Vorlage Stadtparlament

vom 20. Dezember 2011 Nr. 3975

Betagtenheime, Altersheime, Pflegeheime

Baubeitrag für Um- und Ausbau Altersheime Sömmerli; Verpflichtungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Verein Altersheime Sömmerli St.Gallen wird für den Um- und Ausbau der Altersheime Sömmerli ein städtischer Baubeitrag von maximal CHF 2‘686‘600 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.

Zusammenfassung

Den Gemeinden obliegt gemäss kantonalem Sozialhilfegesetz (sGS 381.1; abgekürzt SHG) die Pflicht zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit stationären Betagteneinrichtungen. Dabei besteht in der Stadt St.Gallen die Besonderheit, dass lediglich eine einzige von insgesamt 20 Betagteneinrichtungen, welche zwei Prozent der benötigen Plätze zur Verfügung stellt, von der Stadt selber betrieben wird. Die übrigen werden von öffentlich-rechtlichen oder privat-rechtlichen Institutionen geführt und erhalten für ihre Investitionen einen städtischen Beitrag von höchstens 40 Prozent (je nach Vermögenslage). Diese städtische Eigenart hat dazu geführt, dass es in der Stadt St.Gallen unterschiedlich ausgerichtete Alters- und Pflegeheime gibt, die aber alle die geforderten hohen Qualitätsvoraussetzungen erfüllen. Dabei werden die Vorstände von ehrenamtlichen Kräften geführt. Für diese Freiwilligenarbeit ist die Stadt sehr dankbar.

Angesichts der demografischen Entwicklung ist von einer Zunahme des Bedarfs an Plätzen auszugehen. Dieses Bedürfnis wird gemildert von der Tatsache, dass die Menschen dank veränderter Arbeitsbiografien und des medizinischen Fortschritts heute länger unabhängig leben können, zumal unter Befolgung des Grundsatzes „ ambulant vor stationär“ grosse Be-

strebungen unternommen werden, den Menschen in der Stadt St.Gallen mit den Dienstleistungen im Bereich der Hilfe und Pflege zu Hause wichtige Unterstützungsleistungen zu bieten. Die stationären Einrichtungen ihrerseits sehen sich stets neuem Investitionsbedarf ausgesetzt, um die bestehende Qualität zu erhalten und auszubauen. Die erfreuliche Tatsache, dass sich Vorstände, Leitungen und Personal in den Alters- und Pflegeheimen unserer Stadt engagiert und fachgerecht für das körperliche und seelische Wohl der ihnen anvertrauten Menschen einsetzen, ist Folge eines gesamtgesellschaftlichen Willens, allen Menschen ein Altern in Würde zu ermöglichen und letztlich ein positiver Standortfaktor unserer Stadt St.Gallen.

Der Verein Altersheime Sömmerli möchte bis 2015 folgende vier Teilprojekte in seinen drei auf demselben Areal befindlichen Heimen realisieren:

- *Einbau eines „ Schwesternnotrufs" in allen Häusern,*
- *Sanierung der Badeanlage im Haus Johannes Kessler,*
- *Erstellung eines Verbindungsbauwerks zwischen den Häusern Sömmerli und Johannes Kessler sowie*
- *Zimmervergrösserungen inkl. Nasszellenumbau im Haus Lilienfeld.*

Die Gesamtkosten der vier Teilprojekte belaufen sich auf rund 8 Millionen Franken. Aufgrund der Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung und nach Beurteilung der Finanzlage des Vereins Altersheime Sömmerli sind für die vier Teilprojekte Baubeiträge zu sprechen. Für die Erstellung des Verbindungsbauwerks zwischen den Häusern Sömmerli und Johannes Kessler soll jedoch in Zusammenarbeit mit der Direktion Bau und Planung noch eine bessere Lösung gefunden werden, um den Nutzen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen.

