



Stadtrat

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2
E-Mail stadtrat@stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 55

Wil, 7. Juni 2006

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Beitrag an die Projektierungskosten für die Sanierung und Erweiterung des Pflegeheims Wil / Finanzierungsschlüssel für Investitionen

1. Ausgangslage

In der Vorlage vom 13. April 2005 an das Stadtparlament zum Baubeitrag an die Erstellung einer Pflegewohnung an der Bergholzstrasse 16a wurde die Altersplanung aufgezeigt. Es sei nochmals auf die wichtigsten Punkte hingewiesen.

Demographische Entwicklung und steigender Bettenbedarf

Die Altersbevölkerung der Stadt Wil nimmt zu. Die Zahl über 50-jähriger StadtbewohnerInnen betrug im Jahre 2001 5'743, 2005 5'951 und wird bis zum Jahre 2025 auf voraussichtlich 7'568 Personen ansteigen. Die Pflegebetten-Bedarfsplanung richtet sich nach der Empfehlung des Kantons St. Gallen, die besagt, dass 29 % der über 80-Jährigen ein Pflegebett in einer Institution benötigen. In der Praxis zeigt sich heute, dass diese Zahl ziemlich genau stimmt. Mit der Zunahme des Bevölkerungsanteils der über 80-jährigen steigt der Pflegebettenbedarf in der Stadt Wil bis 2015 um rund 40 Betten.

Die Menschen bleiben länger zu Hause

Gleichzeitig darf festgestellt werden, dass die Menschen dank Spitex-Dienstleistungen länger in der eigenen Wohnung verbleiben und länger selbstständig leben können. Die Betreuungsstunden der Spitex sind insbesondere bei den über 80-Jährigen deutlich angestiegen. Die Betreuung durch die Spitex macht auch volkswirtschaftlich Sinn, weil sie mithilft, die Kosten im Pflegebereich insgesamt tiefer zu halten. Allerdings müssen die Betroffenen einen grösseren Teil der Pflegekosten selber zahlen, was aber mit dem Bundesgesetz über die Pflegefinanzierung geändert werden soll.

Zunahme der an Demenz erkrankten Personen

Die Zunahme der hirnganischen Störungen, insbesondere der Demenz, gehört zu den grossen Herausforderungen in der Altenpflege. Dies stellen wir auch in der Stadt Wil fest. Oftmals können diese Menschen nur unter grossem Einsatz von Angehörigen und Spitex zu Hause oder eben in einer Institution ge-



Seite 2

pflegt werden. Der Stadtrat hat bereits 2003 entschieden, dass deshalb bei der Sanierung des Pflegeheimes eine Dementenstation zu planen ist.

Bauliche Massnahmen im Pflegeheim und Alterszentrum Sonnenhof

Auf Grund der Konzeptänderungen und des Betriebsalters der Institutionen drängen sich bauliche Massnahmen auf. Im Pflegeheim fehlen dringend benötigte Einzelzimmer sowie betriebsnotwendige Räumlichkeiten. Heute sind die Hälfte der Pflegebetten in Viererzimmern untergebracht. Ebenfalls ist das Haus nach 28 Betriebsjahren umfassend zu sanieren. Das Alterszentrum Sonnenhof wurde 1986 als reines Altersheim konzipiert. Dies ist nicht mehr zeitgemäss, da die BewohnerInnen bis zum Tod im Sonnenhof bleiben können sollen. Dies macht gewisse Ausbauten für die Pflege notwendig. Das Haus A soll mit einem Annexbau ergänzt werden, in welchem die betriebsnotwendigen Räume für die Pflege und ein Bettenlift realisiert werden sollen.

Aufgrund der vorerwähnten Ausgangslage galt es, drei Massnahmen in Angriff zu nehmen:

1. Bau einer zweiten Pflegewohnung mit 14 Betten an der Bergholzstrasse 16a
2. Umbau und Erweiterung des Pflegeheimes Wil
3. Bauliche Erweiterung des Hauses A im Alterszentrum Sonnenhof in Wil

Massnahme 1 wird derzeit realisiert. Baubeginn der Pflegewohnung an der Bergholzstrasse 16a war nach Ostern 2006. Es ist geplant diese im Januar 2007 in Betrieb zu nehmen.

Massnahme 2 ist Gegenstand des vorliegenden Berichts und Antrags. Für die Sanierung und Erweiterung des Pflegeheimes soll der Projektierungskredit freigegeben werden.

Betreffs Massnahme 3 ist geplant, dem Parlament Anfang 2007 Bericht und Antrag zur Erweiterung des Alterszentrums Sonnenhof (Haus A) zu unterbreiten.

2. Überprüfung der Altersplanung

Im Herbst 2005 hat das Departement Soziales, Jugend und Alter die Zahlen und Prognosen der Altersplanung aus dem Jahre 2001 überprüfen lassen. Die Überprüfung bestätigt die gemachten Aussagen aus dem Jahre 2001 zu den zusätzlich benötigten Pflegebetten in der Stadt Wil bis zum Jahre 2015. Die Entwicklung der Altersbevölkerung über 80 Jahre ist zwar 1,2 Prozent tiefer als prognostiziert, die Bevölkerungsgruppen zwischen 50-64 und 65-80 Jahre sind hingegen mehr gewachsen als prognostiziert, nämlich um 5 Prozent, resp. 3,8 Prozent. Bis zum Jahre 2015 wird die Bevölkerungsgruppe der über 80-jährigen von 749 auf prognostizierte 1006 Personen ansteigen, bis 2025 gar auf 1117.

