



Betagtenheime

Baubeitrag und Darlehen für An- und Umbauprojekt im Altersheim Rotmonten

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Verein Altersheim Rotmonten wird für den An- und Umbau des Altersheims Rotmonten ein städtischer Baubeitrag von maximal CHF 872'000 gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Dem Verein Altersheim Rotmonten wird bei Bedarf ein zinsvergünstigtes städtisches Darlehen von maximal CHF 872'000 mit einer Rückzahlungsfrist von 20 Jahren gewährt.
3. Bedingung für den Erhalt der in Ziff. 1 und 2 genannten städtischen Unterstützungsleistungen ist, dass der Verein Altersheim Rotmonten auch Personen aufnimmt, welche vor dem Eintritt in das Altersheim Rotmonten ihren Wohnsitz in der Stadt St.Gallen hatten und die Vorauszahlung nicht leisten können.
4. Bedingung für den Erhalt der in Ziff. 1 und 2 genannten städtischen Unterstützungsleistungen ist, dass der Verein Altersheim Rotmonten Bewohnerinnen und Bewohner, die vor dem Eintritt in das Altersheim Rotmonten ihren Wohnsitz nicht in der Stadt St.Gallen hatten, mit einem angemessenen Auswärtigenzuschlag belastet.
5. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziff. 1 und 2 gemäss Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung gemeinsam dem fakultativen Referendum unterliegen.

1 Ausgangslage

Auf Initiative des Quartiervereins Rotmonten wurde am 24. April 1972 der Trägerverein „Verein Altersheim Rotmonten“ gegründet. Nach Erstellung des Altersheims am heutigen Standort Kirchlistrasse 14 konnten im Januar 1975 die ersten 41 Pensionärinnen und Pensionäre in das neue Altersheim einziehen. In den Jahren 1996/97 wurde das bestehende Gebäude umfassend renoviert und um ein Stockwerk erweitert. Nach weiteren Erweiterungs-



und Umbauarbeiten in den Jahren 2005/06¹ bietet das Altersheim Rotmonten heute Platz für 55 Pensionärinnen und Pensionäre in 45 Einzel- und 5 Ehepaarzimmern.

Der Verein Altersheim Rotmonten hat dem Stadtrat mit Schreiben vom 21. Dezember 2012 ein Baubeitragsgesuch eingereicht. Das Altersheim Rotmonten registriert eine stetig hohe Auslastung mit konstant langer Warteliste. Bisher war im Gebäudetrakt, der im Süden an das Altersheim anschliesst, die Wohnung des Heimleiters untergebracht. Da die Heimleiterfamilie ihren Wohnsitz verlegt hat, ist dieser Trakt nun frei geworden und soll erweitert und aufgestockt werden, um die gewonnene Fläche für zusätzliche Pensionärszimmer zu nutzen.

Obwohl ein Rückweisungsbeschluss des Stadtparlaments vom 27. August 2013 bezüglich der Neuregelung von Baubeiträgen vorliegt, wird das Baubeitragsgesuch des Altersheims Rotmonten dem Parlament unter Berücksichtigung des parlamentarischen Auftrags zur Beschlussfassung vorgelegt, da die Trägerschaft auf eine rasche Realisierung ihres Bauprojektes angewiesen ist. Gleiches gilt für die kommenden Kreditvorlagen bis zur definitiven Beschlussfassung über das Reglement.

2 Bauprojekt

Das Bauprojekt im Altersheim Rotmonten umfasst vier Teilprojekte:

1. die Erstellung von neuen Pensionärszimmern,
2. den Umbau von Zimmern im 1. und 2. Obergeschoss,
3. die Erweiterung der Cafeteria und des Mehrzweckraums („Musikzimmer“) sowie
4. den Umbau und die Erweiterung der Küche.

Ein eingeschossiger Anbau ergänzt im Westen das Hauptgebäude. Um Platz für 14 neue Pensionärszimmer zu schaffen, wird der bestehende einstöckige Annex durch einen zweigeschossigen Flügel ersetzt.

An der Schnittstelle zum Hauptgebäude werden in der Folge Anpassungsarbeiten notwendig und es müssen drei Pensionärszimmer im 1. OG aufgehoben werden. Zusätzlich werden diejenigen Pensionärszimmer im 1. und 2. OG, die noch nicht über eine eigene Nasszelle mit Dusche verfügen, entsprechend nachgerüstet. Im Gegenzug werden die Etagenbäder in diesen Geschossen aufgehoben.

Die Grundfläche der Cafeteria wird durch Eingliederung obsolet gewordener Betriebsräume ausgedehnt, der Mehrzweckraum („Musikzimmer“) erfährt durch eine geringfügige Erweite-

¹ Vgl. dazu die Vorlage an den Grossen Gemeinderat Nr. 5065 vom 14. September 2004.



zung Richtung Garten eine Vergrösserung. Beide Massnahmen dienen einer Optimierung der öffentlichen Zone entsprechend den Bedürfnissen der Bewohnenden.

