

## Sitzung vom 28. April 2010 / Geschäft Nr. 3

### Bericht und Antrag Zukunft Altersversorgung Zollikofen

#### Abkürzungen

GEF: Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern

SHG: Sozialhilfegesetz

BHZ: Betagtenheim Zollikofen, Wahlackerstrasse 5

AZB: Alterszentrum Bernstrasse

GR: Gemeinderat

GGR: Grosser Gemeinderat

AGR: Amt für Gemeinden und Raumordnung

#### 1. Das Wichtigste in Kürze

Damit das Betagtenheim Zollikofen (BHZ) an der Wahlackerstrasse 5 die in der Heimverordnung der Gesundheits- und Fürsorgedirektion (GEF) vom September 2006 verlangten Anforderungen erfüllen kann, muss es zwingend saniert und umgebaut werden. Gemäss Kostenschätzung ist für den Um- und Ausbau mit Kosten von 27 Mio. Franken zu rechnen. Zeitgleich beabsichtigt eine private Bauträgerschaft in Zollikofen den Bau eines Alterszentrums (AZB) zwischen dem Restaurant Kreuz und der Stämpflistrasse. In Anbetracht der hohen Kosten für die Sanierung und den Ausbau des BHZ hat der Gemeinderat (GR) Kontakt mit der Bauträgerschaft aufgenommen, um eine Zusammenarbeit und die Nutzung von Synergien im Bereich der Altersversorgung in Zollikofen zu prüfen.

Die Bauträgerschaft ist bereit, im geplanten AZB Ersatz für das BHZ zu schaffen und damit den Bedarf unserer Gemeinde für betreutes Wohnen und für Pflegebetten langfristig zu decken. Bedingung hierfür ist der Beschluss der Gemeinde, auf die Um- und Ausbauten im Betrag von ca. 27 Mio. Franken zu verzichten und den Betrieb des BHZ auf den Bezugstermin des AZB hin einzustellen.

Vorbehältlich der Volksabstimmung verpflichtet sich die Bauträgerschaft des AZB;

- 150 bis 170 Einzelzimmer und ca. 50 Alterswohnungen zu realisieren (ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde),
- die Führung des Heims einer Institution zu übertragen, die für die stationäre Betreuung und Pflege von älteren Menschen qualifiziert und von der GEF anerkannt ist,
- die Bewohner und Bewohnerinnen des BHZ in das AZB aufzunehmen, sofern diese einen Übertritt wünschen,
- die Tarifobergrenzen gemäss den Richtlinien der GEF einzuhalten,
- das Personal zu den bisherigen Anstellungsbedingungen zu übernehmen, sofern diese gewillt sind, mit dem neuen Arbeitgeber einen Anstellungsvertrag abzuschliessen,
- das Personal bei der Pensionskasse der Gemeinde Zollikofen zu versichern,
- Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde bei der Zuteilung von Pflegeplätzen und Wohnungen gegenüber Interessierten aus anderen Gemeinden zu bevorzugen.

**Die Schliessung des BHZ ist der Volksabstimmung zu unterbreiten** (Entledigung der selbst gewählten Gemeindeaufgabe der Führung eines Betagtenheims).

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	23.03.2010	c:\dokumente und einstellungen\bd\desktop\altersversorgung_ggr_22_03_10.doc	26.03.2010, 11:32 / bd	1.7	1 von 9

Im Falle einer Ablehnung durch den GGR oder die Volksabstimmung ist eine Kreditvorlage für den Ausbau und die Sanierung des BHZ im Betrag von ca. 27 Mio. Franken auszuarbeiten.

In diesem Fall würde die Bauträgerschaft an der Bernstrasse ein reduziertes Projekt mit 70 Pflegebetten, Alterswohnungen und weiteren Nebennutzungen realisieren.