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 3

2 Die vier Teilprojekte in den Altersheimen Sömmerli 4

2.1 Einbau Schwesternnotruf in allen Häusern 4

2.2 Sanierung Badeanlage im Haus Johannes Kessler 5

2.3 Verbindung zwischen den beiden Gebäuden Sömmerli und Johannes Kessler 5

2.4 Zimmervergrösserung und Nasszellenumbau in Haus Lilienfeld 6

3 Kosten 6

4 Städtischer Beitrag 7

4.1 Rechtliche Grundlagen 7
4.2 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung 8
4.3 Finanzlage der Trägerschaft 8
4.4 Art und Dringlichkeit der Investition 9
4.5 Höhe des städtischen Baubeitrags 10
5 Auflagen 11

1 Ausgangslage

Der Verein Altersheime Sömmerli betreibt im Lachenquartier die drei beieinander gelegenen Heime Haus Sömmerli (Bezugsjahr 1916, umgebaut 1988), Haus Lilienfeld (Bezugsjahr 1971, Aufstockung 1988) und Haus Johannes Kessler (Bezugsjahr 1924) mit insgesamt 125 Heimplätzen. Die Sömmerli-Heime werden als traditionelle Altersheime ohne eigentliche Pflegeabteilungen geführt.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene bauliche Massnahmen durchgeführt, so etwa der Fensterersatz (2006) und der Anbau eines Aussenlifts (2010) im Haus Sömmerli. Im Haus Lilienfeld entstand vor wenigen Jahren eine Tagesbetreuungs- und Aktivierungsabteilung, gleichzeitig wurde die Heimküche total erneuert. Die infolge dieser Massnahmen verloren gegangenen Pensionärzimmer wurden mittels eines Anbaus ersetzt. Diese Bauvorhaben unterstützte die Stadt St.Gallen mit Subventionsbeiträgen[1]. Im Haus Johannes Kessler wurden ausserdem diverse Arbeiten ausgeführt, welche die Trägerschaft im Rahmen des normalen Liegenschaftsunterhalts selbst finanzierte.

Der aktuelle Subventionsantrag, bestehend aus vier Teilprojekten, ist Teil einer mittel- bis langfristig ausgerichteten Unterhalts- und Erneuerungsstrategie der Trägerschaft. Deren Ziel ist, die Sömmerli-Einrichtungen attraktiv, marktkonform, aber bezahlbar zu erhalten. Einschliesslich der aktuell beantragten Baubeiträge sind in der derzeitigen „Avanti-Strategie“ bis 2018 folgende Bauvorhaben geplant:

[1] Beschluss Nr. 1722 vom 25. April 2006 und Beschluss Nr. 1026 vom 20. Oktober 2009.

Liegenschaft	Vorhaben	Umsetzung	Kostenschätzung
Häuser Sömmerli, Lilienfeld und Johannes Kessler	Einbau Schwesternnotruf	2012	CHF 180‘000
Haus Johannes Kessler	Sanierung Badeanlage	2012	CHF 300‘000
Häuser Sömmerli und Johannes Kessler	Verbindungsbauwerk zwischen den Häusern	2012/2013	CHF 1‘950‘000
Haus Lilienfeld	Zimmervergrösserung, Nasszellenumbau	2013/2015	CHF 5‘550‘000
Häuser Johannes Kessler und Sömmerli	Nasszellenumbau	2016/2018	CHF 1‘800‘000

In den vergangenen Jahren wurde der Sömmerli-Trägerschaft im Durchschnitt zirka alle zwei Jahre ein Baubeitrag der Stadt zugesprochen. Der Verein ist im Rahmen des letzten Baubeitragsgesuchs aufgefordert worden, bei künftigen Subventionsanträgen an die Stadt Einzelprojekte in geeigneter Weise zu Paketen zusammenzufassen, um einerseits die demokratische Legitimation der auszurichtenden Subventionen zu erhöhen, indem die entsprechenden Beschlüsse dem Stadtparlament vorgelegt werden können, und anderseits um die Bauvorhaben architektonisch möglichst einheitlich zu realisieren.

