



## Richtlinien zur Darlehens- und Bürgschaftsgewährung

21. Februar 2014

für anerkannte Einrichtungen für erwachsene Menschen  
mit Behinderung im Kanton St. Gallen



# Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Rechtliche Grundlagen	4
3	Voraussetzungen	5
3.1	Allgemeine Voraussetzungen	5
3.2	Bedarfsgerechtigkeit	6
3.3	Finanzierung und Wirtschaftlichkeit	7
3.3.1	Grundsatz	7
3.3.2	Bürgschaften	7
3.3.3	Darlehen	8
4	Verfahren	10
4.1	Allgemein	10
4.2	Gesuchsverfahren bei Ausstattungen	10
4.3	Gesuchsverfahren bei Bauvorhaben	10
4.3.1	Vorprüfung	10
4.3.2	Gesuch	11
4.4	Entscheidungsverfahren	13
4.4.1	Darlehen unter 3 Mio. Franken	13
4.4.2	Darlehen ab 3 Mio. Franken	13
4.4.3	Bürgschaften unter 3 Mio. Franken	13
4.4.4	Bürgschaften ab 3 Mio. Franken	13
4.4.5	Fristen Entscheidungsverfahren Darlehen	13
4.4.6	Fristen Entscheidungsverfahren Bürgschaften	13
5	Anrechenbare Investitionskosten	14
6	Rahmenbedingungen	15
6.1	Höhe	15
6.2	Laufzeit	15
6.3	Rückzahlung von Darlehen	16
6.4	Beendigung von Bürgschaften	16
7	Vollzugsbeginn	17
8	Anhänge	18
8.1	Musterbeispiel Berechnung Auswirkung Leistungsabgeltung	18
8.2	Musterbeispiel Berechnung Wirtschaftlichkeit	19
8.3	Musterbeispiel Darlehensvertrag	21

# 1 Ausgangslage

Der Kanton St.Gallen kann für Investitionen Darlehen und Bürgschaften zu marktüblichen Konditionen an beitragsanerkannte Einrichtungen für Menschen mit Behinderung gewähren, sofern der Bedarf und die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen sind. Infrastrukturkosten fliessen gemäss Interkantonaler Vereinbarung für soziale Einrichtungen (sGS 381.31, abgekürzt IVSE) in die Aufenthaltskosten ein. Da diese mehrheitlich vom Kanton zu tragen sind, sind durch die Einrichtungen mehr Nachweise erforderlich als bei Darlehen oder Bürgschaften Dritter.

Darlehen und Bürgschaften können für einfache bis grössere, komplexe Kauf- oder Bauvorhaben ausgerichtet werden. Bei den vorliegenden Richtlinien handelt es sich daher um allgemein konkretisierende Ausführungen, die als Richtwerte zu verstehen sind. Individuell abweichende Bedürfnisse müssen entsprechend berücksichtigt werden.

## 2 Rechtliche Grundlagen

Das Departement des Innern des Kantons St.Gallen erlässt die vorliegenden Richtlinien zur Darlehens- und Bürgschaftsgewährung sowie zur Anrechenbarkeit der Kosten in Ausführung der nachfolgenden rechtlichen Grundlagen:

- **Bundesgesetz über die Institutionen zur Förderung der Eingliederung von invaliden Personen (SR 831.26; abgekürzt IFEG);**
- **Gesetz über die soziale Sicherung und Integration von Menschen mit Behinderung (sGS 381.4; abgekürzt BehG);**
- **Verordnung zum Gesetz über die soziale Sicherung und Integration von Menschen mit Behinderung (sGS 381.41; abgekürzt BehV);**
- **Interkantonale Vereinbarung für soziale Einrichtungen IVSE (sGS 381.31);**
- **Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung für soziale Einrichtungen IVSE (sGS 387.21).**

Bei Bauvorhaben sind nachfolgende Vorgaben zu beachten:

- **Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (SR 151.3; abgekürzt Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG);**
- **Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins in Zürich (1. Auflage 2009-01);**
- **geltendes Richtraumprogramm (Stand 1. Januar 2014: Richtraumprogramm für Bauten der Invalidenversicherung vom 1. Juli 1995 [revidierte Ausgabe vom 1. Juni 2003]);**
- **Einführungsgesetz zur Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.1) und die Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.11).**

## 3 Voraussetzungen

### 3.1 Allgemeine Voraussetzungen

#### Art. 39 Abs. 1 BehV

Darlehen oder Bürgschaften zugunsten anerkannter Einrichtungen können für Bau- und Investitionsvorhaben gewährt werden, deren anrechenbare Investitionskosten **30'000 Franken** übersteigen.

<sup>1</sup> Damit ein Gesuch um ein Darlehen oder eine Bürgschaft im Voranschlag des Kantons für das Folgejahr berücksichtigt werden kann, ist es bis spätestens 31. Januar beim Amt für Soziales einzureichen. Darlehen und Bürgschaften können nur für neue Investitionsvorhaben gewährt werden. Eine Ablösung von bereits bestehenden Darlehen von Kreditinstituten oder Privaten durch ein Darlehen des Kantons ist nicht möglich. Bei Rückzahlung eines Kantonsdarlehens durch ein Darlehen eines privaten Kreditgebers ist keine Bürgschaft durch den Kanton möglich.

<sup>2</sup> Darlehen oder Bürgschaften werden grundsätzlich nur dann gewährt, wenn sie vom Kanton St.Gallen schriftlich zugesichert worden sind:

- vor dem Erwerb der Liegenschaft;
- vor der Errichtung, dem Ausbau oder der Erneuerung von Bauten;
- vor der Anschaffung von Ausstattungen.