## 2. Ausgangslage

Eine private Bauträgerschaft hat die Liegenschaften der vormaligen Cellwar AG sowie die alte Fabrik in der Ecke Bernstrasse-Stämpflistrasse erworben. Sie plant an dieser Stelle den Bau eines modernen Alterszentrums mit Pflege- und Demenzabteilung, Alterswohnungen, Nebennutzungen wie Arzt- und Therapiepraxen, Restaurant, Dienstleistungsnutzung und so weiter. Sie hat von der GEF 70 Pflegeplätze aus der kantonalen Pflegeheimplanung zugeteilt erhalten und gegenüber der Gemeinde das Interesse bekundet, die Pflegeplätze des BHZ zu übernehmen. Sie hat sich verpflichtet, ihr Projekt an der Bernstrasse bis zum Volksbeschluss über die Betriebsschliessung des BHZ, längstens jedoch bis Mitte 2010 zu sistieren.

In Anbetracht der hohen Kosten von etwa 27 Mio. Franken für den Um- und Ausbau des BHZ und der noch schwer bezifferbaren Mehrkosten für den Betrieb während der schwierigen Umbauphase (zwischenzeitlicher Umzug der Bewohner, Bau von Provisorien, erhöhter Personalaufwand und so weiter) hat der Gemeinderat anlässlich der Sitzung vom 15. Juni 2009 beschlossen, die Integration der 103 Pflegebetten des BHZ in das geplante AZB und damit die Schliessung des BHZ zu prüfen.

Anlässlich der GGR-Sitzung vom 16. September 2009 hat der GR die Mitglieder des GGR, die Parteileitungen sowie einschlägige Kommissionen über das Projekt informiert und eine Vernehmlassung ausgelöst. Die damals bekannten Fakten wurden in den beiden abgegebenen Berichten "*Zukunft Altersversorgung in der Gemeinde Zollikofen*", des Gemeinderats vom 10. August 2009 und "*Projekt Zusammenlegung Betagtenheim Zollikofen mit dem neuen Alterszentrum Bernstrasse*" der Invisio AG vom Juli 2009 zusammengestellt. Alle Fragen, welche zuvor oder am Informationsanlass von den zur Vernehmlassung Eingeladenen eingereicht wurden, hat der GR bereits schriftlich beantwortet.

## 3. Ergebnis der Vernehmlassung

An der Vernehmlassung haben sich die Parteien / Fraktionen SVP, FDP, SP, CVP, GFL und FdU, die eingeladenen Kommissionen, der Altersheimverein, der Stiftungsrat der Pensionskasse sowie einige GGR-Mitglieder beteiligt. Zusätzlich sind auch vereinzelt Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen.

Mit Ausnahme der ablehnenden Haltung des FdU sind die Vernehmlassungsantworten durchwegs positiv. Das heisst sie sprechen sich grundsätzlich für eine Integration des BHZ in das AZB aus. Die Antworten sind jedoch, wie zu erwarten war, nicht als Blanko-Zustimmungen zur Aufgabe des BHZ zu verstehen, sondern mit Fragen und Vorbehalten verbunden.

Wichtigste Fragen und Anliegen:

- Die Qualität der Pflege darf sich nicht verschlechtern
- Der Heimgeist muss erhalten bleiben
- Die Mitsprache durch die Gemeinde (Altersheimverein) ist nötig
- Die bisherigen Heimbewohner müssen aufgenommen werden, sofern sie dies wünschen
- Das Personal soll durch den neuen Heimbetreiber übernommen werden
- Die Kostenobergrenzen gemäss den Richtlinien der GEF müssen eingehalten werden
- Die Existenz der gemeindeeigenen (privatrechtlichen) Pensionskasse ist zu sichern
- Seriosität und Qualität der Bauträgerschaft ist zu klären

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	23.03.2010	c:\dokumente und einstellungen\bd\desktop\altersversorgung ggr_22 03 10.doc	26.03.2010, 11:32 / bd	1.7	2 von 9

- Die emotionale Bindung zum Heim ist gross; der Information der Bevölkerung wird deshalb grosse Bedeutung beigemessen

Gestützt auf das mehrheitlich zustimmende Ergebnis der Vernehmlassung hat der GR beschlossen, mit der Bauträgerschaft des AZB konkrete Verhandlungen zu führen und einen Rahmenvertrag abzuschliessen, der den Bau und den Betrieb eines Alterszentrums mit 150 bis 170 Einzelzimmern und ca. 50 Alterswohnungen unter Berücksichtigung obgenannter Anliegen sicherstellt.