Das am 3. Februar 2011 eingereichte Baubeitragsgesuch umfasst die ersten vier Teilprojekte, die bis 2015 umgesetzt werden sollen. Der geplante Nasszellenumbau der Häuser Johannes Kessler und Sömmerli folgt voraussichtlich erst nach 2016. Dafür wird die Trägerschaft zu gegebener Zeit ein entsprechendes Subventionsgesuch einreichen.

2 Die vier Teilprojekte in den Altersheimen Sömmerli

2.1 Einbau Schwesternnotruf in allen Häusern

Im Haus Lilienfeld wird der Notruf seit 1972 über die Telefonanlage betätigt. In den Häusern Johannes Kessler und Sömmerli war ursprünglich eine Lichtrufanlage eingebaut; seit der Erneuerung der Telefonzentrale im Jahr 2003 wird auch dort telefonisch alarmiert.

Die bestehende Telefonanlage inklusive Software, Sendern und Handys ist technisch veraltet. Die Swisscom kann für die Anlage seit einem Jahr nur noch beschränkt Ersatzteile liefern. Dies hat die Trägerschaft dazu gezwungen, nach Alternativen Ausschau zu halten.

Aus sicherheitstechnischen Überlegungen hat man sich gegen eine alleinige Alarmierung über das Telefon entschieden, sondern will einen eigentlichen Schwesternnotruf für alle drei Häuser realisieren. In den beiden Häusern mit einer alten Lichtrufanlageninstallation können bestehende Leitungen verwendet werden. Im Haus Lilienfeld muss eine Neuinstallation vorgenommen werden.

Der Schwesternnotruf verbessert die Sicherheit der Bewohnenden. Mit dem neuen System sind unterschiedliche Alarmierungen mit verschiedenen Signalen und Wiederholungsintervallen möglich. Durch die Nachvollziehbarkeit der Notrufe und der Reaktionszeiten kann zudem die Qualität der Heimbetreuung verbessert werden.

2.2 Sanierung Badeanlage im Haus Johannes Kessler

Die Badeanlage im Haus Johannes Kessler wurde Mitte der 1970er Jahre erbaut und entspricht mittlerweile weder energetisch noch arbeitstechnisch den heutigen Anforderungen. So fehlt z.B. eine Hebebadewanne. Pensionärinnen und Pensionäre müssen mit dem Patientenheber in die feststehende Badewanne gehievt werden und das Personal muss sich für die Pflege bücken. Ausserdem sind der Bereich Baden und der Toilettenbereich, welcher auch anderen Personen zugänglich ist, nicht getrennt, so dass die Privatsphäre der Pensionäre nicht gewährleistet ist. Die geplante neue Badeanlage schafft hier Abhilfe.

2.3 Verbindung zwischen den beiden Gebäuden Sömmerli und Johannes Kessler

Die beiden Häuser Lilienfeld und Johannes Kessler sind seit 1991 durch eine gedeckte Passerelle verbunden. Dasselbe möchte die Trägerschaft auch zwischen den Häusern Sömmerli und Johannes Kessler realisieren. Die Häuser stehen auf unterschiedlichem Niveau. Ein Verbindungssteg erleichtert die internen Abläufe im Heim, wie z.B. Speisen- und Wäschetransporte und Nachtwachengänge. Dies eröffnet die Möglichkeit, in einem späteren Schritt die Küche im Haus Sömmerli aufzuheben und die Mahlzeiten für alle im Haus Lilienfeld zuzubereiten. Durch den Bau eines Verbindungsgangs müssten Bewohnende aus dem Haus Sömmerli für die Tagesbetreuung nicht mehr mit Bussen ins Haus Lilienfeld transportiert werden – sie könnten bequem in ihrer Hausbekleidung durch die Passerelle geführt werden. Die bestehende Passerelle zwischen den Häusern Lilienfeld und Johannes Kessler nutzen viele Pensionärinnen und Pensionäre für Spaziergänge und zum Aufenthalt.

