



Betagtenheime

Gewährung eines Baubeitrages an den Verein Pflegeheim St.Otmar für bauliche und betriebliche Erneuerungsarbeiten im Pflegeheim St.Otmar, St.Gallen

1 Ausgangslage

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 918 vom 10. Juni 1997 hat die Stadt dem Verein Pflegeheim St.Otmar für Erneuerungsarbeiten sowie eine neue Telefonanlage im Pflegeheim St.Otmar, Schöнауweg 5, St.Gallen, einen Beitrag von Fr. 42'440.– gesprochen. Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2924 vom 12. Januar 1998 wurde an die Erneuerung der Liftanlagen, die Verlegung der Station 3b sowie verschiedene Anschaffungen ein städtischer Beitrag von Fr. 76'400.– gewährt. An diese Gesuche sprach auch der Kanton gemäss Art. 56 lit. b des Gesetzes über die öffentliche Fürsorge einen gleich hohen Beitrag. Mit Schreiben vom 25. September 2000 ersuchte der Verein Pflegeheim St.Otmar die Stadt St.Gallen erneut um einen Subventionsbeitrag an anstehende Erneuerungsarbeiten in der Pflegestation 1. Der finanzielle Aufwand für laufende Erneuerungsarbeiten im bald 30jährigen Pflegeheim könne vom Verein nicht allein getragen werden.

Nachdem der Verein innerhalb kurzer Zeit das dritte Gesuch einreichte, suchten die Verantwortlichen der Stadtverwaltung mit dem Präsidenten sowie dem Architekten das Gespräch, um das weitere Vorgehen koordiniert angehen zu können. Anschliessend an dieses Gespräch fand Ende November 2000 eine Besichtigung im Heim statt. Bereits erneuert wurden (zum Teil ohne städtische bzw. kantonale Unterstützung) das gesamte Dach, die Heizanlage, Teile der Sanitärinstallationen, Kücheneinrichtungen und die Liftanlagen. Jetzt stehen noch die Renovationen von drei der vier Pflegestationen und der Halle mit Cafeteria an. Die Kosten dafür werden vom Architekten gesamthaft auf rund Fr. 3'730'000.– veranschlagt. In Anbetracht dieser Kosten und der finanziellen Möglichkeiten des Vereins hat sich der Vorstand für ein etappiertes Vorgehen entschieden. In der ersten Etappe ist vorgesehen:

- Umfassende Erneuerung der Pflegestation 1
- Erneuerung der allgemeinen Bäder der Pflegestationen 1 bis 3
- Duscheneinbau in den Pflegestationen 2 und 3 (analog Pflegestation 1)

Die Kosten der ersten Etappe werden auf Fr. 1'020'000.– veranschlagt. Für die zweite Etappe verbleibt somit ein Restbetrag von rund Fr. 2'710'000.–, welcher Gegenstand eines separaten Subventionsgesuchs zu einem späteren Zeitpunkt sein wird.



2 Bauvorhaben

2.1 Erneuerung der Pflegestation 1

Bei der Erneuerung der Pflegestation 1 geht es schwergewichtig darum, den Pflegestandard heutigen Anforderungen anzupassen und die Wohnlichkeit zu erhöhen. Auf der ganzen Station (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 Umgestaltung. Die Wände der Station müssen neu gestrichen und die Türen der Pflegeheimzimmer mit neuen Türblättern versehen werden. Eine wesentliche Verbesserung des Pflegeangebots erfährt die Station 1 durch die Umwandlung der beiden Pflegezimmer im südwestlichen Ende der Station in einen weiteren Aufenthaltsraum. Schliesslich wird das letzte Viererzimmer nachfragebedingt in ein Zweierzimmer mit Nasszelle umgewandelt. Zwei Einerzimmer erhalten ebenfalls eine Nasszelle. Bei den anderen Zimmern ist ein Ausbau aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich beziehungsweise mit einem unverhältnismässigen Kostenaufwand verbunden.

2.2 Erneuerung der allgemeinen Bäder der Pflegestationen 1 bis 3

Die allgemeinen Bäder der Stationen 1 bis 3 sind veraltet und werden den heutigen Pflegeanforderungen angepasst sowie je mit einer Dusche ergänzt.

2.3 Duscheneinbau in den Pflegestationen 2 und 3 (wie in Pflegestation 1)

Als vorgezogene dringliche Massnahmen werden - wie in der Pflegestation 1 - die Viererzimmer in Zweierzimmer umgewandelt und je eine Nasszelle mit Dusche eingebaut.