<sup>3</sup> Bei Arbeitsvergaben in Bezug auf Bauaufträge, Lieferungen und Dienstleistungen sind gemäss Art. 2 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zur Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 2. April 1998 (sGS 841.1) das erwähnte Gesetz und die dazugehörige Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 21. April 1998 (sGS 841.11) zu beachten.

### 3.2 Bedarfsgerechtigkeit

#### Art. 2 IFEG

Jeder Kanton gewährleistet, dass invaliden Personen, die Wohnsitz in seinem Gebiet haben, ein Angebot an Institutionen zur Verfügung steht, das ihren Bedürfnissen in angemessener Weise entspricht.

<sup>1</sup> Bedarfsgerecht muss das Angebot nicht nur hinsichtlich der Platzzahl sein, sondern auch bezüglich der regionalen Verteilung und der Abstimmung tagesstrukturierender und wohnbezogener Angebote. Auch ist der Qualitätsbegriff nicht nur allgemein zu verstehen, z.B. hinsichtlich genereller Wohnqualität bei stationären Wohnangeboten, sondern betrifft auch die Ausrichtung auf Zielgruppen und Behinderungsarten.

#### Art. 13 Abs. 1 BehG

Das zuständige Departement ermittelt periodisch den quantitativen und qualitativen Bedarf an stationären Wohnangeboten und Tagesstrukturen. Es erstellt gestützt darauf die kantonale Angebotsplanung und legt diese der Regierung zur Genehmigung vor.

<sup>2</sup> Mit der Bedarfsermittlung wird das Ziel verfolgt, Grundlagen für die Angebotsplanung zu schaffen, die sich gleichzeitig am kurzfristigen Platzbedarf sowie an strategischen Grundsätzen und Entwicklungsprojekten mit einem längerfristigen Planungshorizont ausrichten.

<sup>3</sup> Für die Gewährung eines Darlehens oder einer Bürgschaft für Investitionen ist somit stets der Bedarfsnachweis für ein Vorhaben sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht zu erbringen. Massgebend ist die kantonale Angebotsplanung.

<sup>4</sup> Im Weiteren sind die Leitsätze der Politik für Menschen mit Behinderung im Kanton St.Gallen gemäss Botschaft und Entwurf der Regierung vom 10. Januar 2012 zum BehG und die entsprechenden Vorgaben der Richtlinien zur Basisqualität sowie des Richtraumprogramms zu beachten.

### 3.3 Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

#### 3.3.1 Grundsatz

<sup>1</sup> Die Finanzierung eines Investitionsvorhabens ist anhand einer Finanzierungsplanung auszuweisen. Dabei wird ein angemessener Einsatz von eigenen Mitteln der Trägerschaft erwartet, wenigstens jedoch 20 Prozent der gesamten Investitionssumme. Der Einsatz von Eigenmitteln kann der Einrichtung über lineare Nutzungsbeiträge während der Nutzungsdauer vergütet werden. Hingegen sieht die IVSE die Anrechnung kalkulatorischer Zinsen für investiertes Eigenkapital nicht vor.

<sup>2</sup> Mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Ausweis der kalkulierten Kosten und der erwarteten Ertragsverbesserungen (Bereich Werkstätten) bzw. Kosteneinsparungen (alle Bereiche) ist eine Kosten-Nutzenanalyse vorzunehmen und der wirtschaftliche Nutzen nachzuweisen (siehe Musterbeispiel Ziff. 8.1 im Anhang).

<sup>3</sup> Die Auswirkung auf die künftige Leistungsabgeltung für die entsprechende Leistungseinheit ist darzulegen (siehe Musterbeispiel Ziff. 8.2 im Anhang). Zudem ist der Bezug zu den Höchstansätzen hinsichtlich der Objektkosten herzustellen.

#### 3.3.2 Bürgschaften

---

#### Art. 39 Abs. 2 BehV

---

Bürgschaften zugunsten anerkannter Einrichtungen werden für Darlehen durch private Kreditgeber gewährt, wenn die Verzinsung günstiger ist als ein durch den Kanton gewährtes Darlehen.

---

<sup>1</sup> Die jährliche Zinsbelastung muss, über die gesamte Nutzungszeit bemessen, günstiger sein als ein Darlehen des Kantons.

<sup>2</sup> Private Kreditgeber können sowohl natürliche als auch juristische Personen sein.

### 3.3.3 Darlehen

#### Verzinsung

<sup>1</sup> Darlehen werden, basierend auf einem zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung geltenden marktüblichen Zinssatz, mit einer Laufzeit von höchstens zehn Jahren verzinst. Der Zinssatz wird jeweils nach einer Laufzeit von zehn Jahren den marktüblichen Konditionen angepasst. Der Zinssatz eines Darlehens entspricht in der Regel dem aktuellen SWAP-Satz<sup>1</sup> für die entsprechende Laufzeit +0,5%-Punkte. Das Amt für Soziales des Departementes des Innern gibt Auskunft über den jeweils gültigen Zinssatz für ein Darlehen des Kantons.

#### Sicherung

##### Bauvorhaben: Einrichtung ist Grundeigentümerin

<sup>2</sup> Bei Darlehen für Bauvorhaben ist zu Sicherungszwecken auf dem oder den betroffenen Grundstücken ein Pfandrecht zugunsten des Kantons St.Gallen in der Höhe des Darlehens im Grundbuch einzutragen.