#### 4. Argumente für die Schliessung des BHZ

##### 4.1 Hoher Sanierungsbedarf

Zur Umsetzung der neuen Heimverordnung der GEF vom 18. September 2006 hat der GGR am 22. August 2007 einen Projektierungskredit von Fr. 450'000.00 bewilligt. Mitte Dezember 2008 wurde das Vorprojekt für den Um- und Ausbau des BHZ mit einer Kostenschätzung im Betrag von 27 Mio. Franken zur Prüfung und Genehmigung an die GEF eingereicht. Der Betrag von 27 Mio. Franken umfasst die Anpassung des Heims an die neue Heimverordnung der GEF (Mindestgrösse der Einzelzimmer von 16 m<sup>2</sup>, Erneuerung der Gastronomie, Verbesserung der Erdbebensicherheit, Sanierung der Gebäudehülle, Erneuerung sämtlicher Installationen, Erlangung des Minergiestandards, Brandschutzmassnahmen sowie erhebliche Kosten für Provisorien und Führung des Betriebs während der schwierigen Umbauphase). Die Sanierung ist nicht nur Bedingung zur Erlangung der künftigen Betriebsbewilligung sondern auch notwendig zur Erneuerung der Bausubstanz (insbesondere der 40-jährigen Installationen) und zum Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner.

##### 4.2 Suboptimale Betriebsabläufe werden bestehen bleiben

Selbst nach Abschluss der teuren Sanierungs- und Ausbauarbeiten bliebe das BHZ mit vielen Kompromissen behaftet und würde nicht optimale Betriebsabläufe ermöglichen. Nachteilig wären insbesondere die zeit- und energieraubenden Arbeitswege über 10 Stockwerke hinweg. Ein Verzicht auf die Aufstockung des Seitentraktes um zwei Geschosse zur Kompensation der aufgehobenen Mehrbettzimmer und der dadurch verloren gegangenen 16 Pflegebetten sowie eine weitere Verzichtsplanung mit baulichen Kompromissen zur Kostensenkung, würden die bestehenden, suboptimalen Betriebsabläufe nicht vereinfachen und sich negativ auf die Betriebskosten auswirken.

Ein moderner Neubau hingegen kann vollständig betriebs- und bedürfnisgerecht geplant und gebaut werden und hat daher auch bessere Voraussetzungen um auf dem künftigen Markt erfolgreich zu bestehen.

##### 4.3 Finanzierung

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat beschlossen, die Infrastrukturkosten von öffentlichen Heimen künftig nicht mehr über den Lastenausgleich, sondern wie bei privaten Heimen über Tarife abzugelten. Damit fällt dieser Unterschied zwischen öffentlichen und privaten Heimen weg. Die Finanzierung der Kosten von 27 Mio. Franken würde somit zur alleinigen Sache der Trägerschaft, sprich des Altersheimvereins beziehungsweise der Gemeinde. Diese hätte die Mittel auf dem Kapitalmarkt zu beschaffen und die Kapitalkosten (Amortisation und Zinsen) mit dem über den Tarif von den Bewohnern verlangten Beitrag für die Infrastruktur zu bezahlen.

Wie gemeindeeigene Berechnungen ergeben haben, könnten bei Investitionen von 27 Millionen Franken zu geringe Reserven für den künftigen Unterhalt und die Instandsetzungsarbeiten erwirtschaftet werden.

Damit die Investitionskosten beziehungsweise deren Folgekosten für die Trägerschaft finanziell tragbar wären, müssten einmalige Zuschüsse seitens der Gemeinde von rund 3 Mio. Franken geleistet werden (um die maximalen Investitionskosten auf 24 Mio. Franken zu beschränken) sowie allfällige Zusatzkosten für Personal, Ertragsaufälle und so weiter während

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	23.03.2010	c:\dokumente und einstellungen\bd\desktop\altersversorgung_ggr_22_03_10.doc	26.03.2010, 11:32 / bd	1.7	3 von 9

der Bauzeit von schätzungsweise weiteren 3 Mio. Franken durch die Gemeinde übernommen werden. Insgesamt würde sich die Belastung zu Lasten der Gemeinde Zollikofen auf schätzungsweise 6 Mio. Franken belaufen, welche vollumfänglich zu Lasten des steuerfinanzierten Haushaltes anfallen würden (keine Rückerstattungen durch Kanton oder Tariferträge).