Damit liegt die heute benötigte Bettenzahl bei 246 und für das Jahr 2015 bei 292 (siehe Altersplanung des Kantons St. Gallen). Aktuell sind 243 Personen in Heimen untergebracht. Diese Anzahl stimmt nahezu mit dem vom Kanton vorgeschriebenen Berechnungswert von 246 überein.

Im Vergleich zur Untersuchung im Jahre 2001 sind heute rund 30 Personen mehr in der Stadt Wil selber untergebracht, zurzeit leben immer noch rund 40 Personen in Institutionen ausserhalb der Stadt Wil (ohne Angaben der Residenz Rosenau, Kirchberg). Das Angebot an Pflegebetten in der Stadt Wil beträgt heute 202 Betten.



Seite 3

Zugenommen haben auch die Leistungen der Spitex – Pflege zu Hause. Die Versorgungsdichte der Spitex-Dienste in Wil und Umgebung ist vergleichsweise hoch.

Zusammenfassend kann auch nach der Überprüfung der Altersplanung festgehalten werden, dass die Stadt Wil in Zukunft auf jeden Fall weitere Pflegebetten benötigt. Dies gilt auch, wenn alternative Wohn- und Betreuungsformen im Alter zusätzlich gefördert werden, was nicht zuletzt auch aus finanziellen Gründen getan werden muss.

3. Zweckverband Pflegeheim Wil

1973 haben sich die Gemeinden Wil, Bronschhofen, Jonschwil, Kirchberg, Niederhelfenschwil und Zuzwil für den Bau und Betrieb des Pflegeheims Wil zu einem Zweckverband zusammengeschlossen mit dem Ziel, ein regionales Pflegeheim zu erstellen. Dieses wurde nach erfolgreichen Volksabstimmungen in den Jahren 1973 (Projektierung) und 1975 (Baukredit) am 27. Mai 1978 in Wil mit total 72 Betten eröffnet.

Seit dessen Eröffnung führt der Zweckverband das Pflegeheim und ist für die Geschäfte verantwortlich. Der heute gültige Zweckverbandsvertrag wurde 1994 in Kraft gesetzt und regelt sämtliche Kompetenzen. Die beteiligten Gemeinden haben pro 5000 Einwohnende eine Delegiertenstimme. Die Geschäfte führt ein Verwaltungsrat bestehend aus drei Mitgliedern, der in der Regel durch ein Mitglied des Wiler Stadtrates präsiert wird.

Per Ende 2005 sind die Gemeinden Kirchberg und Jonschwil aus dem Zweckverband ausgetreten. Die Gemeinde Zuzwil hat im November 2005 ihren Austritt per Ende 2008 angekündigt und wird sich nicht mehr an Investitionen beteiligen.

Die verbleibenden Gemeinden Bronschhofen, Niederhelfenschwil und Wil erachten die Zusammenarbeit im Zweckverband für richtig und halten an der Form des Zweckverbandes fest. Das Pflegeheim bietet ihnen die wichtigen und notwendigen Plätze für schwer pflegebedürftige Menschen.

4. Pflegeheim Wil

Betrieb

Ab 1994 wurde die Bettenzahl von 72 schrittweise um 11 auf den heutigen Bestand von 83 Betten erhöht. Das Pflegeheim verfügt heute über 72 Betten in drei Pflegeabteilungen und 11 Betten im Betreuten Wohnen, welches in den ehemaligen Angestelltenzimmern untergebracht ist. Hier können nur leicht pflegebedürftige Personen untergebracht werden, weil die Wege zu lang und die Zimmer baulich nicht auf Pflege ausgerichtet sind.

Bettenspiegel in den drei Pflegeabteilungen:

2 Einzelzimmer	je 2 Betten
5 Zweierzimmer	je 10 Betten
3 Viererzimmer	je 12 Betten
Total	je 24 Betten



Seite 4

Bettenspiegel im Betreuten Wohnen:

7 Einzelzimmer	7 Betten
2 Zweierzimmer	4 Betten
Total	<hr/> 11 Betten
Total Betten Pflegeabteilungen und Betreutes Wohnen	83 Betten

Die Auslastung des Pflegeheimes lag in den vergangenen Jahren, trotz Schwierigkeiten die Viererzimmer zu besetzen, immer bei über 95 %. Allerdings gilt es zu bemerken, dass in den letzten Jahren sehr viele Wechsel bei den Bewohnenden zu verzeichnen sind, so waren es im Jahr 2005 erstmals über 100 Ein- und Austritte. Da der Privatsphäre heute ein höherer Stellenwert zukommt, sind die Viererzimmer unattraktiv. Wer eine Alternative in einem Heim mit einem Einzelzimmer hat, geht in der Regel nicht ins Pflegeheim Wil. So gibt es dort meist mehrere freie Betten.