<sup>3</sup> Neue Pfandrechte werden als Register-Schuldbriefe errichtet. Bestehende Papiersschuldbriefe können als Sicherheit herangezogen werden. Bei einem Namens-Papiersschuldbrief ist die vollständige Indossamentenkette zu prüfen. Bei einer Grundpfandverschreibung ist eine Pfandrechtserneuerung notwendig, falls der Forderungsbetrag jemals tiefer als die zu sichernde Forderung war. Diese Grundpfandrechte müssen rangmässig so eingetragen werden, dass sie bei einer Bewertung der betroffenen Grundstücke zum Marktwert genügend Sicherheit<sup>2</sup> bieten.

<sup>4</sup> Sämtliche Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Rahmen der Darlehenssicherung gehen zulasten der Einrichtung.

<sup>5</sup> Wenn ein Grundstück schon soweit verpfändet ist, dass es keine genügend Sicherheit<sup>2</sup> mehr bietet, ist als Sicherheit eine Bürgschaft wenigstens einer Person, deren Solvenz während der Laufzeit des Darlehens gesichert erscheint, notwendig.

<sup>6</sup> Mit Beschlussfassung über die Darlehensgewährung wird die Dienststelle Grundstücksgeschäfte im Tiefbauamt ermächtigt, die grundpfandrechtl. Sicherung vorzunehmen.

<sup>1</sup> SWAP: Der Swap-Satz ist ein allgemein anerkannter Zinssatz, der sich jederzeit nachverfolgen lässt sowie öffentlich und institutionsunabhängig ist.

<sup>2</sup> Die Beurteilung, ob ein Pfandrecht genügend Sicherheit bietet, erfolgt durch das Amt für Finanzdienstleistungen.

---

## **Bauvorhaben: Einrichtung ist Mieterin**

<sup>7</sup> Kann die Einrichtung selbst kein Grundpfandrecht eintragen lassen, ist als Sicherheit erforderlich:

- **primär ein Grundpfandrecht der Vermieterin oder des Vermieters (Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer) zugunsten des Kantons. Eine Grundpfandverschreibung reicht aus, d.h. es ist nicht zwingend ein Schuldbrief erforderlich;**
- **oder wenn das Grundstück schon soweit verpfändet ist, dass es keine genügende Sicherheit<sup>2</sup> mehr bietet, eine Bürgschaft wenigstens einer Person, deren Solvenz während der Laufzeit des Darlehens gesichert erscheint.**

<sup>8</sup> Die Vermieterin oder der Vermieter (Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer) steht in keinem Vertragsverhältnis zum Kanton und hat deshalb grundsätzlich keine Veranlassung, ein Pfandrecht zu dessen Gunsten einzuräumen. Aus diesem Grund werden Investitionen an Mietobjekten nur mit Zurückhaltung gewährt. Es ist primär die Pflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters, der Einrichtung als Mieterin die für den Vertragszweck vorgesehene Infrastruktur bereitzustellen.

<sup>9</sup> Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass Grundstücke, die zum Verwaltungsvermögen des öffentlichen Gemeinwesens gehören (Grundeigentümerin ist z.B. eine Gemeinde oder eine andere öffentlich-rechtliche Körperschaft), nicht Gegenstand eines Pfandrechts bilden können, da sie zwingend der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und deshalb nicht zwangsweise verwertet werden können.

<sup>10</sup> Zusätzlich ist ein langjähriger Mietvertrag abzuschliessen und die Miete im Grundbuch vorzumerken. Der Mietvertrag muss über wenigstens zehn Jahre abgeschlossen sein. Im Mietvertrag ist die Rückbaupflicht von allfälligen Mieterausbauten nach Vertragsende zu regeln bzw. die Entschädigung von Ausbauten, die weiter verwendet werden. Betreffend die Pflicht zur Rückerstattung von Beiträgen an den Kanton gelten die Bedingungen gemäss Art. 23 Abs. 2 BehG.

---

## **Übrige Vorhaben**

<sup>11</sup> Für übrige Investitionen (z.B. Ausstattungen), die mit einem Darlehen des Kantons finanziert werden, sind entsprechende Versicherungen mit genügender Deckung durch die Einrichtung abzuschliessen.

## 4 Verfahren

### 4.1 Allgemein

<sup>1</sup> Gesuche um Darlehen und Bürgschaften können nur von der verantwortlichen Trägerschaft eingereicht werden.

<sup>2</sup> Darlehen oder Bürgschaften können nur gewährt werden, wenn die Vorhaben in der vierjährigen Investitionsplanung der Einrichtung gemäss den Richtlinien zur Rechnungslegung und Kostenrechnung des Departementes des Innern bereits aufgeführt sind. Ausnahmen können unvorhersehbare, dringende Sanierungen an Gebäuden bilden, die nicht aufgeschoben werden können, da sonst schwerwiegende Nachteile damit verbunden wären (Notfallsituationen wie Heizungsdefekte, undichte Dächer, Unwetterschäden usw.).

### 4.2 Gesuchsverfahren bei Ausstattungen

<sup>1</sup> Dem Gesuch um ein Darlehen für Ausstattungen sind die Begründung für die Anschaffung sowie entsprechende Offerten beizulegen. Zudem ist der Nachweis zur Wirtschaftlichkeit zu erbringen (Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäss Musterbeispiel im Anhang).

### 4.3 Gesuchsverfahren bei Bauvorhaben

#### 4.3.1 Vorprüfung

<sup>1</sup> Die Trägerschaft kann ein Bauprojekt zur Vorprüfung an das Amt für Soziales einreichen. Die Vorprüfung ist nicht zwingend, bei Bauprojekten jedoch empfehlenswert, da grundlegende Fragestellungen bereits zu einem frühen Zeitpunkt geklärt werden können.

