



Betagtenheime

Baubeitrag an den Verein Marienheim St.Gallen für die Gesamtsanierung und den Umbau des Alters- und Pflegeheims

1 Ausgangslage

Der anfangs des 20. Jahrhunderts gegründete Verein Marienheim ist eine private gemeinnützige Institution, die das Alters- und Pflegeheim Marienheim in den drei Häusern „Wiborada“ (1907), „Josefsberg“ (1960) und „Antonius“ (1909) betreibt. Das traditionelle und an schönster Lage über dem Klosterviertel situierte Heim ist beliebt und gut ausgelastet. Diese Vorzüge liessen lange darüber hinwegtäuschen, dass grosse bauliche Probleme anstehen, die gelöst werden müssen, um die Zukunft des Heims langfristig zu sichern. Die verschiedenen Gebäudeteile und Anlagen sind in hohem Masse sanierungsbedürftig. Zudem entspricht das Alters- und Pflegeheim unter anderem wegen der teilweise fehlenden Rollstuhlgängigkeit, der grösstenteils zu kleinen WC-Anlagen, der in vielen Teilen veralteten Einrichtungen sowie wegen der fehlenden Nasszellen in den Zimmern den Bedürfnissen der Heimbewohnerinnen und Heimbewohner nicht mehr. Die zunehmende Zahl von dementen Personen im Heim führt im Weiteren durch das Fehlen von entsprechenden baulichen und betrieblichen Strukturen verstärkt zu Problemsituationen bei den Betroffenen wie auch bei den übrigen Mitbewohnern und Mitbewohnerinnen.

Um die damals dringendsten Probleme zu lösen, gewährte der Grosse Gemeinderat bereits am 26. Januar 1999 dem Verein Marienheim für die Erneuerung der Küche, den Einbau von Lüftungsanlagen sowie für einige bauliche Anpassungen einen Baubeitrag von insgesamt Fr. 276'000.–. Zu jenem Zeitpunkt sprach der Kanton gestützt auf das damalige kantonale Fürsorgegesetz, welches am 1. Januar 1999 durch das kantonale Sozialhilfegesetz ersetzt worden ist, einen gleich hohen Beitrag. Am 6. Februar 2001 gewährte der Stadtrat für eine neue Telekommunikationsanlage sowie für die Sanierung der Stützmauer an der Unteren Mühlentreppe einen weiteren Baubeitrag in der Höhe von Fr. 187'150.–.



Zeitlich parallel zu diesen Massnahmen liess der Verein Mariaheim, begleitet vom Hochbauamt und den Sozialen Diensten der Stadt St.Gallen, ein Sanierungs- und Umbauprojekt für die gesamte Anlage erarbeiten, welches nun Gegenstand dieser Vorlage ist und für das der Verein um einen städtischen Baubeitrag ersucht.

2 Ziele und Grundsatzentscheide zum Bauvorhaben

Dem Bauvorhaben wurden folgende Ziele und Grundsatzentscheide zugrunde gelegt:

- Die Wohn- und Lebensqualität der Betagten soll entsprechend den heute allgemein anerkannten Anforderungen wesentlich erhöht werden. Neben den dafür notwendigen baulichen Massnahmen wird das „Antoniushaus“ für betreutes Wohnen vorgesehen und im „Josefsberg“ eine spezielle Wohngruppe für Demente eingerichtet.
- Als Grundsatz wird im „Wiborada“ und in den restlichen Räumen des „Josefsberg“ ein gemischter Betrieb für Alters- und Pflegeheimbewohner und -bewohnerinnen angeboten. Sämtliche für Pensionäre und Pensionärinnen nutzbare Räume werden ab der Felsenstrasse rollstuhlgängig erschlossen.
- Die Arbeitsabläufe und Arbeitsbedingungen für die Betreuungs- und Pflegedienste sollen rationalisiert und verbessert werden.
- Die Sanierung soll primär auf der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz beruhen. Der funktionelle Gebäudeaufbau soll im Wesentlichen demjenigen der Entstehungszeit entsprechen. Generell sollen schadstoffarme Baumaterialien zur Anwendung kommen.
- Das Sanierungs- und Umbauvorhaben soll die Zukunft des Heims langfristig sichern.

3 Bauprojekt

Auf Grund der vorgenannten Situation sieht das eingereichte Bauprojekt des Vereins Mariaheim folgende bauliche Massnahmen vor, welche mittelfristig die Voraussetzungen für den angestrebten, zeitgemässen Betrieb schaffen.

