



Betagtenheime

Gewährung eines Baubeitrages an den Verein Altersheime Sömmerli für die Küchen- sanierung, Teilumnutzung und Erweiterung des Hauses „Lilienfeld“

Die Direktion Soziales und Sicherheit berichtet im Einvernehmen mit der Direktion Bau und Planung:

1 Ausgangslage

Der Verein Altersheime Sömmerli St.Gallen ist eine private gemeinnützige Institution, welche die Altersheime Sömmerli mit den Häusern „Sömmerli“ (Bezugsjahr 1916, umgebaut 1988), „Johannes Kessler“ (Bezugsjahr 1924) und „Lilienfeld“ (Bezugsjahr 1971, Aufstockung 1995) betreibt. In diesen drei Häusern werden zur Zeit 129 Betagte betreut. Die Alters- und Pflegeheimplätze der Altersheime Sömmerli sind in der städtischen Bedarfsplanung berücksichtigt.

Die Sömmerli-Heime werden als traditionelle Altersheime ohne eigentliche Pflegeabteilungen geführt. Attraktiv und beliebt sind die Heime insbesondere wegen der schönen, parkähnlichen Anlage, in welcher die drei Gebäude situiert sind. Trotz meist fehlenden Nasszellen mit Dusche sind die Häuser voll belegt.

Bis 1967 hat der Verein die Heime eigenwirtschaftlich ohne Subventionen betrieben. Seither ist im Durchschnitt alle zwei Jahre ein Baubeitrag der Stadt gesprochen worden mit einer totalen Beitragssumme von rund 2,4 Mio. Franken. Letztmals hat der Stadtrat mit Beschluss vom 12. April 2005 einen Beitrag für den Ersatz der Fenster im Haus „Sömmerli“ in der Höhe von CHF 144'000 gewährt. Diese bauliche Massnahme wurde dem damals in Bearbeitung befindlichen Bauprojekt für das Haus „Lilienfeld“, welches nun Gegenstand der vorliegenden Vorlage bildet, aus Dringlichkeitsgründen vorgezogen.



Am 30. November 2005 reichte der Verein Altersheime Sömmerli bei der Direktion Soziales und Sicherheit ein vollständiges Subventionsgesuch für das Haus „Lilienfeld“ ein. Er begründete dies unter anderem damit, dass mit Blick auf das eidgenössische Krankenversicherungsgesetz (KVG) und den Vertrag zwischen dem Verband St.Gallischer Betagten- und Pflegeheime (VBP) sowie auf Grund der aktuellen Bedürfnisse grössere bauliche und betriebliche Änderungen am Haus „Lilienfeld“ notwendig sind. So sollen eine neue Infrastruktur für demenzkranke Pensionärinnen und Pensionäre, eine neue Küche, eine Erweiterung der Personalräumlichkeiten sowie ein Anbau an das Haus „Lilienfeld“ realisiert werden. Dieses Bauprojekt beläuft sich auf 4,8 Mio. Franken. Mit den baulichen Massnahmen werden keine zusätzlichen Heimplätze geschaffen.

2 Bauprojekt

2.1 Betreuung von dementen Heimbewohnerinnen und -bewohner

Aus den vier im Souterrain des Hauses „Lilienfeld“ liegenden Pensionärzimmern wird eine Abteilung für die Betreuung von Pensionärinnen und Pensionären erstellt. Es handelt sich dabei nicht um eine klassische Dementenabteilung. Vielmehr werden die dementen Heimbewohnerinnen und Heimbewohner mit Blick auf ein integratives Zusammenleben tagsüber in der vorgenannten Abteilung betreut, wobei sie ihre Mahlzeiten in ihrer gewohnten Umgebung in einem der drei Häuser (Sömmerli, Johannes Kessler, Lilienfeld) einnehmen und die Nacht in ihrem angestammten Zimmer verbringen. In diesem Sinn wird in der Abteilung unter anderem eine Küche eingebaut, in der kleine Kocharbeiten als Beschäftigung und im Rahmen des Betreuungskonzeptes ausgeführt werden können. Im Weiteren werden die Nasszellen bedarfsgerecht saniert respektive umgebaut. Gemäss Projektplänen sind eine normale Nasszelle, eine Dusche sowie eine rollstuhlgängige Toilettenanlage vorgesehen. Der ganzen Abteilung vorgelagert wird ein Wintergarten. Die Gartenanlage wird ebenfalls demenzgerecht angelegt.

