



Stadtrat

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

Wil, 26. August 2009

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Erweiterung Pflegewohnung Flurhofstrasse

1. Ausgangslage

1.1 Wohn- und Betreuungsformen

Gestützt auf die Altersplanung und die Strategie des Stadtrates existieren in der Stadt Wil verschiedene Wohn- und Betreuungsformen für die ältere Bevölkerung. Der Ausbau und die Erweiterung erfolgen schrittweise, wo Handlungs- und Ergänzungsbedarf besteht. In den letzten Jahren wurden verschiedene Projekte mit Unterstützung der Stadt Wil angegangen und bereits teilweise realisiert:

- Erstellung der Pflegewohnung Bergholz: Baubeitrag an die für die Pflege notwendigen Investitionsmassnahmen in der Höhe von Fr. 330'000.-- sowie Defizitgarantie von maximal Fr. 50'000.-- an den Betrieb. Die Pflegewohnung wurde per 1. Januar 2007 in Betrieb genommen.
- Sanierung und Erweiterung Pflegezentrum Fürstenau: Baubeitrag an den Zweckverband in der Höhe von Fr. 5'213'456.--. Der Baubeginn erfolgte im Juli 2009.
- Schaffung einer geschützten Wohngruppe im Alterszentrum Sonnenhof für die Bewohnenden des Alterszentrums: Die Kosten betragen gemäss Kostenvoranschlag Fr. 345'400.-- und werden hälftig über die Investitionsrechnung durch die Stadt Wil und den Betrieb Alterszentrum finanziert. Der Baubeginn erfolgte im Mai 2009 und die Inbetriebnahme ist Anfang September 2009.
- Erstellung von Alterswohnungen durch die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil auf dem Areal des Alterszentrums Sonnenhof: Abgabe von 2'395 m² Land im Baurecht an die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil. Reduktion des Baurechtszinses um 50 Prozent, solange die Wohnungen als Alterswohnungen genutzt werden.

Für Details und vertieftere Angaben zu den vorher genannten Projekten sei auf die Berichte und Anträge der oben genannten Projekte Pflegewohnung Bergholz, Pflegezentrum Fürstenau und Alterswohnungen auf dem Areal Sonnenhof verwiesen.



1.2 Bedarfsplanung

Die Stadt Wil verfügt über eine Bettenbedarfsplanung wie sie der Kanton St. Gallen fordert. Gestützt auf diese Planung fehlen in der Stadt Wil per 2010 rund 80 Pflegeplätze, gemäss kantonalen Berechnung 90 Plätze. Die bestehenden Plätze sind gut ausgelastet und verschiedene Wilerinnen und Wiler leben in Alters- und Pflegeheimen ausserhalb der Stadt Wil, per 31. Dezember 2008 waren es 60 Personen. Die Gründe, weshalb sie auswärts leben, sind der Stadt Wil nur teilweise bekannt. Diesbezüglich wurde keine Erhebung gemacht. Meist sind es fehlende Plätze oder fehlende Einzelzimmer in Wil. Teils sind es auch spezifische andere Angebote oder die Nähe zu Familienangehörigen, die dazu führen, eine auswärtige Wohn- und Pflegemöglichkeit zu suchen.

Dank eines sehr guten Angebots an Hilfe und Pflege zu Hause können stationäre Aufenthalte verkürzt oder der Eintritt kann hinausgezögert werden. Der Stadtrat hat daher schon immer auch auf attraktive ambulante Hilfe und Pflege gesetzt.

Eine Erweiterung der Pflegewohnung Flurhofstrasse ist sinnvoll und lässt sich nebst weiteren, regional geplanten Pflegeplätzen gut realisieren.

1.3 Die Vermieterin der Pflegewohnungen: Genossenschaft für Alterswohnungen Wil

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil ist seit Jahrzehnten eine verlässliche Partnerin der Stadt Wil, wenn es darum geht, Wohninfrastruktur für ältere Menschen zu schaffen und zu betreiben. Die Genossenschaft ist 1968 aus privater Initiative entstanden. Das Genossenschaftskapital beträgt Ende 2008 Fr. 733'500.--. Die Stadt Wil selbst war Gründungsmitglied der Genossenschaft, zeichnete Fr. 100'000.-- Genossenschaftskapital und ist mit einem Mitglied im Verwaltungsrat vertreten. Die Genossenschaft ist finanziell gesund. Beweis dafür ist unter anderem die Bewertung mit der besten Ratingkategorie 1 durch die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger Olten. Die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil erstellt und unterhält Alterswohnungen an der Flurhofstrasse 4, 5 und 7, an der Thurastrasse 26 und 26a sowie an der Bergholzstrasse 16a, 16b und 16c und zwei Pflegewohnungen an der Flurhofstrasse 5 und an der Bergholzstrasse 16a.