3.1 Bauliche Sanierung

Als Grundvoraussetzung für die Erneuerung des Heims werden bei allen drei Gebäuden, deren Alter zwischen 43 und 96 Jahren liegt, die Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach, Terrassen), die Haustechnikanlagen (Kanalisations- und Sanitärleitungen, Notrufanlage, Beleuchtung, Heizungs- und Lüftungsanlagen) sowie der Innenausbau (Böden, Wände, Decken) umfassend saniert. Dasselbe gilt auch für die Umgebung, insbesondere die Wege, Plätze und Zugänge.



3.2 Umbauten und Erweiterungen

Haus „Wiborada“

Das imposante in der Jugendstilepoche entstandene Haus „Wiborada“ bildet wie bisher das Zentrum des Heims. Zu diesem Zweck werden als augenfälligste Massnahmen der gegenüber der Felsenstrasse um zirka ein Meter tiefer liegende Eingangsvorplatz neu gestaltet und rollstuhlgängig gemacht und im Westen des Hauses ein zweigeschossiger Erweiterungsbau vorgesehen. Im Erdgeschoss mit neu gestalteter und weiträumiger Eingangshalle sowie dem bestehenden Esssaal im Osten und dem gegenüberliegenden Erweiterungsbau mit Cafeteria und direktem Bezug zum Aussenraum entsteht aus der jetzt düsteren und engräumigen Zone ein attraktives, räumlich offenes Begegnungszentrum für alle Heimbewohner und Heimbewohnerinnen und die sie Besuchenden. Sinnvollerweise sind hier auch die Kapelle, die neu gestalteten Büros für die Heimleitung und das Sekretariat mit Empfang und ein neuer rollstuhlgängiger Personenlift angeordnet.

Das Untergeschoss erhält im Erweiterungsbau einen grossen unterteilbaren Mehrzweckraum und einen Aufenthaltsbereich, von dem die Verbindungs-Passerelle zum Haus „Josefsberg“ führt. Im bestehenden ostseitigen Teil entstehen zwei neue Büros und ein Personalraum, im westseitigen Teil eine neue Anlieferung und neue Lagerräume.

Von den 36 Zimmern für Pensionäre und Pensionärinnen, die sich in den drei Obergeschossen und im Dachgeschoss befinden, werden 35 Zimmer mit Nasszellen (Dusche, WC, Lavabo) ausgestattet. Im 2. und 3. Obergeschoss wird zusätzlich je ein Pflegebad und im 1. und 2. Obergeschoss je ein grosszügiger Aufenthaltsraum eingerichtet. Vom Aufenthaltsraum des 2. Obergeschosses führt die bisherige Verbindungs-Passerelle über die Felsenstrasse hinweg ins Haus „Antonius“.

Haus „Antonius“

Das ebenfalls aus der Jugendstilepoche stammende Haus „Antonius“ mit Sockelgeschoss, drei Obergeschossen und Dachgeschoss wird mit 13 2-Zimmer-Appartments, einem 3-Zimmer-Appartement, acht Einzelzimmern, einem Mehrzweckraum im Untergeschoss, einem Pflegebad, dem Einbau von Nasszellen (Dusche, WC, Lavabo) in allen Zimmern für Pensionäre und Pensionärinnen sowie einem rollstuhlgängigen Personenlift ausgestattet. Der Zugangsbereich von der Felsenstrasse wird ebenfalls rollstuhlgängig vorgesehen und dementsprechend neu gestaltet.



Haus „Josefsberg“

Das aus zwei den Hang hinauf gestaffelten drei-, bzw. viergeschossigen Baukuben bestehende Haus „Josefsberg“ darf in seiner baulichen Grundsubstanz als gut bezeichnet werden, ist aber aus heutiger Sichtweise betrieblich und ausstattungsmässig völlig überholt. Die räumliche Verbindung der insgesamt sieben Geschosse vom unteren Nebeneingang im Sockelgeschoss bis zur Verbindungs-Passerelle zum Haus „Wiborada“ ist zudem verwinkelt und unübersichtlich.

Um diese Mängel zu beheben, sieht das Umbauprojekt ein durchgehendes Treppenhaus vom Erd- bis ins 6. Obergeschoss, Gruppenwohnräume auf allen Geschossen mit verbindendem Luftraum vom Erd- bis ins 4. Obergeschoss, einen Bettenlift über alle Geschosse, je ein Pflegebad im 2. und 4. Obergeschoss, die Schaffung von 15 2-Zimmer-Appartments und 17 Einzelzimmern, den Einbau von Nasszellen (Dusche, WC, Lavabo) in allen Einzelzimmern und Appartements für Pensionäre und Pensionärinnen, den Einbau einer Wäscherei im Sockelgeschoss sowie die Neugestaltung des unteren Nebeneingangs mit Verbindung zur Unteren Mühlentreppe vor.