Einziger Vorteil an dieser Situation ist die Möglichkeit, Übergangspflege anbieten zu können für Menschen, die im Spital waren und noch intensiver Pflege bedürfen, bevor sie nach Hause zurückkehren können. Dieses Angebot wurde zunehmend genutzt, im Jahr 2005 erfolgten 38 Austritte nach Hause.

Dank umsichtiger Planung der Personalressourcen und den steten Bemühungen, die offenen Plätze zu belegen, hat der Betrieb in den letzten Jahren regelmässig Ertragsüberschüsse erwirtschaftet, die der Erneuerungsreserve zugeführt werden konnten. Die bauliche Situation und die Schwierigkeit, die Betten in den Viererzimmern zu belegen, erfordern von der Heimleitung und dem ganzen Team ein hohes Mass an Flexibilität.

Sanierungsbedarf

Nach 28 Betriebsjahren ohne grössere Renovationsarbeiten ist das Haus heute in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Diese Tatsache zeigt sich im Arbeitsalltag immer wieder. Es gibt Einschränkungen in der Pflege, weil die Zimmer über keine Nasszellen verfügen. Fensterstoren versagen oder bei einem Gewitter lassen die undichten Fenster das Wasser durch. Eine Wasserleitung ist wegen des kalkhaltigen Wassers verstopft und muss ausgewechselt werden. Maschinen steigen aus Altersgründen aus, können nicht mehr repariert werden und müssen womöglich mangels Occasionsgeräten durch neue ersetzt werden. Ebenfalls fehlen seit langem betrieblich notwendige Räume, um eine moderne, altersgerechte Pflege anbieten zu können.

Bericht Betriebskonzept 2007

Nach dem Vorliegen der Altersplanung der Stadt Wil wurden im März 2003 im Bericht Betriebskonzept 2007 unter Leitung von Hans Wetter, Berater für Heime, die Ist-Situation im Pflegeheim analysiert und verschiedene Möglichkeiten für einen zukünftigen Betrieb aufgezeigt. Im Vordergrund stand der dringende Handlungsbedarf bei den Mehrbettzimmern, die fehlenden Räume für die Leitung, spezifische Pflegebedürfnisse, die Aktivierung und der Bedarf nach Plätzen für Demenzzranke. Der Bericht Betriebskonzept 2007 kommt zum Schluss, dass so rasch als möglich auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen und Bedürfnissen in der Pflege eine Sanierung und Erweiterung angegangen werden sollte.



Der Stadtrat hat im Sommer 2003 das Betriebskonzept 2007 zur Kenntnis genommen und sich hinter die Zielsetzung der Sanierung mit dem Ersatz der Viererzimmer durch Einzelzimmer gestellt. Ebenfalls befürwortete er klar die Schaffung einer Dementenstation im Pflegeheim.

Im Hinblick auf die Gesamtsanierung sind die Pflegekonzepte im Pflegeheim anzupassen. Das Pflegeheim fokussiert seine Angebote auf folgende Bereiche:

- Langzeitpflege
- Übergangspflege
- Dementenstation und einzelne Tagesplätze für Demenzzranke

Finanzen Pflegeheim

Das Pflegeheim hat in den letzten Jahren trotz moderaten Taxen und teilweise freier Betten gute Erträge erzielt und konnte Reserven bilden. Vom Ertragsüberschuss der Rechnung 2005 wurden Fr. 120'000.-- der Erneuerungsreserve und Fr. 60'791.50 der Betriebsreserve zugeführt. Durch den Austritt der Gemeinde Kirchberg wurde dem Zweckverband per Ende 2005 aus der Beteiligung am Haus für Betagte Sonnegrund, Kirchberg, Fr. 769'803.25 in die Erneuerungsreserve überwiesen.

Stand Erneuerungsreserve per 31.12.2005	Fr. 2'492'432.10
Stand Betriebsreserve per 31.12.2005	Fr. 720'798.61

5. Wettbewerb zur Sanierung und Erweiterung

Entscheid und Durchführung Wettbewerb

Erste Machbarkeitsstudien zur Ausdünnung der Viererzimmer in Einer- und Zweierzimmer wurden ab Mitte 90er-Jahre erstellt. In einem Hearing mit den Gemeinden im Jahre 2002 wurde die Grundsatzstrategie zur Ausdünnung und Sanierung festgelegt.

Die Gemeinden des Zweckverbandes entschieden darauf im Frühjahr 2004 die Sanierung und Erweiterung des Pflegeheimes anzugehen und beauftragten den Zweckverband zur Ermittlung eines Projekts einen Wettbewerb durchzuführen. Vorgabe war eine Sanierung mit der heutigen Bettenzahl (78-84 Betten) sowie eine Erweiterung mit den betrieblich notwendigen Räumlichkeiten. Eine dann zumal erstellte Kostenschätzung der Firma Strittmatter Partner AG ermittelte Investitionskosten von 8 bis 10 Millionen Franken. Damals ging man lediglich von einer Teilsanierung des bestehenden Baukörpers aus. Bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms zeigte sich aber, dass auch die bestehenden Räume umfassend saniert werden müssen.