<sup>2</sup> Das Amt für Soziales macht zusammen mit dem Hochbauamt eine erste Einschätzung zur Erfüllung der Voraussetzungen und der anrechenbaren Kosten. Für die Vorprüfung sind folgende Unterlagen in zweifacher Ausführung einzureichen:

- **Bedarfsnachweis in Bezug auf die kantonale Angebotsplanung (quantitativ und qualitativ);**
- **konzeptionelle Grundlagen, wenn eine Änderung des Betriebskonzepts geplant ist;**
- **Grobkostenschätzung (Kostenrahmen);**
- **vorgesehene Finanzierung und Berechnung der Auswirkungen auf die Leistungsabteilung;**
- **Standortplan (Landeskarte 1:25'000) mit Standortbegründung;**
- **Raumprogramm mit Machbarkeitsstudie bzw. Wettbewerbs- oder Vorprojekt auf Grundlage des geltenden Richtraumprogramms (enthält die Aufzählung aller Räume mit Angaben zu Fläche und Funktion);**
- **überarbeitetes Projekt und Jurybericht bei Wettbewerb.**

<sup>3</sup> Bei Um- und Erweiterungsbauten sind die Unterlagen für das ganze Gebäude beizubringen. Bei baulichen Massnahmen in gemieteten Räumlichkeiten ist zusätzlich der Entwurf des Mietvertrags einzureichen.

<sup>4</sup> Bei Liegenschaftserwerb sind zusätzlich folgende Unterlagen bzw. Angaben nötig:

- **Angabe des Baujahrs;**
- **Grundbuchauszug mit Verkehrswertschätzung;**
- **Brandversicherungs- und Steuerwert;**
- **Angabe des ortsüblichen Landpreises;**
- **Entwurf des Kauf-, Baurechts- oder Kaufrechtsvertrags.**

<sup>5</sup> Das Amt für Soziales gibt der Trägerschaft schriftlich Bescheid über das Resultat der Vorprüfung.

#### **4.3.2 Gesuch**

<sup>1</sup> Für eine Darlehens- oder Bürgschaftsgewährung ist ein Gesuch in zweifacher Ausführung an das Amt für Soziales bis spätestens 31. Januar im Vorjahr des geplanten Baubeginns einzureichen. Das Amt für Soziales prüft die Voraussetzungen zur Gewährung eines Darlehens oder einer Bürgschaft.

<sup>2</sup> Dem Gesuch sind folgende Unterlagen beizulegen, soweit diese nicht bereits mit dem Gesuch um Vorprüfung eingereicht wurden und sich diese in der Zwischenzeit nicht verändert haben:

- **Bedarfsnachweis in Bezug auf die kantonale Angebotsplanung (quantitativ und qualitativ);**
- **konzeptionelle Grundlagen, wenn eine Änderung des Betriebskonzepts geplant ist;**
- **Finanzierungsplan, aus dem u.a. folgende Angaben ersichtlich sind:**
  - Höhe und Art des Einsatzes von eigenen Mitteln (Nachweis, dass die Trägerschaft unter Nachachtung ihrer Eigenkapitalsituation Eigenkapital für die Realisierung des Vorhabens einsetzt);
  - entsprechende Zusicherungen weiterer Darlehensgeber sowie allenfalls weiterer Beiträge der öffentlichen Hand;
  - Nachweis zur Wirtschaftlichkeit (Wirtschaftlichkeitsberechnung);
  - Berechnung der Kostenfolgen auf die Leistungsvereinbarung und auf die Leistungsabgeltung.
- **Standortplan (Landeskarte 1:25'000) mit Standortbegründung;**
- **Raumprogramm auf Grundlage des geltenden Richtraumprogramms (enthält die Aufzählung aller Räume mit Angaben zu Fläche und Funktion);**
- **Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1'000 mit eingezeichnetem Bauprojekt und den Grundstücksgrenzen;**
- **Grundriss, Schnitte und Fassaden im Massstab 1:100, denen folgende Angaben entnommen werden können:**
  - Grössenangabe und Zweckbestimmung aller Flächen;
  - Möblierung;
  - Terrainverlauf;
  - grafische oder farbliche Hervorhebung der bestehenden, abzubrechenden und neuen Bauteile bei Umbauten (analog den Baugesuchsplänen);
  - grafische oder farbliche Hervorhebung jener Räume, die bei Mehrzweckbauten für die anrechenbaren Kosten in Betracht fallen;
- **detaillierter Projekt- und Baubeschrieb;**
- **überarbeitetes Projekt und Jurybericht bei Wettbewerb;**
- **kubische Berechnung (SIA 416) mit überprüfbarem Schema;**
- **Berechnung der Geschossfläche (SIA 416);**

- **Kostenvoranschlag BKP<sup>3</sup> dreistellig oder eBKP H<sup>4</sup>, getrennt nach Teilobjekten;**
- **Berechnung der vollen Kosten von Zivilschutzanlagen mit Sanitätsposten und dergleichen;**
- **Nachweis, dass die Norm SIA 500 erfüllt werden kann;**
- **Kopie der Baubewilligung (kann auch nachgereicht werden);**
- **Nachweis über die Einhaltung aller Bestimmungen des Kantons St.Gallen für das öffentliche Beschaffungswesen;**
- **Stellungnahme des Arbeitsinspektorats bei Tagesstrukturen mit industriellem oder gewerblichem Charakter;**
- **Entwurf des Kauf-, Baurechts- oder Kaufrechtsvertrags bei Liegenschaftserwerb;**
- **Entwurf des Mietvertrags bei Mietverhältnissen;**
- **Bauprogramm und Zahlungsplan;**
- **Datum des (voraussichtlichen) Baubeginns und der voraussichtlichen Bauvollendung.**

<sup>3</sup> Bei Um- und Erweiterungsbauten sind die Unterlagen für das ganze Gebäude zu erbringen. Bei baulichen Massnahmen in gemieteten Räumlichkeiten ist zusätzlich der Entwurf des Mietvertrags einzureichen.