1.4 Die Betreiberin der Pflegewohnungen: SPITEX-Dienste Wil und Umgebung

Die SPITEX-Dienste Wil und Umgebung sind als Verein organisiert und betreuen ein Gebiet mit rund 26'000 Einwohnenden, für welche sie Hilfe und Pflege zu Hause anbieten. Die Stadt Wil hat, wie die Gemeinden Bronschhofen, Rickenbach und Wilen, mit den SPITEX-Diensten eine Leistungsvereinbarung für den Aufgabenbereich Hilfe und Pflege zu Hause abgeschlossen. Per 1. Januar 2008 wurde die Leistungsvereinbarung den neuen Gegebenheiten aufgrund der Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen NFA angepasst. Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, Hilfe und Pflege zu Hause sicherzustellen. Für den Betrieb der Pflegewohnungen werden keine laufenden Beiträge gesprochen, Ausnahme waren die Defizitgarantien bei Betriebsaufnahmen.

Im Jahre 1996 wurde im Parterregeschoss des Hauses Flurhofstrasse 5 aus 6-Einzimmerwohnungen eine Pflegewohnung erstellt. Seit mittlerweile 12 Jahren wird diese Wohnung von den SPITEX-Diensten betrieben und sie ist sehr gut ausgelastet. Die von der Stadt Wil in Aussicht gestellte Defizitgarantie musste damals nicht in Anspruch genommen werden. Das Defizit des 1. Betriebsjahres wurde durch die SPITEX-Dienste Wil und Umgebung aus den Reserven getragen.



Seite 3

In Absprache mit der Stadt Wil und ganz im Sinne der Altersplanung der Stadt Wil nahmen die SPITEX-Dienste per 1. Januar 2007 eine zweite Pflegewohnung mit 14 Plätzen und einem Ferienplatz an der Bergholzstrasse 16a in Wil in Betrieb. Die Stadt Wil leistete einen Betrag von Fr. 330'000.-- an die Genossenschaft für Alterswohnungen, welche die Pflegewohnung erstellte. Sie beteiligte sich damit an den Umbau- und Erstellungskosten für diese Pflegewohnung. Zusätzlich wurde den SPITEX-Diensten Wil und Umgebung in der Startphase ein Defizitbeitrag von maximal 50'000 Franken bewilligt. Die Auslastung im ersten Betriebsjahr lag über den Erwartungen, hingegen waren die Bewohnenden weniger pflegebedürftig als angenommen. Auch waren die Mutationen um einiges höher, einige Klientinnen und Klienten nutzten die Pflegewohnung als Zwischenlösung, um anschliessend wieder im Heim in ihrer Wohngemeinde wohnen zu können. Der Betrieb lag im 4. Quartal des ersten Betriebsjahrs in den geplanten Erwartungen. Das zweite Betriebsjahr konnte bereits positiv abgerechnet werden.

Die Genossenschaft Wohnen im Alter in Wilen erstellt ab Sommer 2009 eine Alterssiedlung und eine Pflegewohnung in Wilen, deren 15 Plätze werden ab Oktober 2010 ebenfalls durch die SPITEX-Dienste Wil und Umgebung geführt.

2. Situation der Pflegewohnung Flurhofstrasse

2.1. Aufbau und Entwicklung

Die Pflegewohnung Flurhofstrasse wurde im Jahre 1996 als Pilotprojekt mit verhältnismässig geringem Aufwand realisiert, da bei der Planung darauf geachtet wurde, dass die Wohnung mit vertretbarem Aufwand in 2-Zimmerwohnungen zurückgebaut werden könnte. Die damaligen Umbaukosten wurden von der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil getragen, ein grosser Teil der Umbaukosten wurde über den Mietzins amortisiert. Die SPITEX-Dienste Wil und Umgebung zahlten einen Anfangsmietzins von Fr. 6'000.-- pro Monat. Aufgrund der Hypothekarzinsveränderungen wurde der Mietzins auf Fr. 5'100.-- angepasst. Im Jahre 1997 erhielten die SPITEX-Dienste Wil und Umgebung vom Amt für Soziales des Kantons St. Gallen eine Bewilligung für 8 Bewohnendenplätze. Im Jahre 2006 wurde diese erneuert und auf 8 Bewohnendenplätze sowie zwei Ferienplätze geändert. Der gut 12-jährige Betrieb der Pflegewohnung zeigt, dass diese Wohn- und Betreuungsform in einem kleinen familiären Rahmen geschätzt wird und attraktiv ist.

