



Betagtenheime

Gewährung eines Baubeitrages an den Verein Pflegeheim St.Otmar für die Erneuerung der Pflegestation 2

1 Ausgangslage

Mit Stadtratsbeschluss vom 10. Juni 1997 hat die Stadt dem Verein Pflegeheim St.Otmar für Erneuerungsarbeiten sowie für eine neue Telefonanlage im Pflegeheim St.Otmar einen Baubeitrag von Fr. 42'440.– gesprochen. Mit Stadtratsbeschluss vom 12. Januar 1998 wurde an die Erneuerung der Liftanlagen, die Verlegung der Station 3b sowie an verschiedene Anschaffungen ein städtischer Beitrag von Fr. 76'400.– gewährt. An diese Gesuche sprach der Kanton gestützt auf das damalige kantonale Gesetz über die öffentliche Fürsorge einen gleich hohen Beitrag. Am 1. Januar 1999 ist das kantonale Fürsorgegesetz durch das Sozialhilfegesetz ersetzt worden. Mit der Einführung des Sozialhilfegesetzes zahlt der Kanton keine Baubeiträge mehr. Die Stadt stützt sich bei der Gewährung eines solchen Beitrages auf ihre Richtlinien.

Mit Gesuch vom 25. September 2000 wurde durch das Pflegeheim St.Otmar dargelegt, dass im 30-jährigen Pflegeheim noch wesentliche Teile zu erneuern sind. Noch ausstehend waren die Modernisierung von drei der vier Pflegestationen und die Halle mit Cafeteria. Die Kosten für die Pflegestationen allein wurden vom Architekten damals auf Fr. 3'730'000.– veranschlagt. In Anbetracht dieser hohen Kosten und der finanziellen Möglichkeiten des Vereins hatte sich der Vorstand für ein etappiertes Vorgehen entschieden, welchem der Grosse Gemeinderat mit Beschluss vom 15. Mai 2001 nachgekommen ist. So gewährte dieser für die erste Etappe (Erneuerung der Pflegestation 1, Erneuerung der allgemeinen Bäder der Pflegestationen 1 bis 3, Duscheneinbau in den Pflegestationen 2 und 3) einen Baubeitrag von maximal Fr. 329'000.–. Diese erste Etappe wurde inzwischen abgeschlossen. Das Pflegeheim St.Otmar verfügt nach Abschluss der Sanierung neu über insgesamt 82 Betten.



Am 12. November 2001 stellte der Verein Pflegeheim St.Otmar ein weiteres Gesuch betreffend Erneuerung der Pflegestation 2 als zweite Etappe. Die Erneuerung sollte in Entsprechung zum realisierten Standard der Pflegestation 1 erfolgen. Im Rahmen einer Besprechung vom 13. August 2002 teilten die Vertreter der Verwaltung der Sozialen Dienste und des Hochbauamtes den Vertretern des Vereins Pflegeheim mit, dass es mit Blick auf die Ausarbeitung der parlamentarischen Vorlage betreffend die Pflegestation 2 wichtig sei, wie das weitere Vorgehen im Hinblick auf das Ganze aussehe.

Im März 2003 reichte der Verein Pflegeheim St.Otmar eine Grobeinschätzung für den gesamten zukünftigen Investitionsbedarf in der Höhe von rund 7,5 bis 8 Mio. Franken ein. Zusammen mit diesen und den bereits in der Vergangenheit getätigten Investitionen würde das 30-jährige Pflegeheim dem aktuellen baulichen Standard sowie den absehbaren Bedürfnissen der betagten und pflegebedürftigen Personen entsprechen.

Noch bevor der Verein Pflegeheim St.Otmar die für die vorliegende Vorlage notwendigen zukünftigen Investitionsabsichten eingereicht hatte, wurde die Pflegestation 2 gegen Ende 2002 bereits erneuert, ohne die Ausarbeitung der Vorlage und den diesbezüglichen notwendigen Subventionsbeschluss des Grossen Gemeinderates abzuwarten. Der Verein begründet diese schnelle Handlungsweise unter anderem damit, dass mit der Erneuerung der Pflegestation 1 die Heimplätze in der alten Pflegestation 2 bei den Kundinnen und Kunden nicht mehr gross nachgefragt worden seien und innerhalb des Heims bei den Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. bei deren Angehörigen vermehrt das Bedürfnis bestanden habe, in die neue Pflegestation zu wechseln. Dies habe zu einer Drucksituation im Betrieb geführt. Zudem habe wegen der Konkurrenzsituation auf dem Markt die Pflegestation 2 dringend erneuert werden müssen, und man habe während dieser Zeit aus einem Legat unverhofft einen Betrag von Fr. 300'000.– erhalten. Mit dieser schnellen Realisierung habe man auch Kosten einsparen können.