Da auf der Parzelle Nr. W2567 ein Wegrecht (2. Klasse Fussweg) eingetragen ist, muss der bestehende Weg passierbar gehalten werden. Der erste Teil des Verbindungsgangs muss auf Höhe des Weges unterbrochen werden oder diesen auf eine andere Art kreuzen. Der zweite Teil soll unterirdisch zum Haus Sömmerli führen, da dieses von der Denkmalpflege als schützenswert klassifiziert wurde. Um den markanten Gebäudesockel nicht zu tangieren, ist geplant, den Zugang tiefer als das Kellerniveau zu legen. Das Haus thront somit weiterhin als solitärer Bau auf der Hügelkuppe, sein äusseres Erscheinungsbild wird nicht gestört. Die Überwindung des Höhenunterschieds zwischen Verbindungsgang und Kellerboden kann für alle Anspruchsgruppen durch eine Treppe in Kombination mit einem rollstuhlgängigen Hublift gewährleistet werden.

Am Übergang zum unterirdischen Korridor ist eine Aufenthaltszone mit ebenerdigem Ausgang vorgesehen. Im unterirdischen Teil wird ein Archivraum gebaut. Damit können Perso-

nal- und Pensionärsakten, welche mindestens zehn Jahre lang aufbewahrt werden müssen, an einem Ort archiviert werden.

2.4 Zimmervergrösserung und Nasszellenumbau in Haus Lilienfeld

Haus Lilienfeld wurde 1972 in Betrieb genommen, 1992 um eine Etage erhöht und 2007 um einen Anbau erweitert. Letzterer wurde als Zimmerersatz für die gleichzeitige Erweiterung der Küche und den Einbau einer heiminternen Tagesbetreuung für alle Pensionärinnen und Pensionäre realisiert. Alle neueren Zimmer haben eine Grundfläche von 22 bis 26 m² und verfügen über Duschen in den Nasszellen. Die alten Zimmer entsprechen dem Standard der Entstehungszeit von 1972, haben eine Zimmergrösse von ca. 16 m² und verfügen über Nasszellen ohne Dusche. Die Nasszellen sind überdies nicht rollstuhlgängig. Das Heim stellt fest, dass die Vermietung dieser Zimmer zunehmend schwieriger wird.

Das Projekt sieht vor, die Mehrheit der alten Zimmer um die bestehende Balkonzone zu vergrössern. Einige Zimmer werden vergrössert, indem aus drei Zimmern neu zwei Zimmer gemacht werden. Diese Zimmer erhalten einen Balkon. Alle Zimmer werden mit behindertengerechten Nasszellen ausgerüstet. Mit diesen Massnahmen nimmt das Angebot um sechs Zimmer ab. Die Gestaltung der Fassade der umgebauten Zimmer wird dem Anbau aus dem Jahr 2007 angeglichen. Es entsteht eine flächige Fassade mit französischen Fenstertüren.

3 Kosten

Das Beitragsgesuch mit detaillierten Kostenvoranschlägen vom 3. Februar 2011 geht von Gesamtkosten von 7,98 Millionen Franken aus. Nicht anrechenbar für die Bemessung des städtischen Baubeitrages sind Reserven und Unvorhergesehenes, Bauprovisorien, Finanzierungskosten und Einnahmeausfälle. Daraus resultieren folgende effektive Investitionskosten für die vier Teilprojekte:

Teilprojekt 1: Einbau Schwesternnotruf in allen Häusern		
BKP	Bezeichnung	CHF
2	Gebäude (Installationen)	109‘000
3	Betriebseinrichtungen (Hardware, Software, Engineering)	71‘000
Zwischentotal		180‘000

Teilprojekt 2: Sanierung der Badeanlage im Haus Johannes Kessler		
BKP	Bezeichnung	CHF
2	Gebäude	298‘000
5	Baunebenkosten	2‘000
Zwischentotal		300‘000