#### 4.4 Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern unterstützt Integration ins AZB

Die GEF stellt fest, dass mit dem eingereichten Umbauprojekt des BHZ die Grösse von 16 m<sup>2</sup> pro Bewohnerzimmer zwar erfüllt werden kann, die Grösse der Aufenthaltsräume jedoch weiterhin unter den Vorgaben für Neubauten liegt. Ausserdem könne das für eine zeitgemässe Pflege und Betreuung angestrebte Wohngruppenkonzept nicht erfüllt werden. Hingegen könnten beim Umbauprojekt an der Bernstrasse das Raumprogramm vollständig umgesetzt und damit die Voraussetzungen für optimale Betriebsabläufe geschaffen werden. Die GEF unterstützt deshalb das Zusammengehen mit dem AZB und bemerkt, dass bereits heute die Hälfte aller Heime von privaten Trägerschaften betrieben wird.

Zitat aus dem Brief der GEF vom 30. Juli 2009: *"Dass die Gemeinde ihre Steuerungsaufgabe im Rahmen der Alterspolitik wahrnimmt und sich für die Zusammenlegung zweier Institutionen einsetzt, ist bis jetzt einmalig und aus unserer Sicht ein 'Vorzeigeprojekt', das unbedingt weiterverfolgt werden soll. Die Vorteile, die eine Zusammenlegung der beiden Institutionen bietet, überwiegt die Nachteile der Aufgabe des Betagtenheims bei weitem".*

Mit Schreiben vom 22. Januar 2010 hat die GEF auch der Übertragung der 103 Pflegeplätze des BHZ in das AZB zugestimmt.

### **5. Der Standort an der Bernstrasse für das AZB**

Die für den Neubau vorgesehenen Parzellen Nr. 278 und 325 zwischen dem Restaurant Kreuz und der Stämpflistrasse liegen aus Sicht der Gemeinde ideal an zentraler Lage. Sie sind bezüglich Langsamverkehr, öffentlichem und motorisiertem Verkehr optimal erschlossen. Entgegen dem heutigen Standort des BHZ ist das Terrain weitgehend eben und somit von allen Seiten her behindertengerecht zugänglich (kein Wahlackerstutz). Zudem halten sich ältere Menschen bekanntlich gerne an Orten auf, wo sie auch mit körperlichen Einschränkungen am täglichen Leben teilnehmen können (Einkaufen, Restaurant, Zugang zum öffentlichen Verkehr, auch motorisierter Verkehr zum Beobachten).

Der von der Bernstrasse abgewandte Raum erlaubt im Weiteren die Gestaltung eines gut nutzbaren Grünraums und lässt sich an das Quartierwegnetz (Stämpflistrasse – Wydackerstrasse) anbinden. Den Wohnräumen vorgelagerte, verglaste Loggien bieten zudem einen Puffer zur lärmigen Bernstrasse, der dem Ruhebedürfnis der Bewohner ausreichend Rechnung trägt.

### **6. Die Bauträgerschaft**

Die einfache Gesellschaft – bestehend aus Arthur Waser, Luzern (80 %), Architekt Tomas Szikszay, Zürich (10 %) und der TGS GmbH, dem technischen Gebäudeservice Bern (10 %) – hat die Parzellen 278 und 325 von der Cellwar AG, respektive von den Erben des Hans Rudolf Badertscher erworben und nachgewiesen, dass sie über die nötigen Finanzen verfügt, um eine nachhaltige Investition zu tätigen. Der Rahmenvertrag zwischen der Gemeinde und der einfachen Gesellschaft (nachfolgend Bauträgerschaft genannt) verpflichtet diese:

- Zur Erstellung eines AZB mit mindestens 150 bis maximal 170 Pflegeplätzen und ca. 50 altersgerechten Wohnungen.
- Die Betriebsführung des AZB einer von der GEF anerkannten privaten Betreibergesellschaft zu übertragen und mit ihr einen mindestens 20-jährigen Mietvertrag abzuschliessen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	23.03.2010	c:\dokumente und einstellungen\bd\desktop\altersversorgung_ggr_22_03_10.doc	26.03.2010, 11:32 / bd	1.7	4 von 9