2.2. Aktuelle Problemstellung

Seit Einführung der Kostenstellenrechnung bei den SPITEX-Diensten und klarer Abgrenzung sämtlicher Aufwendungen zeigte sich, dass die Pflegewohnung Flurhofstrasse unter den gegebenen Umständen nicht mehr kostendeckend betrieben werden kann. Zwar wurden die Grundtarife moderat angehoben, doch angesichts der teils sehr kleinen Zimmer sind enge Grenzen gesetzt. Mit acht Bewohnendenzimmer und zwei Ferienzimmer ist die Zahl der Pflegeplätze im Vergleich zum Einsatz des Pflegepersonals nicht optimal. Mit weniger Pflegefachpersonen kann nicht gearbeitet und mehr Bewohnende dürfen in den bestehenden Räumen nicht aufgenommen werden. In den letzten Jahren bezog der Betrieb der Pflegewohnung Flurhofstrasse deshalb grosse Beiträge aus den Betriebsreserven. Im Jahr 2008 konnte nur dank den grosszügigen Beiträgen der katholischen und evangelischen Kirchen wiederum ein Defizit vermieden werden.

Die jetzigen Räumlichkeiten und die eingeschränkte Infrastruktur bringen Bewohnende und insbesondere auch das Pflegepersonal häufig an die Kapazitätsgrenze. Es gibt kaum Orte mit Privatsphäre. Die Küche



Seite 4

und der Essbereich sind zu klein. Das kleine Teamzimmer ist gleichzeitig Besprechungsraum, Ruheraum für die Nachtwache und den Tagesgast, Medikamentenraum und Büro. Gleichzeitig sind die Anforderungen, welche die bewilligungsgebende Behörde stellt, punkto Grösse und Ausstattung eines Bewohnendenzimmers gestiegen.

Der Vorstand der SPITEX-Dienste Wil und Umgebung beschloss daher, einer internen Projektgruppe den Auftrag zu geben, verschiedene Varianten zu prüfen, damit auch zukünftig die Pflegewohnung kostendeckend betrieben werden kann. Es wurden verschiedene Möglichkeiten der Vergrösserung und Erweiterung angeschaut und zwei Varianten (Erweiterung auf 12 Plätze und auf 16 Plätze) vertiefter geprüft. Aufgrund der baulichen Anpassungen für die allgemeinen Räume (insbesondere Küche und Keller) wurde der Erweiterung auf 16 Plätze aus betrieblichen und betriebswirtschaftlichen Gründen klar der Vorzug gegeben.

3. Erweiterung der Pflegewohnung Flurhofstrasse

Die SPITEX-Dienste Wil und Umgebung und die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil planen, die Pflegewohnung auf 16 Bewohnendenplätze sowie einen Platz für einen Tages-/Nachtgast zu erweitern, indem der ganze erste Stock des Wohnhauses zur Pflegewohnung dazu genommen und baulich angepasst wird. Die Pflegewohnung Flurhofstrasse soll somit neu auf zwei Stockwerken betrieben werden. Mit 16 Bewohnendenplätzen und einem Platz für einen Tages-/Nachtgast kann der Betrieb kostendeckend geführt werden, unter der Bedingung, dass die Stadt Wil einen Beitrag an die Bau- und Investitionskosten leistet. Dies ermöglicht einen etwas tieferen Mietzins, welcher für das Betriebsbudget verkraftbar ist.

Die beiden weiteren Wohngeschosse und ein Attikageschoss im Haus Flurhofstrasse 5 mit weiteren 9 Wohnungen stehen auch zukünftig als Alterswohnungen zur Verfügung. Deren Bewohnende können bei Bedarf Leistungen der Pflegewohnung beziehen (z.B. Pflege, Mahlzeiten, Alarmsystem).

3.1. Geplante bauliche Massnahmen

Im Kellergeschoss müssen – auch gestützt auf das Arbeitsgesetz – Garderoberräumlichkeiten und eine Duschkabine für die Mitarbeitenden erstellt werden. Gleichzeitig wird eine eigene Waschküche und etwas mehr Lagerraum für die Pflegewohnung geschaffen.