Teilprojekt 3: Verbindung zwischen den beiden Gebäuden Sömmerli und Johannes Kessler		
BKP	Bezeichnung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	226‘800
2	Gebäude	1‘220‘400
4	Umgebung	259‘200
5	Baunebenkosten	97‘200
Zwischentotal		1‘803‘600

Teilprojekt 4: Zimmervergrösserung und Nasszellenumbau im Haus Lilienfeld		
BKP	Hauptgruppen	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	793‘800
2	Gebäude	4‘021‘600
4	Umgebung	32‘400
5	Baunebenkosten	378‘000
Zwischentotal		5‘225‘800

Total alle vier Teilprojekte	7‘509‘400

Die Genauigkeit der Kostenvoranschläge wird mit +/- 10 bis 15 Prozent beziffert.

4 Städtischer Beitrag

4.1 Rechtliche Grundlagen

Das kantonale Sozialhilfegesetz (sGS 381.1; abgekürzt: SHG) 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 substanzielle 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 wurden die Voraussetzungen und der maximale Umfang der Unterstützungsleistungen an Trägerschaften entsprechender Institutionen definiert. Grundsätzlich (Art. 1) gilt, dass der Bedarf für sämtliche Unterstützungen ausgewiesen und dass zu unterstützende Projekte mit der periodischen Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen gemäss Art. 29 SHG kompatibel sein müssen. 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 der Art und Dringlichkeit der Investition (Art. 3 Abs. 2 lit. a bis c).

4.2 Übereinstimmung mit der periodischen Bedarfsplanung

Die Altersheime Sömmerli figurieren in der periodischen Bedarfsplanung, welche die Stadt in Übereinstimmung mit Art. 29 SHG erstellt. Die aktuelle Planung[2] zeigt einen Bedarf von 1‘265 Plätzen auf.[3] Darin sind die 125 Plätze der Altersheime Sömmerli enthalten. Mit der Zimmervergrösserung im Haus Lilienfeld wird sich die Anzahl Plätze auf 119 verringern. 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. Die Bauprojekte stehen mit der periodischen Bedarfsplanung insofern im Einklang, als keine zusätzlichen Kapazitäten aufgebaut werden, sondern das bestehende Angebot den sich verändernden Bedürfnissen angepasst wird. Für die kommenden Jahre weist die Planung aufgrund der demografischen Entwicklung einen erhöhten Bedarf an Heimplätzen aus, welcher mit geplanten Erweiterungen bestehender Alters- und Pflegeheimen in den nächsten Jahren gedeckt werden soll.

4.3 Finanzlage der Trägerschaft

In der Bilanz 2010 des Vereins Altersheime Sömmerli werden unter anderem Rückstellungen für „Bau / Grossinvestitionen“ (CHF 1‘061‘394) und eine „Telefonanlage inkl. Notruf“ (CHF 225‘000) ausgewiesen. Nach Abzug der zweckgebundenen Fonds in der Höhe von CHF 305‘125 beläuft sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des erwirtschafteten Betriebsgewinns 2010 von CHF 2‘638 auf CHF 712‘431.

Die Rückstellungen und das Eigenkapital von insgesamt CHF 1‘998‘825 haben den Zweck, allfällige zukünftige betriebliche Verluste zu decken sowie bauliche Investitionen der Altersheime Sömmerli zu ermöglichen.

Die Gesamtkosten für die vier Teilprojekte belaufen sich auf rund CHF 8 Mio., die Baukosten auf etwa CHF 7,5 Mio. Angesichts der vom Verein Altersheime Sömmerli nach Abzug dieser Kosten gemäss Avanti-Strategie mittelfristig noch zu realisierenden zusätzlichen Investitionen von CHF 1,8 Mio. für den Nasszellenumbau in den Häusern Johannes Kessler und Sömmerli ist ein Baubeitrag an die geplanten vier Teilprojekte gerechtfertigt.