## 7. Die Betreibergesellschaft

Die Bauträgerschaft hat die Senevita AG mit der Betriebsführung beauftragt und zu Folgendem verpflichtet:

- Zur kostenlosen Übernahme des BHZ (Heimbewohnerinnen und Heimbewohner, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer) und Überführung des gesamten Betriebs in das neue AZB.
- Zur Übernahme der Heimbewohnerinnen und Heimbewohner des BHZ (sofern sie dies wünschen).
- Zur Übernahme der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (sofern sie dies wünschen) mit Bestandesgarantie für alle bisherigen Anstellungsbedingungen während 18 Monaten.
- Zur Einhaltung der Tarifobergrenzen gemäss Richtlinien der GEF.
- Zur Bevorzugung der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Zollikofen bei der Zuteilung von Pflegeplätzen und Wohnungen gegenüber Interessierten aus anderen Gemeinden.
- Zur Versicherung aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Alterszentrum Bernstrasse für die Belange der beruflichen Vorsorge bei der Pensionskasse der Gemeinde Zollikofen.

## 8. Überführung des BHZ in das neue Alterszentrum

Mit dem Leistungsvertrag vom 12. Dezember 2006, revidiert am 29. Januar 2008, hat der Gemeinderat die Betriebsführung des heutigen Betagtenheims dem Altersheimverein übertragen. Der Vertrag ist jeweils per Ende Jahr auf das nächstfolgende Jahr kündbar. Weil die Schliessung des Heims und die Überführung von Personal und Bewohnerschaft von Beginn weg im Einvernehmen mit der Heimleitung und dem Vorstand des Altersheimvereins diskutiert und geplant wurde, ist vorgesehen, an Stelle einer Kündigung eine Vereinbarung über die Heimschliessung abzuschliessen.

Die Vereinbarung hat zu regeln:

- Die Übergangsphase des Betriebs des BHZ ab dem Volksbeschluss über die Heimschliessung bis zum Bezug des AZB.
- Die Übertragung des Betriebs des BHZ an die neue Betreibergesellschaft, 6 Monate vor Bezug des AZB.

## 9. Auswirkungen auf die Pensionskasse der Gemeinde (PKZ)

Die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer des BHZ sind bei der Pensionskasse der Gemeinde für die Belange der beruflichen Vorsorge versichert. Ein Austritt aller heutigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BHZ (ca. 100 Versicherte) würde die Existenz der PKZ in Frage stellen. Die Betriebszusammenlegung steht daher klar unter der Bedingung, dass alle Angestellten des AZB für die berufliche Vorsorge bei der Pensionskasse der Gemeinde versichert werden. Die PKZ ist bereit, bei einer Betriebszusammenlegung einen neuen Vorsorgeplan für die Angestellten des AZB auszuarbeiten. In diesem Vorsorgeplan können die Leistungen und die Finanzierung auf die Bedürfnisse der Betreibergesellschaft angepasst werden.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	23.03.2010	c:\dokumente und einstellungen\bd\desktop\altersversorgung_ggr_22 03 10.doc	26.03.2010, 11:32 / bd	1.7	5 von 9

## 10. Künftige Rolle des Altersheimvereins

Mit der Betriebsschliessung des BHZ entfällt die bisherige Aufgabe der Führung eines Betagtenheims vollständig. Der Altersheimverein wird somit seine Aufgabe vor allem im Altersbereich und der Freiwilligenarbeit neu definieren und sich revidierte Statuten geben. Dies bleibt jedoch Sache des Altersheimvereins. Die Senevita AG, Betreiberin des neuen Alterszentrums Bernstrasse, hat grosses Interesse an der Zusammenarbeit mit dem Altersheimverein signalisiert.

## 11. Bau- und Planungsrecht

Zur Realisierung des Alterszentrums an der Bernstrasse ist im Anschluss an einen positiven Volksentscheid zur Schliessung des BHZ eine Zonenplan- und Baureglementsänderung erforderlich.