Die Küche wird komplett erneuert. Da sie sich ebenfalls an der Nahtstelle zwischen Alt- und Neubau befindet, wird der Grundriss im Rahmen der Sanierung angepasst und verbessert.

3 Kosten

Das Beitragsgesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag vom 18. Oktober 2012 geht von Gesamtkosten von CHF 5'230'000 (inkl. MWST) aus. Nicht anrechenbar für die Bemessung des städtischen Baubeitrags sind Reserven und Unvorhergesehenes, Bauprovisorien, Finanzierungskosten und Einnahmeausfälle. Da diese in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt sind, belaufen sich die effektiven Investitionskosten auf denselben Betrag. Aufgeschlüsselt auf die einzelnen Massnahmen setzen sich die Kosten wie folgt zusammen:

Teilprojekt	Investitionskosten	
Realisierung von 14 neuen Pensionärszimmern im westlichen Anbau	CHF	3'914'000
Umbau der Pensionärszimmer im 1. und 2. OG	CHF	158'000
Erweiterung Cafeteria und Mehrzweckraum („Musikzimmer“)	CHF	387'000
Erneuerung Küche	CHF	771'000
Total (inkl. 8 % MWST)	CHF	5'230'000

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt +/- 10 Prozent.

4 Städtischer Beitrag

4.1 Rechtliche Grundlagen

Das kantonale Sozialhilfegesetz² 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 substantielle 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 Träger-schaften entsprechender Institutionen definiert. Grundsätzlich gilt, dass der Bedarf für sämt-

² sGS 381.1; abgekürzt: SHG.



liche Unterstützungsleistungen ausgewiesen und dass zu unterstützende Projekte mit der periodischen Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen gemäss Art. 29 SHG kompatibel sein müssen (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 wurde seitens des Stadtparlaments die Vorlage zum Erlass eines Reglements über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten³ 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 StadtbewohnerInnen 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 maximal 40 Prozent der anrechenbaren Baukosten wurde vom Parlament festgehalten. Einvernehmen herrscht auch hinsichtlich der Möglichkeit, zusätzlich zu den Baubeiträgen bei Bedarf rückzahlbare Darlehen in maximal derselben Höhe zu gewähren. Diese Bestimmungen können im Rahmen der geltenden Richtlinien über die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten angewendet werden.

Aufgrund des Rückweisungsbeschlusses werden in dieser Vorlage die Bestimmungen, welche in das neue Reglement betreffend Versorgungssicherheit für Stadsanktgallerinnen und Stadsanktgaller sowie Auswärtigenzuschlag aufzunehmen sind, als Bedingung für die Vergabe des Baubeitrags und des Darlehens berücksichtigt. Die Trägerschaft ist somit verpflichtet, die entsprechenden Vorgaben umzusetzen, um die genannten Unterstützungsleistungen zu beziehen.

³ Vgl. Vorlage Stadtparlament Nr. 783 vom 6. August 2013.



4.2 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung

Das Altersheim Rotmonten figuriert in der periodischen Bedarfsplanung, welche die Stadt St.Gallen in Übereinstimmung mit Art. 29 SHG erstellt. Die aktuelle Planung⁴ zeigt einen Bedarf von 1'265⁵ Plätzen auf. Darin sind die bisherigen 55 Plätze des Altersheims Rotmonten enthalten.

Im Jahr 2008 lag der Bestand in der Stadt St.Gallen um 77 Plätze über dem kantonalen Bedarfsrichtwert. Dieses Volumen entspricht jedoch der effektiven Nachfrage, wie die durchschnittliche Auslastung von 95,5 Prozent bezogen auf das gesamte Angebot zeigt. Das Bauprojekt im Altersheim Rotmonten steht mit der periodischen Bedarfsplanung insofern im Einklang, als das bestehende Angebot den sich verändernden Bedürfnissen angepasst werden soll und der quantitative Ausbau des Platzangebots durch die Erweiterung einer bestehenden Einrichtung geschieht. Mit dem Bauvorhaben geht eine Erweiterung der heute in der kantonalen Pflegeheimliste aufgeführten Pflegeplätze von 55 um 11⁶ auf 66 einher. Das Altersheim Rotmonten weist eine hohe Nachfrage von Personen aus dem Quartier Rotmonten auf; dies lässt sich sowohl der aktuellen Zusammensetzung der Bewohnerschaft als auch der langen Warteliste entnehmen. Der geplanten Erweiterung des Platzangebots ist deshalb zuzustimmen.