Der Zweckverband führte 2004 einen Wettbewerb nach SIA 142 durch. Als Ziele wurden die Erneuerung und Umgestaltung nach neusten Erkenntnissen der Altenpflege mit der Schaffung von flexiblen Einzelzimmern formuliert. Ebenfalls sollte eine Dementenabteilung vorgesehen werden, um der zunehmenden Nachfrage nach angepassten Plätzen für demente Menschen gerecht zu werden.

Im Wettbewerb gingen 22 Projekte ein, die Jurierung erfolgte Anfang 2005. Das Preisgericht beurteilte die Projekte namentlich nach folgenden Kriterien: Wirtschaftlichkeit, Situation und architektonische Kon-



zeption, (betriebliche) Organisation, Charakter, Konstruktion, Gesamteindruck. Im März 2005 wurde das Siegerprojekt kirk der Öffentlichkeit vorgestellt.

Beschreibung des Siegerprojektes kirk (Auszug aus dem Projektbeschrieb vom 7. November 2005)

„Situation

Der bestehende Winkelbau des Pflegeheims Wil wird mit einem mäandrierenden, dreigeschossigen Baukörper erweitert. Bestand und Erweiterung verbinden sich zu einer neuen Gesamtanlage, welche die Massstäblichkeit des benachbarten Spitals aufnimmt. Der neue Trakt greift nach Süden aus und definiert zusammen mit den Nachbarbauten einen Binnenraum innerhalb des kontinuierlichen, von der östlichen Gemeindegrenze bis zur Wiler Altstadt reichenden Grüngürtels.

Dieser vom Verkehrslärm abgeschiedene Park dient den Pflegeheim-Bewohnern wie den Spitalpatienten als Garten und bereichert auch das südlich angrenzende Mehrfamilienhaus-Quartier um einen attraktiven, grosszügigen Aussenraum.

Analog dem Spitalkomplex tritt das Pflegeheim nordseitig weiterhin eingeschossig in Erscheinung, wodurch der reizvolle Charakter der Fürstenlandstrasse als „Parkway“ mit Bergsicht erhalten bleibt.

Ausrichtung / Disposition

Alle Funktionsräume sind hangseitig angeordnet. Aufenthalts-, Wohn- und Büroräume sind konsequent zur Sonne und zur guten Aussicht orientiert.

Die bestehende Disposition, welche sich aus der Topographie und Exposition der Parzelle ergibt, wird mit dem Erweiterungsbau weiterentwickelt und verstärkt. Während die Aussicht vor allem Bewohnern und Personal zugute kommt, ermöglicht die Ausrichtung zur Sonne auch Passivenergiegewinne während den Übergangs- und Heizperioden. Damit ist eine Grundlage für einen optimierten Heizenergieaufwand – und in der Folge tiefe Betriebskosten – gegeben.

Die klare Grundriss-Disposition findet in der Organisation des Schnitts ihre Entsprechung: Zuoberst finden sich die dem Publikum zugänglichen Räume wie Empfang, Cafeteria und Andachtsraum sowie der gesamte Verwaltungsbereich. In den drei darunter liegenden Stockwerken sind die Stationen organisiert. Das Untergeschoss beinhaltet ausschliesslich Technik- und Lagerräume.

Erschliessung

Eine zentrale Haupteerschliessung mit Liften und Treppe verbindet alle Geschosse. Die Fluchttreppen sind dezentral angeordnet.

Der Kern des Betten- und Personenlifts bleibt an seinem Standort erhalten. Seine Lage strukturiert die Normalgeschoss-Grundrisse in einen „vorderen“ Stationsbereich und einen „rückwärtigen“ Bereich mit Lager, Garderoben und weiteren Funktionsräumen. Im obersten Stockwerk wird diese Disposition gedreht: Die dem Eingang zugewandten Lifte empfangen Besucher wie Bewohner und separieren den Verwaltungstrakt vom Publikumsverkehr.

Die bisherige, unzureichende Haupttreppe wird durch eine neue zweiläufige Anlage vis-à-vis des Liftkerns ersetzt. Zwischen Kern und Treppe spannt sich in jedem Stockwerk eine Art Entrée auf, von welchem jeweils die beiden Pflegeeinheiten sowie diverse den Bewohnern dienende Einrichtungen direkt erschlossen sind. Die Haupteerschliessung gehorcht so immer derselben Logik und erleichtert die Orientierung im Grossen Haus.

Neben der Haupttreppe gewährleisten zwei dezentrale Treppenhäuser die Einhaltung der Brandabschnitts- und Fluchtweg-Vorschriften.



Pflegeeinheit

Pro Stockwerk sind zwei Pflegeeinheiten zusammengefasst. Unmittelbar bei den Zugängen angeordnete Stationszimmer überblicken diskret die Aufenthaltsräume und Korridore.

Die Stationszimmer bilden das organisatorische Herz der Pflegeeinheiten. Durch ihre zentrale Situierung nimmt das Pflegepersonal – ohne den Arbeitsplatz verlassen zu müssen – diskret am Leben der Bewohner teil und behält auf einfache Weise die Übersicht über die Zirkulation innerhalb der Abteilung. Dies ist insbesondere für den mit reduziertem Personalbestand geführten Spät- und Nachtdienst ideal. Die Anordnung der Nebenräume in unmittelbarer Nähe der Stationszimmer gewährleistet kurze Wege und optimierte Betriebsabläufe. In dieser Absicht sind auch die Räume der allgemeinen Pflege sowie die Personalgarderoben unweit der Stationszimmer bei der Haupterschliessung konzentriert. Ein zusätzlicher, für beide Einheiten zugänglicher Ausguss dient der weiteren Optimierung der Wege.