Die Parzellen 278 und 325 liegen in der Zone mit Planungspflicht Bernstrasse / Kreuz Nord. Die Realisierung des Alterszentrums (mit oder ohne Einbezug der Betten des BHZ) bedarf einer Änderung der Zonenvorschriften gemäss Artikel 58 ff BauG (öffentliches Mitwirkungsverfahren, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Genehmigung durch den GGR, fakultatives Referendum). Der Gemeinderat hat sich gegenüber der Bauträgerschaft verpflichtet, das öffentliche Mitwirkungsverfahren im Frühjahr 2010 einzuleiten und die öffentliche Auflage unmittelbar nach einem positiven Volksbeschluss zur Schliessung des BHZ durchzuführen.

Die Bauträgerschaft hat bereits zur Kenntnis genommen, dass das Verfahren über die Zonenplanänderung nicht vorweggenommen werden kann.

## 12. Nachnutzung der Liegenschaft des BHZ (Wahlackerstrasse 5)

Das BHZ liegt für eine Nachnutzung an optimaler, zentraler Lage mit guter ÖV-Erschliessung. Eine Umnutzung des Gebäudes als Bürofläche (beispielsweise für die Dienstleistungsbranche) wie auch als Wohnraum ist denkbar. Konkrete Verhandlungen mit künftigen Nutzern des Gebäudes können jedoch erst in Angriff genommen werden, wenn der Beschluss über die Aufgabe des Heimes gefallen ist. Somit sind zurzeit weder Aussagen zur Nutzung noch zum Verkaufspreis möglich.

Vom Volksbeschluss über die Schliessung des BHZ bis zum Bezug des Alterszentrums werden bis zu 4 Jahre vergehen. In dieser Zeit muss es gelingen, einen Nachnutzer zu finden und das Planungsverfahren durchzuführen.

### Aussagen zum Wert des Gebäudes

- Halt der Parzellen 1389 und 1912 5'786 m<sup>2</sup>
- Landwert 1 m<sup>2</sup> à Fr. 600.00 = ca. Fr. 3'800'000.00
- Gebäudeversicherungswert Fr. 28'423'000.00 (Fr. 870.00/m<sup>3</sup>)
- Umbauter Raum 32'700 m<sup>3</sup>

Diese Zahlen sind allerdings für den künftigen Wert der Liegenschaft und den möglichen Verkaufserlös irrelevant. Letzterer wird stark vom künftigen Nutzungszweck und der dazu erforderlichen Investitionen abhängen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	23.03.2010	c:\dokumente und einstellungen\bd\desktop\altersversorgung_ggr_22_03_10.doc	26.03.2010, 11:32 / bd	1.7	6 von 9

## 13. Rechtsgrundlagen

### 13.1 "Aufgabe" Betagtenheim / Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Unabhängig der finanziellen Auswirkungen wird die Abtretung der selbst gewählten Gemeindefaufgabe (Bau und Führung eines Betagtenheims) an Dritte wiederum jenem Organ zur Abstimmung vorgelegt werden, welches seinerzeit den Beschluss für die Übernahme derselben Aufgabe gefasst hat. Es handelt sich dabei um Beschlüsse des Souveräns (1969: Landerwerb für Betagtenheim; 1972: Baukredit und Sonderbauvorschriften; 1994: Erweiterung Heim und Spitex-Stützpunkt).

Wird Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt, bestimmt sich das zuständige Organ nach dem Verkehrswert (vgl. Art. 104, Gemeindeverordnung, BSG 170.111). Wird Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt, bedeutet dies, dass dieses Verwaltungsvermögen nicht mehr für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt wird. Das Verwaltungsvermögen wird entwidmet. Der Verkehrswert liegt über 1,5 Mio. Franken, wonach die Stimmberechtigten für die Beschlussfassung zuständig sind.

### 13.2 Altersvorsorge als Verbundaufgabe von Kanton und Gemeinden

Alterspolitik und Altersvorsorge sind Verbundaufgaben von Kanton und Gemeinden. Art. 68 des Sozialhilfegesetzes (SHG, BSG 860.1) legt fest, dass die Gesundheits- und Fürsorgedirektion (GEF) in Zusammenarbeit mit der Gemeinde die erforderlichen Angebote für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen bereitstellt. Angesprochen sind damit die Planung und Koordination der Angebote. Die Aufsicht ist Sache der kantonalen Behörden.