Die Absicht einer raschen Erneuerung der Pflegestation 2 ist zwar auf Grund der angeführten Gründe verständlich, rechtfertigt aber nicht, dass dieses Projekt vor Beschlussfassung der vorliegenden Vorlage bereits realisiert wurde. Angesichts der Bedarfsplanung, der Dringlichkeit und Notwendigkeit dieser Investition sowie der Finanzlage des Pflegeheims St.Otmar - wie im Nachfolgenden ausgeführt wird - soll für die Pflegestation 2 aber trotzdem der städtische Baubeitrag gemäss den städtischen Richtlinien gewährt werden. Dies vor allem deshalb, weil das Projekt die in den städtischen Richtlinien festgesetzten Voraussetzungen erfüllt.



1 Beurteilung

Die Richtlinien für die städtischen Leistungen zu Gunsten von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten vom 14. März 2000, welche sich auf Art. 28 des Sozialhilfegesetzes des Kantons St.Gallen stützen, sehen in Art. 1 Abs. 1 vor, dass die Stadt St.Gallen durch Unterstützungsleistungen an die Trägerschaften für ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten sorgt. Dazu gehört insbesondere die Unterstützung von notwendigen baulichen Massnahmen für die Erhaltung bzw. Verbesserung der bestehenden Infrastruktur und damit des Platzangebots in den stationären Einrichtungen. Dabei kann die Unterstützung der Stadt durch einen Baubeitrag erfolgen (Art. 2 der städtischen Richtlinien).

Gemäss Subventionsgesuch waren auf der Pflegestation 2 (Eingangsbereich, Gang und Zimmer) neue Bodenbeläge vorgesehen. Die fabrikartige Welleternitdecke wurde unter Anpassung der Lüftung und des Brandschutzes ersetzt. Die Beleuchtung im Gang und in den Aufenthaltsräumen erfuhr eine völlige Umgestaltung. Die Wände der Station wurden neu (heller) gestrichen und die Türen der Heimbewohnerzimmer mit neuen Türblättern versehen. Vier Einerzimmer erhielten eine Nasszelle mit Dusche. Das letzte Viererzimmer der Station 2 wurde in ein Zweierzimmer umgebaut und erhielt ebenfalls eine Nasszelle mit Dusche. Die höheren Kosten gegenüber der Pflegestation 1 ergaben sich insbesondere durch den situationsbedingten Einbau von fünf statt drei Nasszellen mit Duschen und einer zusätzlichen Brandschutz-Schiebetüre zwischen Treppenhaus und Eingangshalle (ca. Fr. 214'000.-). Im Weiteren waren die vom Verein nachträglich für die Pflegestation 1 ausgeführten und selbstfinanzierten Massnahmen in der Grössenordnung von ca. 15 % der Gesamtkosten, die das Ergebnis zu Gunsten der Heimbewohnerinnen und -bewohner sichtlich verbessern, jetzt auch für die Pflegestation 2 berücksichtigt. Diese betrafen vor allem die Zimmerausstattung sowie die Neugestaltung der Waschnischen in den sechs verbleibenden Zweierzimmern, wo aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Einbau von zeitgemässen Nasszellen mit Duschen unverhältnismässig wäre, der Erneuerungsbedarf aber ausgewiesen war (ca. Fr. 210'000.-).

Bei den inzwischen ausgeführten Massnahmen ging es darum, dass Pflegeangebot wie bei der Pflegestation 1 zu erneuern und zu aktualisieren, um dem Markt längerfristig gerecht werden zu können. Vor diesem Hintergrund waren die Massnahmen baulich notwendig sowie ausgewiesen und entsprechen den kantonalen Richtlinien.