Aufenthaltsräume

Die mehrseitige Ausrichtung der zentral situierten Aufenthaltsräume erlaubt vielfältige Ein- und Ausblicke. Alte Menschen schätzen neben ruhigen Räumen auch Orte der Aktivität und des Beobachtens. Die Aufenthaltsräume sind dementsprechend als Gegenpol der privaten Zimmer konzipiert. Durch den optischen Einbezug der Erschliessung erhalten sie eine Grosszügigkeit, welche ihre Funktion als soziale Mittelpunkte der Abteilungen auch räumlich artikuliert. Innerhalb der Aufenthaltsräume bieten differenzierte Bereiche Platz für die vielfältigen Bedürfnisse der Senioren: Geselliges Beisammensein und das Geniessen von Aussicht und Sonne entlang der grosszügigen Schiebefenster oder stilles Sitzen und Teilhaben am Stationsleben in den Sesseln entlang der Zirkulationszone. Die offene Disposition ermöglicht den Bewohnern einen unverbindlichen Einblick, der über spontanes Verweilen oder situatives Passieren entscheidet. Mit ihrer mehrseitigen Orientierung erhalten die Aufenthaltsräume den ganzen Tag über direktes Sonnenlicht. Ausblicke zum weitläufigen Park, Einblicke in den Innenhof und Durchblicke zur gegenüberliegenden Station unterstützen zusammen mit der sich ändernden Lichtstimmung eine abwechslungsreiche, stimulierende Wahrnehmung des Raums.

Wege und Plätze

Über die reine Erschliessungsfunktion hinaus dient das abwechslungsreiche Wegesystem auch als Ort der Begegnung und Kommunikation.

Das Wegnetz der Station bildet für die – mehr oder weniger stark ans Haus gebundenen – Bewohner ein Substitut der Strassen und Plätze der Stadt. Es zeichnet sich aus durch räumliche Vielfalt: Die hellen Flure sind grosszügig dimensioniert, so dass ein langsames Gehen und Innehalten möglich ist, ohne passierende Leute zu behindern. Das System ermöglicht einen Rundlauf durch beide Pflegeeinheiten. So ist auch für gehbehinderte Menschen eine beschauliche und dennoch abwechslungsreiche Spaziergelegenheit gewährleistet. Der Weg wird durch den lichtdurchfluteten Innenhof und den Ausblick am Ende jedes Korridors begleitet. Durch die stetigen Blickbezüge ist die Orientierung im Gebäude einfach. Entlang des Rundlaufs weiten sich die Aufenthaltsräume und das Stationsentrée und bieten Gelegenheiten zum Verweilen.

Zimmer

Die Proportionen der Zimmer sind so gewählt, dass der Raum sowohl bei Einzel- wie Doppelbelegung auf vielfältige Art bespielt werden kann. In jedem Fall ist eine dreiseitige Zugänglichkeit der Betten gewährleistet. Grosszügige Schiebefenster mit tiefer Brüstung ermöglichen auch bettlägerigen Menschen den Ausblick in die Umgebung. Die vorgelagerte Abdeckung der Heizkörper dient gleichzeitig als zusätzliche Sitz- und Ablagemöglichkeit. Durch den Bodenbelag in Eichenparkett erhalten die Zimmer eine wohnliche Atmosphäre.



Das Entrée ist vom Zimmer durch eine abgehängte, medienführende Decke räumlich differenziert. Alle Nassräume im Neubauteil werden als komplett vorgefertigte, ausgebaute Zellen versetzt, womit die Bauzeit optimiert werden kann.

Die Trennwände zwischen den Zimmern werden nichttragend ausgeführt, so dass mit angemessenem Umbauaufwand zwei Räume zusammengeschaltet werden können.“

Kosten Projekt kirk

Das Siegerprojekt kirk veranschlagte Kosten von 17,8 Millionen Franken. Eine erste Überarbeitung des Projektes mit Reduktion von Flächen im Raumprogramm führte zum überarbeiteten Projekt vom 7. November 2005 mit einer Kostenreduktion um 2 Millionen Franken auf neu 15,8 Millionen Franken. Die Gemeindevertreter einigten sich in verschiedenen Diskussionen auf eine maximale Bausumme von 15 Millionen Franken inklusive Projektierungskosten.

Die Investitionskosten von 15 Millionen Franken teilen sich wie folgt auf:

Neubau	Fr.	8'494'000.--
Umbau	Fr.	6'138'000.--
Umgebung	Fr.	<u>368'000.--</u>
Total	Fr.	15'000'000.--

6 . Überprüfung Siegerprojekt

Auf Grund der Höhe der Investitionskosten und des Austrittes der Gemeinde Zuzwil erteilten die Präsidenten der Zweckverbandsgemeinden dem Verwaltungsrat den Auftrag einer nochmaligen Überprüfung der Bettenzahl und die Prüfung einer baulichen Minimalvariante mit Bettenausdünnung auf 65 Betten. In der Folge wurden die beiden Varianten (65 Betten zu 83 Betten) einander gegenübergestellt.