4 Betriebskonzept

Das bauliche Konzept entspricht dem Betriebskonzept, dessen Neuerungen wie folgt umschrieben werden:

Dementenabteilung im Haus „Josefsberg“

Zur Zeit werden im Rahmen einer Tagesstruktur demente Bewohner und Bewohnerinnen im Haus „Wiborada“ speziell betreut. Es handelt sich dabei um Personen mit einer auf organischen Hirnschäden beruhenden dauernden Geistesschwäche. Schwierig zu betreuen sind in der Regel diejenigen Heimbewohner und Heimbewohnerinnen, deren geistige Fähigkeiten bereits stark vermindert sind, die sich aber gleichzeitig noch in relativ guter körperlicher Verfassung befinden. In diese Kategorie fallen Klienten und Klientinnen, welche weglaufen, andere Heimbewohner und Heimbewohnerinnen durch ihr häufig unangepasstes Verhalten oder durch ihre fehlende Orientierung massiv stören, sich selber gefährden oder oft auch aggressiv sind. Für diese spezielle Personengruppe ist eine geschützte Wohngruppe im 2. Obergeschoss des Hauses „Josefsberg“ mit sieben Plätzen geplant.

Betreutes Wohnen im Haus „Antonius“

Im „Antoniushaus“ kann betreutes Wohnen angeboten werden. Geplant ist ein gemischtes Angebot von Einzelzimmern, 2-Zimmer- sowie 3-Zimmer-Appartments, welche altersgerecht



umgebaut und im Bedarfsfall von einer umfassenden Dienstleistungsstruktur (Betreuung und Pflege) profitieren können. Sie sind bestimmt für relativ selbständige Bewohner und Bewohnerinnen, welche sich bewusst und frühzeitig nach einer Wohnform umsehen, die auch bei später zunehmender Pflegebedürftigkeit geeignet ist. Diese Bewohner und Bewohnerinnen werden in den Alterswohnungen - soweit notwendig und gewünscht - durch das Personal des Alters- und Pflegeheims betreut. Der konzeptionelle und bauliche Bereich im „Antoniushaus“ wird denn auch so ausgestaltet, dass jederzeit sämtliche Pflegedienstleistungen angeboten werden können. Damit wird beabsichtigt, primär eine durchlässige Pflegedienstleistung zu realisieren. Das betreute Wohnen soll als Option und als realisierbare Alternative zum Alters- und Pflegeheim verstanden werden.

5 Baukosten

Gemäss dem Kostenvoranschlag der Architekten, Stand Februar 2003, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP	Hauptgruppe	Haus „Wiborada“	Haus „Josefsberg“	Haus „Antonius“	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	301'000.--	271'000.--	197'000.--	769'000.--
2	Gebäude	8'392'000.--	5'982'000.--	3'568'000.--	17'942'000.--
3	Betriebseinrichtungen	718'000.--	314'000.--	317'000.--	1'349'000.--
4	Umgebung	821'000.--	641'000.--	414'000.--	1'876'000.--
5	Baunebenkosten *1	126'000.--	134'000.--	86'000.--	346'000.--
6	Übergänge	78'000.--		79'000.--	157'000.--
8	Provisorien	460'000.--	300'000.--	200'000.--	960'000.--
9	Ausstattung	443'000.--	183'000.--	58'000.--	684'000.--
	Total	11'339'000.--	7'825'000.--	4'919'000.--	24'083'000.--

*1 exkl. BKP 542 Baukreditzinsen und Bankspesen

5.1 Anrechenbare Kosten für den städtischen 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 sowie von alternativen Wohnformen. Dabei kann die Unterstützung der Stadt entweder durch Baubeiträge oder Starthilfebeiträge 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 Förderung von alternativen Wohnformen, wie betreutes Wohnen, Pflegegruppen etc. kann in Form von Starthilfebeiträgen gewährt werden (Art. 4 Abs. 1 städtische Richtlinien; vgl. Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 14. März 2000, Nr. 4607, S. 7).