## 14. Im Einklang mit Leitbild und Altersleitbild der Gemeinde

Die Übertragung der selbstgewählten Aufgabe der Altersbetreuung an eine private Betreibergesellschaft steht im Einklang mit dem Leitbild der Gemeinde. Die Dienstleistung "gleich vor der Haustüre" bleibt erhalten. Das geplante AZB mit den vielfältigen Dienstleistungen im Bereich Altersbetreuung und medizinische Versorgung ist Teil der nachhaltigen Gemeindeentwicklung.

2004 hat der Gemeinderat die Strategie unserer Gemeinde für eine zukunftsgerichtete Alterspolitik verabschiedet. Er stellt fest, dass gemäss Berechnungen des Kantons die Gruppe der 65- bis 79-jährigen bis 2030 um 48 % auf knapp 180'000 Personen und die Gruppe der über 80-jährigen um 56 % auf etwa 75'000 Personen anwachsen wird.

Es ist zudem anzunehmen, dass die Zahl der Demenzkranken zunehmen wird. Das Leitbild postuliert deshalb nicht nur die Förderung des betreuten Wohnens in der angestammten Wohnung, sondern auch die Anpassung des bestehenden Heims an die neuen Erfordernisse. Zentrales Anliegen des Leitbilds ist die langfristige Sicherung einer guten und finanzierbaren Pflege.

Die Altersplanung der Region Bern setzt sich ebenfalls mit dem beschriebenen Problemkreis auseinander.

Das Projekt des Alterszentrums mit Aufgabe des BHZ steht nicht im Widerspruch zum Altersleitbild.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	23.03.2010	c:\dokumente und einstellungen\bd\desktop\altersversorgung ggr_22 03 10.doc	26.03.2010, 11:32 / bd	1.7	7 von 9

## 15. Stellungnahme der Vormundschafts- und Sozialkommission

Gemäss Art. 68 des Sozialhilfegesetzes (SHG) stellt die Gesundheits- und Fürsorgedirektion (GEF) in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die erforderlichen Angebote für pflege- und betreuungsbedürftige sowie ältere Menschen bereit. Dazu gehören auch die Alters- und Pflegeheime. Es handelt sich somit bei der Planung und Koordination der Angebote um eine so genannte Verbundaufgabe von Kanton und Gemeinde, wobei die Aufsicht über die bestehenden Angebote bei der kantonalen Behörde liegt.

Das heutige Betagtenheim erfüllt zukünftig die vom Kanton vorgegebenen Kriterien im Heimbereich nicht mehr. Handlungsbedarf ist somit gegeben. Der Gemeinderat hat die Vor- und Nachteile eines Umbaus des heutigen Betagtenheims den Vor- und Nachteilen einer Zusammenlegung mit einem privaten Anbieter und damit den Neubau eines umfassenden Alterszentrums gegenüber gestellt. Die GEF befürwortet die Zusammenlegung der beiden Angebote sehr und lobt die Gemeinde für ihre vorausschauende Alterspolitik.

Die Idee der Zusammenlegung der beiden Projekte und damit der Verzicht auf den Umbau und Weiterbetrieb des Betagtenheims ist interessant. Fallen doch auf einen Schlag viele Probleme weg, welche ein Umbau des jetzigen Heims mit sich bringen würde und zusätzlich wird die öffentliche Hand finanziell entlastet. Ein Neubau kann entsprechend den heute bekannten Bedürfnissen und Anforderungen erstellt werden. Der Gemeinderat hat mit der Bauträgerschaft, der zukünftigen Heimbetreiberin und dem Altersheimverein Zollikofen Rahmenbedingungen ausgehandelt, die optimale Voraussetzungen für eine Zusammenlegung der beiden Projekte bieten. Ob öffentliches Heim oder privates Heim soll zukünftig finanziell für die Bewohnerinnen und Bewohner ohne Unterschied bleiben. Die Zusammenlegung steht dem Altersleitbild der Gemeinde nicht entgegen.