Für den Badezimmerausbau im Haus Johannes Kessler und den Einbau eines neuen Schwesternnotrufes in allen drei Häusern hat die Trägerschaft bereits zweckgebundene Rückstellungen vorgenommen. Mittel zur Finanzierung der grösseren Bauvorhaben (Verbindungsgang und Zimmererweiterungen im Haus Lilienfeld) ergeben sich aus den bereits ge-

---

[2] Amt für Gesellschaftsfragen (2010): Stationäre Betagteneinrichtungen. Bedarfsplanung der Stadt St.Gallen für die Jahre 2010 bis 2025. Online: www.gesellschaftsfragen.stadt.sg.ch Alter Wohnen

[3] Bezugspunkt ist der kantonale Bedarfsrichtwert, der zurzeit bei einem stationären Platzangebot für 29 Prozent der über 80-jährigen Bevölkerung liegt.

tätigten Rückstellungen sowie laufenden Rückstellungen, die zugunsten der baulichen Infrastruktur angespart werden. Der verbleibende Rest wird über Hypotheken gedeckt.

Als Folge des Einbaus des neuen Notrufsystems, der Sanierung der Badeanlage und der Erstellung des Verbindungsgangs werden die Pensionspreise nicht erhöht. Jedoch ist eine moderate Erhöhung der Pensionstaxen für Bewohnerinnen und Bewohner der sanierten Zimmer im Haus Lilienfeld vorgesehen, die sich durch den zusätzlichen Komfort rechtfertigt. Die Trägerschaft ist bestrebt, die Taxen auf einem mittleren Preisniveau zu halten.

4.4 Art und Dringlichkeit der Investition

Der neue Schwesternnotruf ersetzt in den Häusern Johannes Kessler und Sömmerli die bestehenden 50-jährigen Lichtrufanlagen, die nicht mehr in Betrieb genommen werden können. Im Haus Lilienfeld wird eine neue Lichtrufanlage installiert. Die Notrufanlagen der drei Häuser werden zusätzlich miteinander verbunden. Mit der neuen Notrufanlage kann eine höhere Sicherheit für die Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden, was heutigen Qualitäts- und Sicherheitsstandards entspricht. Der wertvermehrende Anteil dieser Investition wird auf zwei Drittel geschätzt. Nach Abzug des nicht wertvermehrenden Anteils von einem Drittel wird der volle städtische Baubeitrag von 40 Prozent angerechnet.

Die Badeanlage im Haus Johannes Kessler ist veraltet. Die Sanierung behebt unzumutbare Zustände, sowohl für die Angestellten als auch für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Eingriffe sind als Investitionen zu betrachten, da sie in einer Tiefe und Intensität erfolgen, die als Umbau gewertet werden muss. Für dieses Teilprojekt ist, nach Abzug des Unterhaltsanteils, ebenfalls ein städtischer Baubeitrag von 40 Prozent vorgesehen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Alters- und Pflegeheimes müssen regelmässig zwischen dem Haus Johannes Kessler und dem Haus Sömmerli wechseln. Auch wenn die Strecke sehr kurz ist, sind sie im Moment auf einen Transport mit Kleinbussen angewiesen. Ebenso muss das Personal Essen und Wäsche zwischen den beiden Standorten hin- und hertransportieren. Der Verbindungsgang zwischen den Gebäuden Johannes Kessler und Sömmerli löst verschiedene betriebliche Probleme. Seine Umsetzung gestaltet sich jedoch sehr anspruchsvoll. Neben dem markanten Höhensprung stellt auch der öffentliche Weg eine zusätzliche Herausforderung dar, da er den Verbindungsgang kreuzt. Im gegenwärtigen Projektstand liegen noch nicht alle technischen und gestalterischen Details vor. Der Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner soll noch erhöht werden. Deshalb wird für diesen Projektteil eine Beteiligung von 40 Prozent beantragt unter der Voraussetzung, dass das Teilprojekt „Verbindungsgang“ bei der weiteren Planung und Umsetzung durch die Direktion Bau und Planung begleitet wird.