Die Höhe der Baubeiträge sowie der Starthilfebeiträge 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; Art. 4 lit. a - c städtische Richtlinien). Eine Höchstgrenze für den Starthilfebeitrag wurde im Vergleich zum Baubeitrag dagegen nicht ausdrücklich definiert. Vielmehr wurde angesichts der Vielfalt von alternativen Wohnformen darauf verzichtet, um je nach Situation flexibel einen Betrag im Sinne einer Anstossfinanzierung festlegen zu können.

Das betreute Wohnen im "Antoniushaus" des Alters- und Pflegeheims Marienheim stellt eine alternative Wohnform dar, die auf anfänglich selbständige und später Pflege beanspruchende Bewohnerpaare ausgerichtet ist. Dafür wäre nach den städtischen Richtlinien ein Starthilfebeitrag denkbar. Die restlichen Kosten für Umbau- und Sanierungsarbeiten des Gesamtprojektes bemessen sich nach dem Baubeitrag. Da das betreute Wohnen im Verhältnis zur Gesamtanierung des Alters- und Pflegeheims einen kleinen Teil ausmacht und so ausgestaltet ist, dass jederzeit sämtliche Pflegeleistungen angeboten werden können und damit integrierender Bestandteil des Gesamtkonzepts ist, wird das Projekt als Ganzes gleich beurteilt. Die Gesamtkosten sind deshalb vollumfänglich im Rahmen der Baubeitragsberechnung nach Art. 3 der städtischen Richtlinien zu würdigen, so dass das betreute Wohnen nicht separat über einen Starthilfebeitrag entschädigt wird. Aufgrund der finanziellen Lage des Heims wird dem Gesamtprojekt der Höchstbetrag von 40 % der anrechenbaren Baukosten zugesprochen.



Der städtische Baubeitrag bemisst sich somit wie folgt:

Gesamtanlagekosten	Fr. 24'083'000.--
Pauschalabzug für reine Unterhaltsaufwendungen	Fr. 2'408'000.--
Total anrechenbare Baukosten	Fr. 21'675'000.--
Städtischer Baubeitrag (40 % der anrechenbaren Baukosten)	Fr. 8'670'000.--

Im Investitionsplan 2003 war bisher der städtische Baubeitrag unter dem Konto 62.5650.900 mit Fr. 7'200'000.-- berücksichtigt.

Für die Gewährung des Baubeitrages für die Gesamtanierung des Alters- und Pflegeheims Marienheim werden im Nachfolgenden die Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung, die Finanzlage der Trägerschaft sowie die Art und Dringlichkeit der geplanten Investition geprüft.

6 Beurteilung

6.1 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung

Zur Zeit verfügt das Alters- und Pflegeheim Marienheim in den drei Häusern („Wiborada“, „Josefsberg“, „Antonius“) über 134 Betten (75 Einerzimmer, 25 2-Zimmer-Appartments, 2 3-Zimmer-Appartements, 1 3,5-Zimmer-Appartment). Aus dem Bericht "Der Bedarf an Alters- und Pflegeheimplätzen in der Stadt St.Gallen, Planung 2005" geht hervor, dass bis ins Jahre 2010 genügend Pflegeheimplätze in der Stadt St.Gallen vorhanden sein werden. Ebenfalls sind keine zusätzlichen Altersheimplätze erforderlich. Der Bericht führt aus, dass das sogenannte demenzielle Syndrom, welches mit einem Abbau der geistigen Fähigkeiten einsetzt, das grösste Problem 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. In den letzten Jahren ist angesichts der steigenden Lebenserwartung die Zahl der älteren Menschen in der Schweiz stetig gestiegen. So hat sich der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen auch in der Stadt St.Gallen zwischen 1950 und 2001 von rund 13 % auf 18 % erhöht. Auf Grund der stetig besseren medizinischen Versorgung wird die Lebenserwartung in der Bevölkerung weiter zunehmen. Dem entsprechend wird auch die Anzahl der dementen Personen in den Heimen steigen. Der Bericht Bedarfsplanung führt denn auch aus, dass ein Bedarf nach Dementenabteilungen ausgewiesen ist und empfiehlt, solche zu fördern.



Mit der stetig besseren medizinischen Versorgung möchten immer mehr Leute auch im höheren Alter auf Grund ihres Gesundheitszustandes weiterhin so lange als möglich weitgehend selbständig wohnen, allerdings mit der Gewissheit, im Bedarfsfall in ihrer Wohnung von fachgerechtem Personal betreut zu werden. Wie aus dem Altersleitbild des Kantons St.Gallen hervorgeht, gewinnt das betreute Wohnen als alternative Wohnform immer mehr an Bedeutung. Laut Bericht Bedarfsplanung und der Studie "Betreuungs- und Wohnformen für Betagte" vom 28. Oktober 1997 wird denn auch die Förderung dieser Wohnform in der Stadt St.Gallen empfohlen.