<sup>4</sup> Bei Liegenschaftserwerb sind zusätzlich folgende Unterlagen nötig:

- **Angabe des Baujahrs;**
- **Grundbuchauszug mit Verkehrswertschätzung;**
- **Brandversicherungs- und Steuerwert;**
- **Angabe des ortsüblichen Landpreises;**
- **Entwurf des Kauf-, Baurechts- oder Kaufrechtsvertrags.**

<sup>5</sup> Wenn vorgängig eine Vorprüfung des Bauvorhabens gemäss Ziff. 4.3.1 erfolgte, sind zudem die wesentlichen Änderungen zwischen der ersten Projekteingabe und dem definitiven Projekt mit den entsprechenden Begründungen darzulegen.

<sup>6</sup> Das Amt für Soziales kann weitere Unterlagen verlangen.

---

<sup>3</sup> BKP: Baukostenplan.

<sup>4</sup> eBKP H: Baukostenplan Hochbau.

## 4.4 Entscheidungsverfahren

Nach einem positivem Prüfungsergebnis durch das Amt für Soziales unter Beizug des Hochbauamtes und des Amtes für Finanzdienstleistungen erfolgt die Beschlussfassung über ein Gesuch um ein Darlehen oder eine Bürgschaft nach Massgabe von Art. 8 Abs. 1 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1) wie folgt:

### 4.4.1 Darlehen unter 3 Mio. Franken

Für den Beschluss und die Gewährung von Darlehen unter 3 Mio. Franken ist die Regierung zuständig im Rahmen der bewilligten Kredite. Sie ermächtigt das Amt für Finanzdienstleistungen, mit der zuständigen Trägerschaft einen Darlehensvertrag abzuschliessen.

### 4.4.2 Darlehen ab 3 Mio. Franken

Für den Beschluss und die Gewährung von Darlehen ab 3 Mio. Franken ist der Kantonsrat zuständig. Für ein Vorhaben dürfen nicht mehrere kleine Darlehen ausgerichtet werden (Stückelungsverbot bzw. Umgehung der kreditrechtlichen Vorgaben). Da Darlehen gemäss Art. 23 BehG referendumsrechtlich nicht als Ausgaben gelten, sind sie nicht dem Referendum unterstellt und werden vom Kantonsrat in einer Lesung beraten.

### 4.4.3 Bürgschaften unter 3 Mio. Franken

Für die Gewährung von Bürgschaften unter 3 Mio. Franken ist der Kantonsrat zuständig. Da der Beschluss nicht dem Referendum unterstellt ist, ist dafür nur eine Lesung erforderlich.

### 4.4.4 Bürgschaften ab 3 Mio. Franken

Für die Gewährung von Bürgschaften ab 3 Mio. Franken ist der Kantonsrat zuständig. Bürgschaften bis 15 Mio. Franken unterstehen dem fakultativen Referendum und werden in zwei Lesungen beraten. Bürgschaften ab 15 Mio. Franken unterstehen dem obligatorischen Finanzreferendum.

### 4.4.5 Fristen Entscheidungsverfahren Darlehen

Die gemäss Ziff. 4.3.2 fristgerecht eingereichten Gesuche um Darlehensgewährung werden (bei einem positiven Prüfungsergebnis) in den Voranschlagsprozess des Kantons aufgenommen. Der Kantonsrat entscheidet in der Novembersession über die Gewährung von Darlehen ab 3 Mio. Franken im Einzelfall und über den Gesamtkredit für Darlehen unter 3 Mio. Franken. Der Beschluss der Regierung betreffend die einzelnen Darlehen unter 3 Mio. Franken erfolgt in der Regel im Lauf des ersten Semesters des betreffenden Rechnungsjahres.

### 4.4.6 Fristen Entscheidungsverfahren Bürgschaften

Die gemäss Ziff. 4.3.2 fristgerecht eingereichten Gesuche um Bürgschaftsgewährung werden bei einem positiven Prüfungsergebnis dem Kantonsrat zur Behandlung unterbreitet. Die Fristen sind betreffend die Prüfung von der Komplexität des Geschäfts und betreffend den Beschluss durch den Kantonsrat von den Sessionen und der Höhe der Bürgschaft abhängig.

## 5 Anrechenbare Investitionskosten

<sup>1</sup> Die anrechenbaren Kosten werden vom Hochbauamt des Kantons St.Gallen ermittelt.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben werden die anrechenbaren Kosten ermittelt durch die Festlegung der anrechenbaren Flächen aufgrund des geltenden Richtraumprogramms sowie durch die Ausscheidung nicht anrechenbarer Kosten.

<sup>3</sup> Anrechenbar sind insbesondere Kosten für:

- den käuflichen Erwerb von Gebäuden;
- den erforderlichen käuflichen Landerwerb;
- die Erwerbskosten eines selbständigen und dauernden Baurechts, soweit die Bauten dem Betriebszweck zugeführt werden (dabei ist die Höhe des effektiv bezahlten, durch Kaufvertrag belegten Kaufpreises massgebend, jedoch höchstens der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs);
- die Errichtung, den Ausbau oder die Erneuerung von Bauten aufgrund des anrechenbaren Bedarfs gemäss Richtraumprogramm;
- die Anschaffung notwendiger und zweckmässiger Ausstattungen;
- die Baukreditzinsen;
- Eigenleistungen (nur bauliche Eigenleistungen, nicht jedoch Konzeptarbeiten und Projektbegleitung);
- Architekten-, Ingenieur- und Spezialingenieurhonorare entsprechend den Empfehlungen der KBOB<sup>5</sup> (es gelten die Grundleistungen der SIA-Ordnungen).