2.2 Küchensanierung und Anpassung Infrastruktur

Die Küche aus dem Jahre 1971 im Haus „Lilienfeld“ muss dringend den aktuellen Vorschriften in Bezug auf Lagerung, Zubereitung und Zwischenkühlung angepasst werden. Die jetzige Küche ist mit knapp 54 m² Fläche viel zu klein, um eine arbeitsprozessgerechte und räumliche Unterteilung zu gewährleisten. In diesem Sinn werden die entsprechenden Veränderungen (warme, kalte Küche, Anlieferung, Kühlung etc.) vorgenommen. In der jetzigen Küche im Haus „Lilienfeld“ werden in der Regel 80 bis 100 Essen pro Mahlzeit zubereitet. Die restlichen Essen werden in der Küche im Haus „Sömmerli“ gekocht. Mit der neuen Kü-



che im Haus „Lilienfeld“ wird es nun möglich sein, alle drei Häuser (Sömmerli, Johannes Kessler, Lilienfeld) von einem zentralen Ort aus mit Essen zu versorgen.

Mit der Auflösung von vier Pensionärzimmern können die neue Küche und zusätzlich dringend benötigte Personalräume (Büro Heimleitung, Büro Pflegedienstleitung, Personal-, Aufenthalts- und Schulungsraum) realisiert werden. Im Rahmen der Bauarbeiten werden im Weiteren die Akustikdecken in den Korridoren vom 1. bis 3. Obergeschoss des Hauses „Lilienfeld“ entfernt. Das aufgespritzte Material enthält wenige Asbestfasern. Gemäss Messungen besteht im Moment kein dringender Sanierungsbedarf. Im Zusammenhang mit den anstehenden Bauarbeiten erscheint es aber sinnvoll, die notwendigen Massnahmen für eine fachgerechte Entfernung einzuleiten.

2.3 Anbau Haus „Lilienfeld“

Für die neue Infrastruktur für demente Pensionärinnen und Pensionäre, die neue Küche sowie die dringend notwendige Personalraumerweiterung müssen insgesamt acht Pensionärzimmer aufgehoben werden. Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen wird für die weggefallenen Zimmer im Rahmen eines Anbaus am Haus „Lilienfeld“ Ersatz geschaffen, so dass auch in Zukunft die Anzahl Heimplätze gleich bleiben wird. So entstehen im Anbau auf vier Etagen Doppelzimmer-Appartements, die jedoch auch aufgeteilt als zwei eigenständige 1-Zimmer-Wohneinheiten vermietet werden können. Im Erdgeschoss wird eine von aussen zugängliche Werkstatt für den Hauswart eingerichtet. Zudem ist ein zusätzlicher Personenlift zur Entlastung geplant. Die bestehenden ostseitig gelegenen Doppelzimmer werden durch die neue Korridorerschliessung zum neuen Anbau betroffen. Die Nasszellen werden deshalb erneuert und angepasst sowie mit Duschen ausgestattet.

3 Kosten

Gemäss dem Kostenvoranschlag des Architekten, Stand 20. Oktober 2005, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP	Hauptgruppe	Total in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	39'000.–
2	Gebäude	4'468'700.–



4	Umgebung	173'000.--
5	Baunebenkosten *1	63'300.--
9	Ausstattung	56'000.--
	Total	4'800'000.--

*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 bemisst 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

Aus dem Bericht „Der Bedarf an Alters- und Pflegeheimplätzen in der Stadt St.Gallen, Planung 2010 bzw. 2015“, der 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 wurde



von einem Angebot von insgesamt 1'337 Heimplätzen in der Stadt St.Gallen ausgegangen. Die Altersheime Sömmerli verfügten im Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2002 über 128 Plätze. Zur Zeit weisen sie 129 Heimplätze auf, wobei mit der vorliegend geplanten Sanierung die Platzzahl gleich bleiben wird. Daraus folgt, dass die Altersheime Sömmerli in die Bedarfsplanung der Stadt einbezogen worden sind und deren Bedarf ausgewiesen ist.

Der Bericht über die Bedarfsplanung führt aus, dass mit Blick auf die Altersheime Sömmerli durchschnittlich rund 80 % der Pensionärinnen und Pensionäre in allen Altersheimen in der Stadt St.Gallen über 80 Jahre alt, 35 % sogar über 90 Jahre sind. Es ist deshalb verständlich, dass bei vielen Heimbewohnerinnen und Heimbewohnern angesichts dieses hohen Altersdurchschnittes vermehrt gesundheitliche Probleme auftreten.