Finanzielle und betriebswirtschaftliche Überlegungen

Für die Varianten 83 Betten und 65 Betten wurden Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt, welche die geänderten Rahmenbedingungen wie Verzinsung und Amortisation des hälftigen Baubeitrages sowie die Äufnung einer Erneuerungsreserve aufnahmen. Beide Varianten wurden mit den gleichen Tarifen berechnet. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab, dass ein Betrieb mit 83 Betten auch bei höheren Investitionskosten (kirk) kostendeckend geführt werden kann. So kann bei einer Beibehaltung von 83 Betten der Betrieb mit einem ausgeglichenen Budget rechnen und ist in der Lage die Hälfte der Investitionskosten selber zu tragen sowie gleichzeitig eine neue Erneuerungsreserve aufzubauen. Demgegenüber führt eine Bettenreduktion auf 65 Betten auch mit tieferen Investitionskosten (Minimalvariante Turm) zu einem Betriebsdefizit von rund 200'000 Franken. Einzig die deutlich tieferen Investitionskosten von 6,8 – 8 Millionen Franken sprechen für eine Minimalvariante. Allerdings sind für die Gemeinden die Investitionskosten auch beim Projekt kirk (mit 83 Betten) tragbar, da ein neuer Finanzierungsschlüssel zum Tragen kommen soll (siehe Kapitel 7).



Überprüfung Bettenbedarf

Die Überprüfung der Bettenbedarfsplanung zeigt, dass der Austritt der Gemeinde Zuzwil auf die Bettenzahl im Pflegeheim kaum Einfluss hat. Denn bereits heute werden die 83 Betten im Pflegeheim mehrheitlich für die Stadt Wil benötigt und sind die prognostizierten notwendigen Pflegebetten für die Stadt Wil nach wie vor nicht realisiert. Dies bedeutet, dass bis 2015 weitere Pflegebetten, wie im Konzept Wohnen - Betreuung - Pflege im Alter in Wil vorgesehen, erstellt werden sollen. Dies wurde vom Stadtrat am 3. September 2003 zur Kenntnis genommen. Zusätzliche Pflegebetten sind auch notwendig, wenn sich der Trend immer länger in den eigenen vier Wänden zu verbleiben fortsetzt, weil der Stadtrat die Zahl der zu erstellenden Betten etwas tiefer ansetzte als ausgewiesen. Ob zusätzliche Pflegewohnungen gebaut oder möglicherweise andere Optionen umgesetzt werden, wie die Erstellung von Pflegebetten im gehobeneren Segment, kann heute offen gelassen werden. Dieser Bedarf wurde bis anhin noch nie abgeklärt. Die Stadt Wil verfügt mit dem Alterszentrum Sonnenhof bereits heute über ein Zentrum mit Pflegebetten mit einem hohen Standard.

Beurteilung rechtliche Situation

Mit der Durchführung des Wettbewerbes nach SIA 142 wurde dem Wettbewerbssieger die Umsetzung des Siegerprojektes unter Vorbehalt der demokratischen Prozesse in Aussicht gestellt, entsprechend war dies auch in der Wettbewerbsausschreibung deklariert.

Die rechtlichen Abklärungen ergaben, dass grundsätzlich das Siegerprojekt umgesetzt werden muss, ausser es liegen triftige Gründe dagegen vor. Ob diese gegeben sind, dürfte unterschiedlich beurteilt werden. Ein anderes Projekt kann nur dann umgesetzt werden, wenn mit der Planung noch einmal weit vorne begonnen wird und erneut ein Wettbewerb und ein öffentliches Auswahlverfahren durchgeführt werden.

Potential des Siegerprojektes kirk

Das Siegerprojekt kirk ist im letzten Jahr weiterentwickelt worden und das Architektenteam hat nach der nochmaligen Diskussion weitere Möglichkeiten der Raum- und Kostenreduktion vorgelegt und damit signalisiert, dass es im Projekt kirk Potential gibt.

Das Projekt kirk bietet punkto Lebensqualität und Attraktivität für die Bewohnenden sehr viel. Insbesondere der Eingangsbereich mit Cafeteria und Terrasse lädt ein, bringt Abwechslung in den oftmals eintönigen Alltag und schafft ein angenehmes und angepasstes Umfeld für die letzten Lebensmonate der pflegebedürftigen Menschen. Für die Pflege sind die notwendigen Räumlichkeiten für Aktivierung und spezielle Pflegemassnahmen vorgesehen. Der Wunsch nach einem Einzelzimmer ist bereits heute enorm gross. Das Pflegeheim erhält sehr viele Absagen, weil die Pflegebedürftigen nur im äussersten Notfall in einem Mehrbettzimmer untergebracht werden wollen. Die Schaffung der Dementenstation ist dringend, weil eine zunehmende Zahl dementer Menschen gepflegt werden muss.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Umsetzung des Siegerprojektes kirk ein wirtschaftlich tragbares Projekt darstellt und zu einem attraktiven Pflegeheim führt. Das Pflegeheim Wil wird damit klar konkurrenzfähig und braucht an dieser schönen Lage keine Angst zu haben, die Betten nicht belegen zu können. Die Gemeinden werden sich dank dem neuem Investitionsschlüssel mit den Baubeiträgen im Rahmen der ursprünglich geplanten Kosten beteiligen, was politisch auf Akzeptanz stossen dürfte.