Der Verein Pflegeheim St.Otmar legte für die vorgenannten baulichen Massnahmen der zweiten Etappe Baukosten von Fr. 1'208'500.- vor.



Gemäss Art. 3 der städtischen Richtlinien umfassen Baubeiträge höchstens 40 % der anrechenbaren Baukosten. Die anrechenbaren Baukosten ergeben sich aus der Differenz zwischen den Bruttobaukosten und den Unterhaltskosten des beantragten Bauvorhabens. Die Höhe der Baubeiträge bemessen sich dabei nach der Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung (Art. 3 lit. a städtische Richtlinien), der Finanzlage bzw. den Finanzierungsmöglichkeiten der Trägerschaft (Art. 3 lit. b städtische Richtlinien) sowie nach der Art und Dringlichkeit der Investition (Art. 3 lit. c städtische Richtlinien).

In der Bilanz 2002 werden Rückstellungen "Erneuerungsfonds" sowie "für zukünftige Defizite" mit insgesamt Fr. 960'000.– ausgewiesen. Das Eigenkapital beträgt Fr. 1'117'912.–.

Die Rückstellungen und das Eigenkapital von insgesamt Fr. 2'077'912.– haben insbesondere den Zweck, allfällige zukünftige betriebliche Verluste und bauliche Investitionen des Pflegeheims St.Otmar zu decken.

Der Verein Pflegeheim St.Otmar erwägt, mittelfristig etappenweise weitere notwendige bauliche Investitionen zu realisieren. Es sind dies folgende:

- Sanierung Pflegestation 3 mit Boden 3 Nord
- Sanierung Pflegestation 4 Süd und Nord
- Sanierung der Infrastrukturräume Station 1 - 4 und Boden 0
- Sanierung Cafeteria, Saal, Halle
- Sanierung der Küche
- Fassadensanierung
- Dementenabteilung (integriert in eine der Pflegestationen).

Diese zukünftigen Investitionskosten belaufen sich auf ungefähr 7,5 bis 8 Mio. Franken. Angesichts der klaren zukünftigen Investitionsabsichten des Vereins St.Otmar empfiehlt es sich, diese Investitionskosten - sobald die erforderlichen Unterlagen vorliegen - dem Grossen Gemeinderat im Rahmen eines einzigen Projektes als Gesamtvorlage zu unterbreiten.

Auf Grund dieser Finanzlage und den zukünftig zu erwartenden Investitionskosten sowie der Art der vorliegend geplanten Investition, deren ausgewiesener Dringlichkeit und mit der Sanierung der Pflegestation 2 verbundenen Reduktion von 2 Betten von insgesamt 84 auf 82, welche nur einen marginalen Einfluss auf den Bedarf an Alters- und Pflegeheimbetten in der Stadt St.Gallen hat, der gemäss Bericht zur Bedarfsplanung 2005 vom Mai 1999 bis ins Jahr 2010 sichergestellt ist, rechtfertigt sich der in den städtischen Richtlinien festgesetzte maximale Baubeitrag von 40 %.



Der städtische Baubeitrag sieht somit wie folgt aus:

Erneuerung Pflegestation 2	1'208'500.--
Abzug für nichtanrechenbare Kosten	224'000.--
Total anrechenbare Baukosten	984'500.--
Städtischer Baubeitrag (40 % der anrechenbaren Baukosten)	393'800.--

Im Investitionsplan 2003 ist ein städtischer Baubeitrag für die Sanierung der Pflegestation 2 unter dem Konto 62.5650.901 mit Fr. 440'000.-- berücksichtigt.

Um ähnliche Vorfälle in Zukunft zu vermeiden, werden die Betagtenheime in der Stadt St.Gallen schriftlich auf den formellen Ablauf des Subventionsverfahrens aufmerksam gemacht.

2 Auflage

Mit der Gewährung des städtischen Baubeitrages wird die folgende Auflage verbunden:

Bei einer Zweckentfremdung innert 25 Jahren ist der Beitrag anteilmässig zurückzuerstatten.

3 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Verein Pflegeheim St.Otmar wird für die Erneuerungsarbeiten für die Pflegestation 2 im Pflegeheim St.Otmar ein städtischer Baubeitrag von Fr. 393'800.-- gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage
Situationsplan