<sup>4</sup> Teilweise anrechenbar sind Investitionen, die nur teilweise zur Leistungserfüllung gemäss Leistungsvereinbarung mit dem Kanton St.Gallen dienen. Diese werden entsprechend anteilmässig (z.B. im Verhältnis zur Platzzahl oder zu den durch die verschiedenen Nutzungen beanspruchten Flächen) berücksichtigt.

<sup>5</sup> Nicht anrechenbar sind Kosten für:

- Unterkünfte für Personal (Ausnahmen bilden betrieblich unerlässliche Personalunterkünfte);
- Ab- und Einstellplätze für Fahrzeuge (Plätze für Betriebsfahrzeuge und Behindertentransporte sind im Rahmen des ausgewiesenen Bedarfs anrechenbar);
- denkmalpflegerischer Mehraufwand und Kunst am Bau (Kunstwerke wie Skulpturen, Fresken, Mosaik usw.);
- Investitionen ausserhalb des Bauperimeters<sup>6</sup>;
- Honorare für nicht ausgeführte Projekte und Projektvarianten. Ausnahmsweise können Vorprojektvarianten angerechnet werden, wenn sie auf Empfehlung des Kantons ausgearbeitet worden sind.

<sup>6</sup> Von den anrechenbaren Kosten werden in Abzug gebracht:

- mutmassliche Beiträge der öffentlichen Hand, die aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen und Förderprogrammen (z.B. energetische Förderprogramme) in Aussicht gestellt wurden.

---

<sup>5</sup> KBOB: Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren.

<sup>6</sup> Bauperimeter: Fläche, die für die Erstellung der zur Leistungserfüllung erforderlichen Bauten und für die zweckgebundene Nutzung der Umgebung notwendig ist.

## 6 Rahmenbedingungen

### 6.1 Höhe

#### Art. 40 BehV

Darlehen oder Bürgschaften werden höchstens gewährt für:

- a. 80 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten für Spezialbauten. Als Spezialbauten gelten Objekte, die nach marktüblichen Bewertungsgrundsätzen zu höchstens 80 Prozent der Investitionskosten bewertet werden;**
- b. 50 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten für übrige Vorhaben.**

<sup>1</sup> Ein Darlehen oder eine Bürgschaft bis höchstens 80 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten kann bei Spezialbauten gewährt werden, um Finanzierungslücken zu vermeiden. Diese können bei der Restfinanzierung am Kreditmarkt entstehen, da Spezialbauten unter Umständen tiefer bewertet werden als Standardbauten.

<sup>2</sup> Als Spezialbauten gelten Objekte wie beispielsweise spezielle Wohnheimbauten, Objekte in der Zone für öffentliche Bauten usw., die nach marktüblichen Bewertungsgrundsätzen zu höchstens 80 Prozent der Investitionskosten bewertet werden. Das Darlehen und die Bürgschaft decken je für sich oder zusammen höchstens 80 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten.

### 6.2 Laufzeit

#### Art. 43 Abs. 1 BehV

Die Laufzeiten der Darlehen oder Bürgschaften betragen:

- a. für Bauvorhaben höchstens 25 Jahre;**
- b. für übrige Investitionsvorhaben zehn Jahre.**

<sup>1</sup> Die minimale Laufzeit für Darlehen beträgt fünf Jahre (z.B. EDV).

### 6.3 Rückzahlung von Darlehen

#### Art. 23 BehG

<sup>1</sup> Die Darlehen werden gesichert und innerhalb einer festgelegten Laufzeit in jährlichen Teilbeträgen zuzüglich eines marktüblichen Zinses zurückbezahlt.

<sup>2</sup> Die Darlehen werden unverzüglich zur Rückzahlung fällig, wenn sie zweckwidrig verwendet werden oder die Voraussetzungen zur Darlehensgewährung nicht mehr erfüllt sind.

#### Art. 43 Abs. 3 BehV

Die Einrichtung kann ein Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, wenn die vorzeitige Rückzahlung für die Einrichtung nicht zu einem höheren anrechenbaren Nettoaufwand führt.

### 6.4 Beendigung von Bürgschaften

#### Art. 24 BehG

<sup>1</sup> Die Bürgschaften haben eine festgelegte Laufzeit.

<sup>2</sup> Die Bürgschaften fallen dahin, wenn die verbürgten Mittel zweckwidrig verwendet werden oder die Voraussetzungen zur Bürgschaftsgewährung nicht mehr erfüllt sind.

## 7 Vollzugsbeginn

Diese Richtlinien, verabschiedet am 21. Februar 2014, treten mit sofortiger Wirkung in Vollzug.

Departement des Innern  
Der Vorsteher:



Martin Klöti  
Regierungsrat

## 8.1 Musterbeispiel Berechnung Auswirkung Leistungsabgeltung

Kanton St.Gallen Departement des Innern		
<b>Amt für Soziales</b>		
 <b>Bauprojekt: .....</b>		
<b>Provisorische Berechnung des höchstmöglichen Darlehens Kanton</b>		
mutmassliche Kosten Bauprojekt (Stand: .....		0
allfälliger Anteil berufliche Massnahmen (...../.....)	./.	0
allfällige weitere Abzüge (Reserve-Räume, Ausbau usw.)	./.	0
anrechenbare Kosten		0
<b>höchstmögliches Darlehen Kanton</b> (50%, bei Spezialbauten höchstens 80%)		<b>0</b>
 <b>Finanzierung</b> (Stand: .....		
mutmassliche Kosten Bauprojekt		0
provisorischen Annahme Darlehen Kanton		0
andere Fremdfinanzierung		0
eigene Mittel		0
Spenden		0
 <b>Auswirkungen auf Nettoaufwand je Tag</b>		
Leistungsabgeltung vor Neubau (gemäss LV ..... + bisheriger Investitionszuschlag)		0.00
Kosten Darlehen Kanton je Tag (Berechnungsbasis: Formel Investitionszuschlag)	+	0.00
Kosten weitere Fremdfinanzierung	+	0.00
Kosten Amortisation	+	0.00
erwartete Kostensenkungen (z.B. tieferer URE usw.)	./.	0.00
allfällige Ertragssteigerung (z.B. effizienteres, rationelleres Arbeiten usw.)	./.	0.00
<b>errechneter Nettoaufwand je Tag</b> (inkl. bisheriger Investitionszuschlag)		<b>0.00</b>
 <b>Beurteilung Nettoaufwand je Tag</b> wenn zu hoch: Überprüfung Bauprojekt (Redimensionierung, Kostensenkungen), günstigere Finanzierung, weitere Kostensenkungen bzw. Ertragssteigerungen im Betrieb möglich?		
 Abteilung Behinderung / Datum		

## 8.2 Musterbeispiel Berechnung Wirtschaftlichkeit

<b>Wirtschaftlichkeitsrechnung</b> <small>(einfache statische Methode, ohne Diskontierung des Kapitaleinsatzes)</small>			
<b>Investitionsvorhaben</b>			
Institutionen / Einrichtungen	<input type="text"/>		
Beschreibung Investition	<input type="text"/>		
<b>Investitionskapital</b>			
<b>Investition</b>	Anschaffungswert / Kaufpreis / Baukosten	CHF	CHF
	+ Projektierungskosten	0.00	
	+ Installationskosten	0.00	0.00
<b>Deinvestition</b>	Verkauf: alte Anlage / alte Liegenschaft	CHF	
	- Steuern / Gebühren (z.B. Grundstücksgewinnsteuer)	0.00	
	- Verkaufsaufwand (Transporte, Inserate usw.)	0.00	0.00
<b>Nettoinvestition</b>			0.00
<b>Investitionsbeiträge</b>		CHF	
		0.00	
		0.00	0.00
<b>Total abzuschreibendes Investitionskapital</b>			<b>0.00</b>
<b>Nutzungsaufwand pro Jahr</b>			
<b>Nutzungsdauer</b>	geplant in Jahren (= Abschreibungsdauer)	<input type="text" value="1"/>	CHF
<b>Abschreibungen pro Jahr</b>	linear		0.00
<b>Finanzierungsaufwand pro Jahr</b>	Zinsen / Rückzahlungen Darlehen	CHF	
		0.00	
		0.00	0.00
<b>Betriebskosten pro Jahr</b>	<b>fixe Betriebskosten pro Jahr</b> <small>(z.B. Wartungsverträge, Versicherungen, Steuern usw.)</small>	CHF	
		0.00	
		0.00	0.00
	<b>variable Betriebskosten pro Jahr</b> <small>(z.B. Energieaufwand, Unterhaltskosten usw.)</small>	CHF	
		0.00	
		0.00	0.00
<b>Total durch die Investition ausgelöster geschätzter Aufwand pro Jahr</b>			<b>0.00</b> <small>(während Nutzungsdauer)</small>
<b>Nutzungsertrag pro Jahr</b>			
<b>Leistungsabgabe</b>	Welche Leistung (Umsatz in Fr.) wird mit der Investition generiert? <small>Beispiele: 250 Arbeitstage à 4 Maschinenst. à Fr. 25.- 360 Aufenthaltsstage à Fr. 240.- (Taxe + Kantonsbeitrag)</small>		CHF
<b>Art der Leistung</b>	<b>Leistungsmenge (pro Nutzungsjahr)</b>	CHF	
<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>	0.00	
	<input type="text" value="0"/>	0.00	
	<input type="text" value="0"/>	0.00	0.00
<b>Total durch die Investition erwirtschafteter geschätzter Ertrag pro Jahr</b>			<b>0.00</b> <small>(während Nutzungsdauer)</small>
<b>Nettoaufwand oder Nettoertrag pro Jahr</b>			<b>0.00</b>
<b>Wegfallende Aufwände und Erträge durch ersetzte Anlagen (Deinvestitionen)</b>			
<b>Wegfallende Erträge</b>	durchschnittlich erwirtschaftete Erträge pro Jahr <small>(z.B. Mieterträge, Produktionserträge)</small>	CHF	CHF
		0.00	
		0.00	0.00
<b>Wegfallende Aufwände</b>	durchschnittlich angefallende Aufwände pro Jahr <small>(z.B. Energieaufwand, Mietaufwand, Unterhaltskosten usw.)</small>	CHF	
		0.00	
		0.00	0.00
<b>Wegfallender Nettoaufwand bzw. Nettoertrag pro Jahr</b>			<b>0.00</b>
<b>Investitionsbedingter Mehraufwand bzw. -ertrag</b>			<b>0.00</b>

Weitere Angaben zur Wirtschaftlichkeit

Anzahl von der Investition direkt betroffene geschützte Arbeitsplätze:	<input type="text" value="0"/>
Anzahl von der Investition indirekt betroffene geschützte Arbeitsplätze:	<input type="text" value="0"/>
Zusätzlich benötigtes, ausgebildetes Personal	<input type="text"/>
Geprüfte Varianten und Entscheidungsgrundlagen	<input type="text"/>
Option Kauf oder Leasing	<input type="text"/>
Bemerkungen	<input type="text"/>