Im Parterre – der bestehenden Pflegewohnung – werden Anpassungen bei den Hygieneeinrichtungen (Steckbeckenspüler, Abguss) vorgenommen, im Gangbereich werden Wandteile herausgebrochen, um eine (optische) Vergrösserung mit Sitzmöglichkeiten umzusetzen. Die beiden kleinen Räume, welche als Ferienzimmer dienen, werden als Medikamente- und Pflegeprodukte-Raum und als Bügelzimmer, Nachwachraum geplant. In allen Bewohnendenzimmern sollen Schränke eingebaut werden, um die Platzverhältnisse besser nutzen zu können.

Im ersten Obergeschoss werden alle vier Zwei-Zimmerwohnungen in die Pflegewohnung integriert. Zum Treppenhaus hin bildet eine neue Eingangstüre den Abschluss. Für die Verbindung der beiden Stockwerke wird der bestehende Lift im Haus genutzt. An beiden Enden der Etage entstehen Zweier-Zimmer. Die bestehenden Küchen werden ausgebaut. In einem Zweier-Zimmer wird neu ein Dusche/WC-Bereich mit Lavabo eingebaut, der vom Zimmer aus zugänglich ist, im andern wird mit dem freien Raum das Zimmer vergrössert. In allen Bewohnendenzimmern sind Einbauschränke geplant. Eine Küche wird zum Tages-



Seite 5

zimmer umgebaut, die andere Küche wird um eine bestehende Nasszelle erweitert und dient als neue Küche für beide Etagen, in welcher täglich für die 17 Bewohnenden und einzelne Gäste aus den Alterswohnungen im Haus oder der Alterssiedlung gekocht wird. Zwei bestehende Wohnstuben werden mittels Wanddurchbruch miteinander verbunden, wie dies bereits im Erdgeschoss der Fall ist.

Somit steht neu folgendes Zimmerangebot für Bewohnende zur Verfügung

Parterre:

- 2 Zweierzimmer mit Lavabo
- 4 Einerzimmer mit Lavabo

Erstes Obergeschoss:

- 1 Zweierzimmer mit eigener Nasszelle
- 1 grosses Zweierzimmer
- 4 Einerzimmer
- 1 Ruheraum für Tagesgast

In beiden Geschossen:

- je ein Aufenthaltsraum
- je ein Essraum

Für die Pflegenden:

- 1 Büro und Personalzimmer
- 1 Raum für Medikamente- und Pflegeprodukte
- 1 Nachtwachzimmer, Bügelzimmer
- Verbesserte hygienetechnische Einrichtungen, Steckbeckenspüler Garderoben und Nasszelle
- Verbesserte Lagerräume
- Eigene Waschküche
- Grössere Küche

3.2. Kosten für bauliche Massnahmen

Die totalen Umbaukosten für die erweiterte Pflegewohnung Flurhofstrasse betragen Fr. 462'600.--. Die für die Nutzung als Pflegewohnung betriebsnotwendigen baulichen Massnahmen werden vom Planer wie folgt aufgelistet:

Kostenvoranschlag

BKP	Arbeitsgattung	Kosten
2	Gebäude	
211	Baumeisterarbeiten	29'500.00
221	Fenster aus Kunststoff (Pers.Du UG)	1'500.00
225	Brandabschottungen	2'000.00
23	Elektroanlagen	72'700.00
24	Heizungsanlagen	3'000.00
25	Sanitäranlagen	32'400.00



Seite 6

258	Kücheneinrichtungen	39'500.00
271	Gipserarbeiten	20'000.00
272	Demontage Kellertrennwände	1'000.00
273	Schreinerarbeiten	50'600.00
275	Schliessanlagen	3'000.00
281	Bodenbeläge	30'800.00
282	Wandbeläge	6'700.00
285	Malerarbeiten	25'000.00
287	Baureinigung	4'200.00
291	Architekt	65'000.00
292	Bauingenieur	2'000.00
293	Elektroingenieur	3'900.00
299	Unvorhergesehenes (ca. 7%)	35'200.00
3	Betriebseinrichtungen	32'100.00
352	Steckbeckenspüler/Pflegekombination	32'100.00
5	Baunebenkosten	2'500.00
511	Bewilligungen, Gebühren	2'000.00
524	Vervielfältigungen	500.00
	Total	462'600.00

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil und die SPITEX-Dienste Wil und Umgebung beantragen, dass die Stadt Wil mit einem Beitrag von Fr. 230'000.-- die Hälfte der Umbau- und Investitionskosten übernimmt. Die andere Hälfte der Baukosten wird auf den Mietzins überwält.