Das vorliegende Bauprojekt sieht neu in den drei Häusern insgesamt 76 Alters- und Pflegeheimplätze (50 Einbettzimmer / 13 2-Zimmer-Appartments), 7 Plätze für die Dementenabteilung (3 Einbettzimmer / 2 2-Zimmer-Appartments) sowie 37 Plätze für betreutes Wohnen (13 2-Zimmer-Appartements, einem 3-Zimmer-Appartement sowie mit 8 Einerzimmer) vor. Dies ergibt insgesamt 120 Betten.

Gegenüber dem jetzigen Stand weist das Heim nach dem Umbau und der Sanierung 14 Plätze weniger auf. Da laut Bedarfsplanung genügend Alters- und Pflegeheimplätze in der Stadt St.Gallen bestehen, stellt eine solche Reduktion kein Problem dar. Zudem wird eine Dementenabteilung sowie betreutes Wohnen angeboten, deren Bedarf auf Grund der Bedarfsplanung in der Stadt St.Gallen ausgewiesen ist und immer mehr an Bedeutung gewinnt. Das bauliche Vorhaben stimmt somit mit der Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen überein.

6.2 Finanzlage der Trägerschaft

Die Gesamtkosten des Bauprojektes belaufen sich auf rund 24 Millionen Franken. Sie werden finanziert durch Eigenmittel sowie Fremdkapital des Alters- und Pflegeheims Marienheim. Diese decken jedoch die hohen Baukosten nicht, so dass der Bedarf nach städtischen Subventionen besteht.

Die Eigenmittel werden Ende 2006 zirka 3,7 Mio. Franken betragen. Nach Abzug des städtischen Beitrages von 8,67 Mio. Franken verbleibt ein Fremdkapitalbedarf von rund 12 Mio. Franken, der mittels Hypotheken gedeckt wird. Dies führt zu einer entsprechenden Anpassung der Heimtaxen. Die durch die Gesamtsanierung und den Umbau beabsichtigte Erhöhung der Heimtaxen liegt dabei im Rahmen der Tarife der anderen Betagtenheime in der Stadt St.Gallen.

Das Alters- und Pflegeheim Marienheim weist mit seinen Strukturen einen bedeutenden Nachholbedarf an Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten auf. Ohne eine entsprechende Ge-



samtsanierung sowie ohne die Erstellung einer Dementenabteilung und das Angebot für betreutes Wohnen als alternative Wohnform wäre die Wettbewerbsfähigkeit des Alters- und Pflegeheims mittelfristig in hohem Masse beeinträchtigt.

6.3 Beurteilung aus baulicher Sicht

Die vorgesehene Sanierung mit Umbau und Erweiterung des Marienheims entspricht aus baulicher Sicht einem ausgewiesenen Bedürfnis. Das städtische Hochbauamt hat die Projektierung beratend begleitet und die Eingabe geprüft. Zugunsten der betagten Bewohnerinnen und Bewohner werden die notwendigen baulichen Vorkehrungen getroffen, die sowohl eine behagliche Wohn- und Aufenthaltsatmosphäre gewährleisten als auch die Voraussetzungen für eine zeitgemässe stationäre Betagtenbetreuung schaffen. Das Konzept verspricht dem Heim eine langfristige Zukunft und darf als geglückte Kombination von Neuem und Bewährtem bezeichnet werden.

7 Auflagen

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

- Das städtische Hochbauamt ist über den Projektverlauf in Kenntnis zu setzen.
- Für die Arbeitsvergebungen sind die Grundsätze des öffentlichen Vergabewesens sinngemäss anzuwenden, insbesondere bezüglich offenem Verfahren (Einladung oder Ausschreibung). Im Entscheidungsgremium für die Vergebungen hat ein Vertreter des städtischen Hochbauamtes Einsitz.
- Es sind möglichst umweltverträgliche Materialien und Produkte zu verwenden.
- Bei einer Zweckentfremdung innert 25 Jahren ist der Beitrag anteilmässig zurückzuerstatten.
- Zusätzliche Aufwändungen 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.



8 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Verein Marienheim wird für die Gesamtsanierung und für den Umbau des Alters- und Pflegeheims ein städtischer Baubeitrag von maximal Fr. 8'670'000.– gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterliegt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Situations- und Projektpläne