7. Neuer Verteil- und Finanzierungsschlüssel für Investitionen

Auf Grund der Investitionskosten von 15 Millionen Franken und der unsicheren Lage der Gemeindefinanzen (Finanzausgleich, Steuergesetz) besprachen die Präsidenten der Zweckverbandsgemeinden mit dem Verwaltungsrat das Projekt und die Finanzierung. Der Betriebskostenvergleich zeigt auf, dass das Pflegeheim in der Lage ist, einen Teil der Investitionen für kirk selber zu finanzieren, respektive zu amortisieren und die Gemeinden somit finanziell zu entlasten.

Gemeinsam wurde die Lösung erarbeitet, dass die Gemeinden die Investitionen neu zur Hälfte mit Baubeiträgen finanzieren und die andere Hälfte als verzinsliche Darlehen gewähren sollen. Bei vergleichbaren Projekten in anderen Heimen werden die Kosten ebenfalls gesplittet und nur teilweise durch Baubeiträge der Gemeinden finanziert.

Die Belegungsstatistik des Pflegeheimes zeigt deutlich auf, dass ein grosser Teil der Bewohnenden aus der Stadt Wil selber stammt und die Belegung aus den Zweckverbandsgemeinden unterschiedlich ausfällt. Bereits früher wurde eingebracht, ob nicht auch die Aufenthaltstage bei der Berechnung der Gemeindebeiträge mitberücksichtigt werden sollten. Der Stadtrat Wil signalisierte seine Bereitschaft, die Aufenthaltstage bei der Festlegung der Baubeiträge mitzuberücksichtigen und so die anderen Zweckverbandsgemeinden etwas zu entlasten. Auch hier orientierte man sich an Modellen aus anderen Regionen.

Neuer Finanzierungsschlüssel für Investitionen

- 50 % Baubeitrag
- 50 % verzinsliches Darlehen durch die Gemeinden.

Neuer Verteilschlüssel der Baubeiträge und Darlehen unter den Gemeinden

- 50 % nach Einwohnendenzahlen,
- 50 % nach effektiven Aufenthaltstagen der letzten 10 Jahre.

Mit dem neuen Finanzierungs- und Verteilschlüssel sehen die Gemeindeanteile der verbleibenden drei Gemeinden Bronschhofen, Niederhelfenschwil und Wil wie folgt aus:

	Gesamtbaukosten Fr. 15'000'000.-- 50 % Baubeitrag 50 % Darlehen	Finanzrechtlich relevanter Baubeitrag Fr. 14'250'000.--*, da- von 50 % Baubeitrag	Effektiv zu leistende Bei- träge nach Abzug der Erneuerungsreserve Fr. 12'500'000.-- 50 % Baubeitrag 50 % Darlehen
Wil	Fr. 5'817'507.--	Fr. 5'526'631.--	Fr. 4'847'922.--
Bronschhofen	Fr. 939'833.--	Fr. 892'842.--	Fr. 783'195.--
Niederhelfenschwil	Fr. 742'660.--	Fr. 705'527.--	Fr. 618'883.--
Total je	Fr. 7'500'000.--	Fr. 7'125'000.--	Fr. 6'250'000.--

* Für die Kreditkompetenz für den Baubeitrag sind die Hälfte der Gesamtbaukosten von total Fr. 15'000'000.-- abzüglich der bereits bewilligten Projektierungskosten von Fr. 750'000.-- relevant.



Für die Stadt Wil bedeutet dies voraussichtlich einen effektiven Baubeitrag von Fr. 4'847'922.-- sowie ein verzinsliches Darlehen ebenfalls in der Höhe von Fr. 4'847'922.--

Um den neuen Finanzierungs- und Verteilschlüssel anzuwenden, muss der Zweckverbandsvertrag geändert werden. Dies soll nach Genehmigung des Projektierungskredites angegangen werden.

Fakultatives Referendum

Der finanzrechtlich relevante Baubeitrag für die Stadt Wil beträgt Fr. 5'526'631.--. Gemäss Art. 9 lit. g Gemeindeordnung unterstehen neue einmalige Ausgaben in der Höhe von 1 Mio. Franken bis 6 Mio. Franken dem fakultativen Referendum. Dementsprechend wird der Baubeitrag dem fakultativen Referendum unterstehen.

Die Stadt Wil soll dem Zweckverband für die Investitionen ein verzinsliches und rückzahlbares Darlehen in der Höhe von voraussichtlich Fr. 4'847'922.-- gewähren. Ob ein Darlehen eine Anlage oder eine Ausgabe darstellt, bemisst sich daran, ob Sicherheit und Ertrag allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätzen entsprechen oder nicht (Art. 99 Abs.1 lit. k zweiter Teil Gemeindegesetz).