3.3. Kosten für Betriebsinventar

Für die Erweiterung der Pflegewohnung sind verschiedenste zusätzliche Mobilien und Inventar notwendig, welche von der Betreiberin der Pflegewohnung angeschafft werden müssen. Insbesondere sind es die zusätzlichen Pflegebetten mit Zubehör (Fr. 43'100.--), Schränke für Garderobe und Regale (Fr. 28'000.--), Medikamentenschrank mit Kühlschrank und Lavabo (Fr. 18'000.--), Küchengeschirr und -ausstattung sowie Wärmewagen (Fr. 15'000.--) sowie Möbel für Wohn- und Essraum (rund Fr. 20'000.--). Das zusätzliche Betriebsinventar kostet insgesamt Fr. 158'720.--.

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil und die SPITEX-Dienste Wil und Umgebung beantragen gemeinsam, dass die Stadt Wil einen Beitrag von Fr. 80'000.-- an das Betriebsinventar übernimmt. Die übrigen Kosten werden nach betriebswirtschaftlichen Regeln in der Betriebsrechnung abgeschrieben.

3.4. Mietzins

Die Miete für die Pflegewohnung Flurhofstrasse beträgt aktuell Fr. 5'100.-- pro Monat, ohne Nebenkosten; der Parkplatz kostet monatlich Fr. 90.--. Die vier Zweizimmer-Wohnungen im ersten Obergeschoss kosten zusammen Fr. 3910.-- Miete pro Monat, ohne Nebenkosten. In der Berechnung wurde mit Um-



Seite 7

baukosten von Fr. 450'000.-- gerechnet. Für Verzinsung und Amortisation rechnet die Genossenschaft für Alterswohnungen mit 6 Prozent. Der neue Mietzins der gesamten Pflegewohnung beläuft sich sodann auf Fr. 11'350.-- pro Monat. Mit einem Beitrag der Stadt Wil an die Investitionen in der Höhe der betriebsspezifischen Investitionskosten von Fr. 230'000.-- würde die Miete um Fr. 1'150.-- pro Monat vergünstigt.

Die SPITEX-Dienste Wil und Umgebung erachten einen Mietzins von Fr. 10'000.-- pro Monat für die Pflegewohnung als tragbar, damit der Betrieb gemäss Musterbudget kostendeckend geführt werden kann.

4. Baubeitrag und Beitrag an Betriebsinventar

4.1. Baubeitrag

Der Stadtrat begrüsst die Erweiterung der Pflegewohnung Flurhofstrasse, da die Stadt Wil nach wie vor einen ausgewiesenen Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen hat. Bevor die Bauarbeiten an die Hand genommen werden, soll eine Zusicherung des Amtes für Soziales des Kantons St. Gallen vorliegen, dass die Betriebserweiterung bewilligt wird und die Aufnahme der Plätze in die Pflegeheimliste gewährleistet ist.

Analog des Baubeitrages an die Pflegewohnung Bergholzstrasse 16a ist die Stadt Wil bereit, die Kosten für Umbau und Investitionen von Fr. 230'000.-- zu finanzieren.

4.2. Beitrag an Betriebsinventar

Bis anhin wurde jeweils ein Beitrag für ein allfälliges Betriebsdefizit in der Höhe von maximal Fr. 50'000.-- gesprochen. Die Anschaffung des Betriebsinventars ist ausgewiesen und notwendig und belastet die Betriebsrechnung während mehreren Jahren stark. Ein Beitrag in der Höhe von Fr. 50'000.-- an das Betriebsinventar ist daher gerechtfertigt, da im Gegensatz zur Pflegewohnung Bergholz keine Defizitgarantie für den Betrieb notwendig ist.

Die beiden Beiträge sind im Finanzplan 2009 - 2013 nicht enthalten, da das Projekt erst im 2009 gestartet wurde. Im Voranschlag 2010 sollen die beiden Beiträge in die Investitionsrechnung aufgenommen werden.

5. Zuständigkeit

Gemäss Art. 35 Abs. 3 lit. f Gemeindeordnung ist das Stadtparlament abschliessend zuständig für die Beschlussfassung über neue, einmalige Ausgaben bis maximal 1 Mio. Franken.



Seite 8

6. Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat - Stadtpräsident Bruno Gähwiler und Stadtrat Marcus Zunzer im Ausstand - unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil sei ein Baubeitrag in der Höhe von Fr. 230'000.-- für die Erweiterung der Pflegewohnung Flurhofstrasse 5 zu gewähren.
2. Den SPITEX-Diensten Wil und Umgebung sei ein Beitrag an das Betriebsinventar in der Höhe von Fr. 50'000.-- für die Erweiterung der Pflegewohnung Flurhofstrasse 5 zu gewähren.

Stadt Wil

Barbara Gysi
Stadtpräsident-Stellvertreterin

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Pläne (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)