Ein häufiges gesundheitliches Problem ist unter anderem das demenzielle Syndrom, welches mit einem Abbau der geistigen Fähigkeiten einsetzt und eines der grössten Probleme 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. Die Prävalenzrate (= Anzahl Kranke in der Bevölkerung) der Demenzkranken verdoppelt sich ab dem 65. Lebensjahr, wo sie etwa 1 Prozent beträgt, ungefähr alle fünf Lebensjahre und liegt bei Menschen im Alter von 95 Jahren und mehr zwischen 42 und 68 Prozent. Mit der stetig verbesserten medizinischen Betreuung im stationären und ambulanten Bereich werden die älteren Menschen immer gesünder und treten immer später in ein Betagtenheim ein, 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 sieht denn auch vor, dass ein Bedarf nach Betreuungsformen für demente Personen ausgewiesen ist und empfiehlt, solche zu fördern. In diesem Sinn hat der Verein Altersheime Sömmerli diesem Bedürfnis mit einer für diese Personengruppe speziellen Betreuung tagsüber im Haus „Lilienfeld“ Rechnung getragen, so dass die damit verbundenen baulichen Massnahmen mit der Bedarfsplanung übereinstimmen.

4.1.2 Finanzlage der Trägerschaft

In der Bilanz 2004 der Vereine Sömmerli werden unter anderem Rückstellungen „Renovationen“ von CHF 1'202'713 ausgewiesen. Nach Abzug der zweckgebundenen Fonds in der Höhe von CHF 760'000 beläuft sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des in diesem Jahr erwirtschafteten Betriebsgewinns von CHF 202'539 auf rund CHF 903'884.



Die Rückstellungen und das Eigenkapital von insgesamt CHF 2'106'597 haben insbesondere den Zweck, allfällige zukünftige betriebliche Verluste und bauliche Investitionen der Altersheime Sömmerli zu decken.

Der Verein Altersheime Sömmerli plant, etappenweise weitere notwendige bauliche Investitionen für alle drei Häuser in den nächsten 10 bis 15 Jahren in der Höhe von rund 3,7 Mio. Franken zu realisieren. Es sind dies unter anderem folgende:

Mittel- bis langfristige Bauvorhaben ab 2010:

Haus „Lilienfeld“

- Sanierung der Zimmer (1. – 3. Obergeschoss) mit Ersatz der Haustechnik

Haus „Sömmerli“

- Gewächshaus, Gärtnerhaus
- Dachsanierung
- Zusätzlicher Bettenlift

Haus „Johannes Kessler“

- Sanierung Zufahrtsstrasse bis Zwyszigstrasse
- Fensterersatz

Die Kosten der geplanten Sanierung und Erweiterung des Hauses „Lilienfeld“ belaufen sich auf 4,8 Mio. Franken. Angesichts dieser Kosten und der zukünftigen noch zu realisierenden Bauvorhaben in der Höhe von rund 3,7 Mio. Franken erscheint der Höchstbetrag von 40 % der anrechenbaren Baukosten an die vorliegende Sanierung und Erweiterung als gerechtfertigt. Die nach Abzug des städtischen Maximalbetrages verbleibenden Restkosten von CHF 3'038'000 (Gesamtkosten von 4,8 Mio. Franken abzüglich städtischer Baubeitrag von 1,762 Mio. Franken; siehe Ziffer 4.1.4) werden vom Verein Altersheime Sömmerli durch Eigenmittel sowie Hypotheken gedeckt.

4.1.3 Art und Dringlichkeit der Investition

Das Projekt zur Sanierung und Erweiterung des Hauses „Lilienfeld“ 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. Insbesondere mit der geplanten Erneuerung der über 30-jährigen Küche, welche dann dem heutigem Standard vollumfänglich entsprechen wird, dem speziellen Betreuungsangebot für demente Heimbewohnerinnen und -bewohner sowie weiteren notwendigen, den aktuellen



Gegebenheiten angepassten Massnahmen an die Infrastruktur des Hauses „Lilienfeld“ wird eine solide Grundlage für eine längerfristige Zukunft für die Altersheime Sömmerli geschaffen, damit diese weiterhin wettbewerbsfähig sein können. 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 Vereins Altersheime Sömmerli sowie der Art und Dringlichkeit der Sanierung und Erweiterung des Hauses „Lilienfeld“ wird für das vorliegende Projekt ein Baubeitrag von 40 % der anrechenbaren Baukosten gewährt.

Der städtische Baubeitrag bemisst sich somit wie folgt:

Gesamtkosten	CHF 4'800'000
Abzug für reine Unterhaltsaufwendungen	CHF 395'000
Total anrechenbare Baukosten	CHF 4'405'000
städtischer Baubeitrag (40 % der anrechenbaren Baukosten)	CHF 1'762'000

Im Investitionsplan 2006 ist der städtische Baubeitrag unter dem Konto 62.5650.930 mit CHF 1'770'000 verteilt auf die Jahre 2007 - 2010 berücksichtigt.

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 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.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Verein Altersheime Sömmerli wird für die Küchensanierung, Teilumnutzung und Erweiterung des Hauses „Lilienfeld“ ein städtischer Baubeitrag von maximal CHF 1'762'000 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

Beilagen:
Situations- und Projektpläne