Jede Veränderung birgt Chancen. Für die Vormundschafts- und Sozialkommission überwiegen die Vorteile eines Zusammenschlusses der beiden Projekte die Nachteile der Aufgabe des heutigen Betagtenheims deutlich. Es ist schlussendlich aber eine politische Entscheidung, ob die Gemeinde weiterhin ein öffentliches Heim führen oder sich aus dieser freiwilligen Aufgabe zurückziehen will.

## 16. Stellungnahme der Finanzkommission

Die Finanzkommission stellt fest, dass beim Vollzug des vorgeschlagenen Beschlusses für die Gemeinde keine neuen finanziellen Verpflichtungen entstehen. Gestützt auf die Abmachungen im Rahmenvertrag beurteilt die Finanzkommission, dass die erkennbaren Risiken beziehungsweise deren Absicherung für die Gemeinde als ausreichend und genügend geregelt sind.

Als Konsequenz bei einer Ablehnung dieser Vorlage wäre der Gemeinderat gehalten, die Vorlage "Umbau / Sanierung des bestehenden Betagtenheimes" mit Baukosten von rund 27 Mio. Franken in die Wege zu leiten. Unter Berücksichtigung der zu erzielenden Tariferträge sind Baukosten von rund 24 Mio. Franken als tragbar zu beurteilen. Die Differenz von 3 Mio. Franken müsste durch Zuschüsse der Gemeinde getragen werden. Zudem ist mit weiteren Umlaufkosten während des Umbaus von nochmals 3 Mio. Franken zu rechnen. Insgesamt müsste sich die Gemeinde demnach rund 6 Mio. Franken aus eigenen Mitteln an den anfallenden Kosten beteiligen. Die Folgekosten (Abschreibungen und Zinse) würden sich in den ersten acht Jahren auf durchschnittlich Fr. 566'000.00 belaufen.

Eine weitere Alternative sieht eine Kommissionsminderheit darin, dass die Gemeinde allenfalls selbst ein neues Alterspflegeheim bauen könnte. Dieses Szenario wird jedoch von der Kommissionsmehrheit als unrealistisch betrachtet, da nach heutiger Sicht kein geeigneter Standort zur Verfügung steht.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	23.03.2010	c:\dokumente und einstellungen\bd\desktop\altersversorgung_ggr_22 03 10.doc	26.03.2010, 11:32 / bd	1.7	8 von 9

Aus all diesen Erwägungen kommt die Finanzkommission zum Schluss, dass dieses Geschäft in zustimmendem Sinne weiterzubearbeiten ist.

## 17. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

### **beschliessen**

#### A) Zu Handen der Stimmberechtigten:

1. Kenntnisnahme über die Neuerstellung eines Betagtenzentrums auf den Parzellen GBBL Nr. 278 und 325 an der Bernstrasse durch eine private Bauträgerschaft.
2. Per Datum des Bezugs des Betagtenzentrums an der Bernstrasse entledigt sich die Gemeinde der selbstgewählten Aufgabe der Führung des Betagtenheims an der Wahlackerstrasse 5. Die Liegenschaften Zollikofen-Grundbuchblatt Nr. 1389 und Nr. 1912 (Betagtenheim Wahlackerstrasse 5) werden entwidmet (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen der Einwohnergemeinde Zollikofen).
3. Der Grosse Gemeinderat wird ermächtigt, das Rechtsgeschäft einer allfälligen Veräusserung des bisherigen Betagtenheimes (Liegenschaften Zollikofen-GBBL Nr. 1389 und Nr. 1912, Wahlackerstrasse 5) zu marktüblichen Konditionen für die entsprechende Nutzung in eigener Kompetenz abzuschliessen.

#### B) In eigener Kompetenz:

Der Botschaftsentwurf an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Zollikofen, 23. März 2010

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Stefan Funk  
Präsident

Roland Gatschet  
Sekretär

Beilage:  
- Botschaftsentwurf

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	23.03.2010	c:\dokumente und einstellungen\bd\desktop\altersversorgung ggr_22 03 10.doc	26.03.2010, 11:32 / bd	1.7	9 von 9