Die Zimmervergrösserung und der Nasszellenumbau im Haus Lilienfeld stellen die grösste Investition in den nächsten Jahren dar. Die Zimmer sind zu klein und entsprechen mit ihrem

reduzierten Angebot an Nasszellen nicht mehr den heutigen Standards. Mit diesem Ausbauschritt können die heutigen Anforderungen an ein zeitgemässes Wohnen im Altersheim eingelöst werden. Auch für dieses Teilprojekt wird nach Abzug des Unterhaltsanteils ein städtischer Baubeitrag von 40 Prozent empfohlen.

4.5 Höhe des städtischen Baubeitrags

Aufgrund der Übereinstimmung mit der Bedarfsplanung und nach Beurteilung der Finanzlage des Vereins Altersheime Sömmerli sowie der Art und Dringlichkeit des Um- und Ausbaus soll für die vier Teilprojekte der maximale Baubeitrag von 40 Prozent der anrechenbaren Baukosten gewährt werden.

Teilprojekt 1: Einbau Schwesternnotruf in allen Häusern	CHF
Gesamtkosten für Installation und Betriebseinrichtungen	180‘000
Abzug für reine Unterhaltsaufwendungen (ein Drittel als nicht wertvermehrender Anteil)	60‘000
Total anrechenbare Baukosten inkl. MWST	120‘000
Städtischer Baubeitrag: 40 % der anrechenbaren Baukosten	48‘000

Teilprojekt 2: Sanierung der Badeanlage im Haus Johannes Kessler	CHF
Baukosten	300‘000
Abzug für reine Unterhaltsaufwendungen 10 %	30‘000
Total anrechenbare Baukosten inkl. MWST	270‘000
Städtischer Baubeitrag: 40 % der anrechenbaren Baukosten	108‘000

Teilprojekt 3: Verbindung zwischen den beiden Gebäuden Sömmerli und Johannes Kessler	CHF
Baukosten	1‘803‘600
Abzug für reine Unterhaltsaufwendungen 10 %	180‘400
Total anrechenbare Baukosten inkl. MWST	1‘623‘200
Städtischer Baubeitrag: 40 % der anrechenbaren Baukosten	649‘300

Teilprojekt 4: Zimmervergrösserung und Nasszellenumbau im Haus Lilienfeld	CHF
Baukosten	5‘225‘800
Abzug für reine Unterhaltsaufwendungen 10 %	522‘600
Total anrechenbare Baukosten inkl. MWST	4‘703‘200
Städtischer Baubeitrag: 40 % der anrechenbaren Baukosten	1‘881‘300

Total der städtischen Baubeiträge für alle vier Projekte	2‘686‘600

Der Eigenfinanzierungsanteil des Vereins beträgt 64,2 % (CHF 4‘822‘840 von CHF 7‘509‘440).

5 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 Arbeitsvergebung sind die Grundsätze des öffentlichen Vergabewesens sinngemäss anzuwenden, insbesondere bezüglich offenem Verfahren (Einladung oder Ausschreibung). Im Entscheidungsgremium für die Vergabe hat ein Vertreter des städtischen Hochbauamtes Einsitzrecht.
- Es sind möglichst umweltverträgliche Materialien und Produkte zu verwenden.
- Bei einer Zweckentfremdung innert 25 Jahren ist der Beitrag anteilsmässig 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 nach dem Baufortschritt sowie nach den finanziellen Möglichkeiten der Stadt.
- Der Verbindungsgang zwischen den Häusern Sömmerli und Johannes Kessler (Projekt 3) entspricht im jetzigen Projektstand noch nicht den Anforderungen. Angestrebt wird vor allem eine bessere Nutzung des Ganges für die Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur als Verbindungsweg, sondern auch als Aufenthaltsort, ähnlich einem Gartenpavillon. Deshalb ist dieser Projektteil in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt noch weiterzuentwickeln und zu optimieren.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:

Linke

Beilage:
Foto, Situationsplan und Grundrisse

zu benachrichtigen:
Angela Hensch, Präsidentin Verein Altersheime Sömmerli, Vadianstrasse 44, Postfach 262, 9001 St.Gallen