Ort und Datum:

Statische Investitionsrechnung (inkl. kalk. Verzinsung des eingesetzten Kapitals)

Gewünschte Rentabilität									
Anschaffungskosten									
Anschaffungsnebenkosten									
Liquidationserlös									
Investitionsbeiträge									
<b>Netto-Investition</b>									
Nutzungsdauer								1 Jahre	
Aufwand pro Jahr									
Ertrag pro Jahr									
<b>Investitionsbedingter Mehraufwand bzw. -ertrag</b>									
<b>Fixkosten Total</b>									
- Zinsen									5.0%
- Abschreibungen									
- Gehälter und Gemeinkostenlöhne									
- übrige Fixkosten									
<b>Variable Kosten Total</b>									
- Löhne und Lohnnebenkosten									
- Materialkosten									
- übrige variable Kosten									
<b>Gesamtkosten</b>									
<b>Leistungsbereich</b>									
- Kosten pro Tag	stat. Wohnen								
- Erlös pro Tag			360 Tage pro Jahr			Fr.	-	pro Tag	
- Gewinn pro Tag			360 Tage pro Jahr			Fr.	-	pro Tag	
<b>Durchschnittlicher Kapitaleinsatz</b>									
<b>Rentabilität</b>									#DIV/0!

### 8.3 Musterbeispiel Darlehensvertrag

Kanton St.Gallen



---

## Vertrag

---

zwischen dem

**KANTON ST.GALLEN**

vertreten durch das Amt für Finanzdienstleistungen

und

.....

vertreten durch:

.....

und

.....  
(nachstehend Darlehensnehmer genannt)

Der Kanton St.Gallen gewährt dem Darlehensnehmer ein Darlehen von

**Fr. .... (in Worten ..... Franken)**

zu folgenden Bedingungen:

1. Zinssatz: ..... % p.a. (30/360) für die erste Darlehensperiode.  
Der Zinssatz wird jeweils nach einer Laufzeit von zehn Jahren (Darlehensperiode) den marktüblichen Konditionen angepasst. Das Gleiche gilt für die letzte Darlehensperiode von fünf Jahren.  
Das Amt für Finanzdienstleistungen gibt dem Darlehensnehmer den neuen Zinssatz jeweils zu Beginn der nächsten Darlehensperiode schriftlich bekannt.

2. Auszahlungsdatum: xx.xx.xxxx

3. Laufzeit: xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx  
unterteilt in folgende drei Darlehensperioden:

- xx. März 20xx bis xx. Februar 20xx
- xx. März 20xx bis xx. Februar 20xx
- xx. März 20xx bis xx. März 20xx



4. Zinstermin: jährlich jeweils per 31. Dezember  
(gemäss entsprechender Rechnungsstellung durch das Amt für Finanzdienstleistungen)
5. Rückzahlung: Das Darlehen wird während der gesamten Darlehenslaufzeit in jährlich gleichbleibenden Tranchen per Zinstermin zurückbezahlt. Ausnahmen bilden das erste und letzte Darlehensjahr (pro rata) sowie bei a.o. Darlehensrückzahlungen, welche zu einer Anpassung der jährlichen Rückzahlungstranche aufgrund des aktuellen Darlehensrestbestand führt.
6. Der Darlehensnehmer anerkennt, dem Kanton St.Gallen das angegebene Darlehen bzw. die jeweilige Restschuld samt Zins und Zinseszins schuldig zu sein.
7. Das Darlehen wird gemäss Art. 42 der Verordnung über die soziale Sicherung und Integration von Menschen mit Behinderung vom 11. Dezember 2012 (sGS 381.41) pfandrechtlich gesichert. Dazu wird auf dem Grundstück Nr. ...., ....., Grundbuch ..... ein Register-Schuldbrief im .... Rang in der Darlehenshöhe eingetragen.
8. Das Amt für Soziales des Kantons St.Gallen überprüft regelmässig die nach Art. 22 BehG erforderlichen Voraussetzungen für die Darlehensgewährung. Der Darlehensnehmer ermächtigt das Amt für Soziales, das Amt für Finanzdienstleistungen insbesondere über einen allfälligen Entzug der Betriebsbewilligung oder der Anerkennung zu informieren.
9. Der Darlehensnehmer selbst kann dieses Darlehen während der festgesetzten Laufzeit vorzeitig zurückzahlen.  
Der Kanton St.Gallen seinerseits kann diesen Vertrag kündigen, wenn das Darlehen zweckwidrig verwendet wird oder die Voraussetzungen zur Darlehensgewährung (gemäss Art. 22 des Gesetzes über die soziale Sicherung und Integration von Menschen mit Behinderung vom 07.08.2012 (sGS 381.4) nicht mehr erfüllt sind.
10. Kommt der Darlehensnehmer mit Zinszahlungen oder einer entsprechenden Rückzahlungstranche in Verzug, so hat er vom Tage des Verfalls an Verzugszinsen zum 1-Monats-LIBOR-Satz plus 3 Prozentpunkte zu leisten, zugleich darf dabei der unter Ziffer 1 beschriebene Zinssatz nicht unterschritten werden.
11. Der Darlehensnehmer verzichtet, bei allfälligen Forderungen gegenüber dem Kanton St.Gallen, ein Verrechnungsrecht geltend zu machen.



9001 St.Gallen, xx.xx.20xx

xxxxx, xx.xx.xxxx

Für den KANTON ST.GALLEN

Für .....

XX. Person  
Funktion  
Amt für Finanzdienstleistungen

XX. Person  
Funktion

XX. Person  
Funktion

**Kopie an:**  
Amt für Soziales