur vorgenommen.

5 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 von Ortsbürgergemeinden gelten die Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen.
- 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.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:



1. Der Ortsbürgergemeinde St.Gallen wird für die Sanierung des Pflegeheims Bürgerspital ein städtischer Baubeitrag von maximal CHF 2'989'000 gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterliegt.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situations- und Projektpläne

zu benachrichtigen:
Ortsbürgergemeinde, Herr Thomas Scheitlin