3 Richtlinien für die städtischen Leistungen zugunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten

3.1 Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung (Art. 3. lit. a)

Das Gesamtangebot der drei Pflegestationen verringert sich von 72 auf 64 Betten. Die Konferenz für Alters- und Behindertenfragen hält in ihrem Bericht „Der Bedarf an Alters- und Pflegeheimplätzen in der Stadt St.Gallen; Planung 2005“ vom Mai 1999 fest, dass der Bedarf an Alters- und Pflegeheimplätzen bis ins Jahr 2010 sichergestellt ist. Die durch die Sanierung bedingte kleine Reduktion der Bettenzahl beeinflusst das Angebot und die damit verbundene Wartezeit von rund zwei Monaten nur geringfügig.

3.2 Finanzlage der Trägerschaft (Art. 3 lit. b)

In den Jahren 1994/95 musste die Dachhaut (Flachdach) erneuert werden und im Jahre 1996 wurden die Heizungsanlage (Anschluss ans Fernwärmenetz) und die Küchenlüftung neu erstellt sowie die Gartenwege rollstuhlgängig neu angelegt. Diese Erneuerungs- und Unterhaltsinvestitionen wurden aus eigenen Mitteln finanziert. Für den sogenannten „kleine Un-



terhalt“ hat der Verein je nach seinen finanziellen Möglichkeiten jährlich Rückstellungen gemacht. Ohne grössere Zuwendungen wie z.B. Legate usw. sieht er sich aber ausserstande, grössere Bauvorhaben selber zu finanzieren. Er ist auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen.

3.3 Dringlichkeit der Investition (Art. 3 lit. c)

Betagtenheime müssen ihre Einrichtungen den zeitgemässen Anforderungen anpassen. Das hohe Eintrittsalter - 85 Jahre im Durchschnitt in der Stadt St.Gallen - und der steigende Anteil der Pflegebedürftigkeit stellen hohe Ansprüche an die Infrastruktur eines Heimes. Optimale Wohn-, Betreuungs- und Arbeitsbedingungen steigern die Attraktivität eines Heimes. Sie sind Bedingung für eine gute Vermietbarkeit der Zimmer und damit für die finanziellen Grundlagen des Heimes.

4 Kosten (Art. 3)

Baubeiträge umfassen höchstens 40 % der anrechenbaren Baukosten. Das städtische Hochbauamt hat die Eingabe geprüft und die Kosten als ausgewiesen und angemessen beurteilt. Auf Grund der finanziellen Lage des Vereins Pflegeheim St.Otmar ist ein städtischer Beitrag von 40 % angezeigt.

4.1 Anrechenbare Kosten

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Erneuerung der Pflegestation 1	Fr.	795'000.--
Erneuerung der allgemeinen Bäder der Pflegestationen 1 bis 3	Fr.	114'000.--
Duscheneinbau in den Pflegestationen 2 und 3 (wie in Pflegestation 1)	Fr.	111'000.--
Total	Fr.	1'020'000.--
Abzug für nichtanrechenbare Kosten (Anteil für Unterhaltsaufwendungen)	Fr.	197'000.--
Total anrechenbare Kosten	Fr.	823'000.--
Städtischer Beitrag 40 %	Fr.	329'200.--

Der Betrag kann aufgrund der Investitionsplanung 2001 ausgerichtet werden.

5 Beurteilung

Der Verein ist in der Vergangenheit dem eigentlichen baulichen Unterhalt nachgekommen. Zudem hat er grössere Investitionen aus eigenen Mitteln bezahlt (seit 1994 rund 2.5 Mio. Franken). Bei den jetzt vorgesehenen Massnahmen geht es darum, das Pflegeangebot zu erneuern und zu aktualisieren. Die Massnahmen sind zweckmässig und die Kosten ausge-



wiesen. Der zusätzliche Tagraum und die zusätzlichen beziehungsweise verbesserten Nasszellen entsprechen den kantonalen Richtlinien. Die Prioritätensetzung und das etappierte Vorgehen sind wohlüberlegt und den finanziellen Möglichkeiten des Vereins angepasst.

6 Auflagen

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

- Die Bauarbeiten sind gemäss Richtlinien über das öffentliche Beschaffungswesen gemäss Praxis der Stadt St.Gallen auszuschreiben.
- Das städtische Hochbauamt ist über die Arbeitsvergebungen in Kenntnis zu setzen.
- Es sind möglichst umweltverträgliche Materialien und Produkte zu verwenden.
- Bei einer Zweckentfremdung innert 25 Jahren ist der Beitrag anteilmässig zurückzuerstatten.
- Zusätzliche Aufwendungen sowie teuerungsbedingte und weitere 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 % - Anteils erfolgen.

7 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Verein Pflegeheim St.Otmar wird für bauliche und betriebliche Erneuerungsarbeiten im Pflegeheim St.Otmar, St.Gallen, ein städtischer Baubeitrag von maximal Franken 329'000.– gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.

Der Stadtpräsident:

Christen

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtschreiber:

Linke