In Bezug auf das Kriterium "Sicherheit" besteht die Besonderheit, dass eine grundpfandrechtliche Sicherstellung nicht möglich ist, da auch Verwaltungsvermögen des Zweckverbandes weder gepfändet, verwertet, noch gültig verpfändet werden kann (Art. 9 und 10 des Bundesgesetzes über die Schuldenbetreuung gegen Gemeinden und andere Körperschaften des kantonalen öffentlichen Rechts, SR 282.11). Von einer vertraglichen Sicherstellung der Darlehensforderung ist auch deshalb abzusehen, weil für die Schulden des Zweckverbandes die Mitgliedgemeinden subsidiär haften (Art. 218 Gemeindegesetz).

Zusammengefasst stellt das Darlehen damit eine Anlage und keine Ausgabe dar, womit der finanzrechtlich relevante Kreditbetrag einzig den Baubeitrag umfasst.

8. Projektierungskredit

Der Projektierungskredit stützt sich auf das überarbeitete Projekt vom 7. November 2005 und eine maximale Bausumme von 15 Millionen Franken (inkl. Projektierung). Er bemisst sich folgendermassen:

BKP 291 Architekt (gemäss Offerte)	Fr.	487'837.--
BKP 292 Bauingenieur	Fr.	58'000.--
BKP 293 Elektroplaner	Fr.	24'000.--
BKP 294 HLK Planer	Fr.	18'000.--
BKP 295 Sanitärplaner	Fr.	15'000.--
BKP 296.3 Bauphysiker	Fr.	15'000.--
BKP 496.5 Landschaftsarchitekt	Fr.	15'000.--
Spezialisten	Fr.	26'000.--
524 Nebenkosten	Fr.	45'000.--
522 Modelle/Muster	Fr.	3'000.--
Total	Fr.	706'837.--
MwSt 7,6%	Fr.	53'720.--
Honorare /Nebenkosten inkl. MwSt.	Fr.	760'557.--



Seite 12

Honorare /Nebenkosten inkl. MwSt.	Fr.	760'557.--
abzüglich bereits bezahlte Wettbewerbssiegerprämie	Fr.	- 40'000.--
Reserve für geschätzte Fachplanerhonorare/Nebenkosten	Fr.	+ 29'443.--
		<hr/>
Projektierungskredit	Fr.	750'000.--

Der Anteil der Stadt Wil an den Projektierungskosten wird mit dem gleichen Verteilschlüssel wie für die Investitionen berechnet, also hälftig aufgrund der Einwohnendenzahl per 31. Dezember 2005 und hälftig aufgrund der Belegung der letzten 10 Jahre (1996-2005).

Dementsprechend werden die Projektierungskosten wie folgt auf die drei verbleibenden Zweckverbands-
gemeinden aufgeteilt:

Wil	Fr.	581'751.--
Bronschhofen	Fr.	93'983.--
Niederhelfenschwil	Fr.	<u>74'266.--</u>
Total	Fr.	750'000.--

Finanzierung

Es ist geplant, die Projektierungskosten der Erneuerungsreserve zu entnehmen. Der Stand der Erneuerungsreserve per 31.12.2005 beträgt Fr. 2'492'432.10. Der Betrag für die Projektierung muss von den Gemeinden bewilligt werden, weil die Kreditkompetenz der Delegierten des Zweckverbandes für neue Ausgaben lediglich 150'000 Franken beträgt (Art. 12 lit. I Zweckverbandsvertrag).

Im Finanzplan 2006 – 2010 der Stadt Wil sind im Konto 157.5620.900 in den Jahren 2008 und 2009 total 3'850'000 Franken für die Sanierung Pflegeheim aufgenommen (2008: 1'750'000 Franken; 2009: 2'100'000 Franken). Für die Projektierung wurde kein Betrag in den Finanzplan aufgenommen, weil dieser aus der Erneuerungsreserve finanziert werden kann.

9. Zeitplan

Phase	Termin
Genehmigung Projektierungskredit: <ul style="list-style-type: none">▪ Stadtparlament Wil▪ Beschlüsse der zuständigen Organe in den anderen Gemeinden	September 2006
Projektierung	November 2006 – April 2007
Genehmigung Baukredit: <ul style="list-style-type: none">▪ Stadtrat▪ Stadtparlament Wil▪ Beschlüsse der zuständigen Organe in den anderen Gemeinden	Juni 2007 November 2007 (1. Lesung) Januar 2008 (2. Lesung) Herbst 2007
Bewilligungsverfahren	Februar 2008 – Mai 2008
Möglicher Baubeginn	Sommer 2008



10. Kreditkompetenz

Beitrag an Projektierungskosten

Gemäss Art. 35 Abs. 3 lit. f Gemeindeordnung entscheidet das Stadtparlament über neue einmalige Ausgaben bis und mit einer Million Franken. Die Freigabe des Beitrages der Stadt Wil an die Projektierungskosten liegt damit in der abschliessenden Kompetenz des Stadtparlamentes.

11. Anträge

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Der Beitrag der Stadt Wil an die Projektierungskosten zur Sanierung und Erweiterung des Pflegeheimes in der Höhe von Fr. 581'751.-- sei zu genehmigen.
2. Dem neuen Finanzierungs- und Verteilschlüssel für Investitionen im Pflegeheim sei zuzustimmen.

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Armin Blöchlinger
Stadtschreiber

Auszug aus der Dokumentation Projekt kirk vom 7. November 2005
Berechnung Projektierungsbeiträge und Baubeiträge Gemeinden