4.3 Finanzlage der Trägerschaft

In der revidierten Bilanz 2012 des Vereines steht bei Aktiven in der Höhe von CHF 4'491'704 und einem Fremdkapital in Höhe von CHF 3'789'845 ein Eigenkapital in Höhe von CHF 701'859 zur Verfügung. Dieses setzt sich aus Rückstellungen, dem sogenannten „Fonds Verein/Verwalter“, der für spezielle Projekte zugunsten der Pensionärinnen und Pensionäre zur Verfügung steht, sowie dem Ergebnis 2012 samt dem Gewinnvortrag 2011 zusammen. Die Rückstellungen wurden mit dem Ziel geäufnet, rasch auf sich verändernde betriebliche Bedürfnisse reagieren zu können sowie zukünftige bauliche Investitionen zu ermöglichen. Auch wenn seitens der Trägerschaft eingeräumt wird, dass die sehr weitgehend amortisierte Immobilie stille Reserven beinhaltet, ist ersichtlich, dass der Verein nicht in der Lage ist, das geplante Vorhaben unter Beibehaltung einer massvollen Tarifgestaltung ohne städtische Baubeiträge und Darlehen zu realisieren. Zur Finanzierung der Eigenleistung werden stille

⁴ 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.

⁵ Bezugspunkt ist der kantonale Planungsrichtwert, der bis 2015 bei einem stationären Platzangebot für 29 Prozent der über 80-jährigen Bevölkerung liegt, dies bei einer Auslastung von 96 Prozent. Der Planungsrichtwert sinkt bis 2030 in Fünfjahresschritten bis auf 25 Prozent. Vgl. dazu die Planung des Platzangebots in Einrichtungen zur stationären Betreuung und Pflege von Betagten im Kanton St.Gallen vom 7. November 2011.

⁶ Den gewonnenen 17 neuen Pensionsplätzen steht ein Verlust von sechs bisherigen Plätzen gegenüber.



Reserven aufgelöst und der Verein wird die erforderlichen Mittel zur Realisierung der Vorhaben durch die Aufnahmen von Hypotheken am Kapitalmarkt beschaffen. Je nach Höhe des gewährten Baubeitrages wird der Verein mehr oder weniger stark belastet. Entsprechend müssen auch die Bewohnenden via Pensionstaxen an der Finanzierung beteiligt werden. Bei einem städtischen Baubeitrag von 20 Prozent der anrechenbaren Baukosten wird mit einer Erhöhung von durchschnittlich CHF 5 pro Platz und Tag gerechnet.

4.3.1 Art und Dringlichkeit der Investition

Das Bauprojekt bestehend aus vier Teilprojekten erweitert das Betagtenheim, das letztmals 2004/2006 vergrössert wurde, auf eine pragmatische Art und Weise. Es erhöht das Angebot an Zimmern und optimiert zugleich die betrieblichen Abläufe. Es legt die Strategie für Unterhalt, Sanierung und Umbau des Gebäudes als bauliches Gesamtkonzept fest und schafft auf diese Weise die Voraussetzungen für einen zeitgemässen Betrieb.

Anlass für das Bauvorhaben ist die frei gewordene Heimleiterwohnung; diese Fläche wird nun umgenutzt und es entstehen neue Pensionärszimmer. Um den Bedürfnissen der Pensionärinnen und Pensionäre besser gerecht zu werden und ihre Lebensqualität zu erhöhen, werden gleichzeitig notwendige betriebliche Anpassungen vorgenommen.

Das städtische Hochbauamt hat das Gesuch geprüft. Es erachtet die Dringlichkeit des vorliegenden Projektes als ausgewiesen und unterstützt den vorgeschlagenen An- und Umbau.

4.3.2 Höhe des städtischen Baubeitrages

Angesichts der festgestellten Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung, der Prüfung der Finanzlage des Vereins Altersheim Rotmonten 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 Beitrag bemisst sich wie folgt:

Investitionskosten	CHF	5'230'000
Abzug werterhaltende Massnahmen	CHF	385'500
Total subventionsberechtigt	CHF	4'844'500
Abzug für reine Unterhaltsaufwendungen (10 %)	CHF	484'450
Total anrechenbare Baukosten (inkl. 8 % MWST)	CHF	4'360'050
Städtischer Baubeitrag (20 % der anrechenbaren Baukosten)	CHF	872'000



Zudem wird dem Verein bei Bedarf ein zinsgünstiges Darlehen in gleicher Höhe gewährt, mit einer Rückzahlungsfrist von 10 Jahren.

5 Auflagen

Mit der Gewährung des städtischen Baubeitrages 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 20-Prozent-Anteils.
- Ein allfällig von der Trägerschaft in Anspruch genommenes städtisches Darlehen ist innerhalb von 10 Jahren zurückzuzahlen.
- Die Auszahlung des gewährten Baubeitrages erfolgt nach dem Baufortschritt sowie nach den finanziellen Möglichkeiten der Stadt.
- Auch Stadtsanktgallerinnen und Stadtsanktgaller, welche die Vorauszahlung nicht leisten können, sind aufzunehmen.
- Bewohnerinnen und Bewohner, die vor dem Eintritt in das Altersheim Rotmonten ihren Wohnsitz nicht in der Stadt St.Gallen hatten, werden mit einem angemessenen Auswärtigenzuschlag belastet.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Grundrisse

