

Vortrag des Gemeinderates an den Stadtrat**Alters- und Pflegeheim Kühlewil: Umbau und Erneuerung; Baukredit****1. Worum es geht**

Die Anlage des heutigen Alters- und Pflegeheims Kühlewil, oberhalb von Kehrsatz in der Gemeinde Wald gelegen, wurde 1892 als städtische Armenanstalt in Betrieb genommen. 1915, 1944 und 1970 wurde der Altbau erweitert. 1984 wurde das Krankenhaus in einem Neubau bezogen. Die Sanierung und der Umbau des Altbaus wurden 1988 abgeschlossen.

Trägerschaft des Betriebs ist die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS). Eigentümerin der Liegenschaften sind die Stadtbauten Bern (StaBe).

Heute muss die Infrastruktur der Anlage an das neue Pflege- und Betreuungskonzept des Alters- und Pflegeheims Kühlewil und an verschiedene kantonale Vorgaben angepasst werden. Das bedeutet hauptsächlich den Abbau von Zweibettzimmern und die Schaffung von Wohngruppen mit Einzelzimmern, die zukünftig, wenn immer möglich, über eine eigene Sanitärzelle mit Lavabo, WC und Dusche verfügen sollen. Gleichzeitig müssen bauliche Instandsetzungsmassnahmen umgesetzt werden.

Mit Verfügung vom 3. Juli 2009 hat die Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (GEF) dem Umbau- und Erneuerungsvorhaben des Alters- und Pflegeheims Kühlewil zugestimmt. Von den totalen Investitionskosten von Fr. 30 725 000.00 kann ein Gesamtbetrag von Fr. 30 348 000.00 (plus Teuerung ab Kostenstand April 2009; plus Kapitalzinsen der Baukosten) dem kantonalen Lastenausgleich zugeführt werden. Die Differenz von Fr. 377 000.00 sind nicht lastenausgleichsberechtigte Kosten. Diese werden von der BSS im Rahmen des Budgets 2010 getragen.

Mit der Umsetzung dieser Massnahmen kann die Stadt Bern an einem etablierten und attraktiven Standort zukunftsgerichtete Pflegeplätze anbieten. Der Bedarfsnachweis der Pflegeheimplanung des Kantons Bern für die zu sanierenden Pflegeheimplätze liegt vor. Sollte das vorliegende Bauvorhaben nicht umgesetzt werden können, ist mittelfristig mit dem Entzug der Betriebsbewilligung durch die kantonale Behörde zu rechnen. Die Investitionskosten des Alters- und Pflegeheims Kühlewil liegen im Durchschnitt anderer Sanierungen mit ähnlicher Aufgabenstellung und Eingriffstiefe und bleiben deutlich unter den vom Kanton festgelegten Investitionslimiten.

2. Ausgangslage

Die Anlage des Alters- und Pflegeheims Kühlewil besteht aus einem nahezu quadratischen Altersheimtrakt mit Innenhof aus den 1890-er Jahren mit Anbauten aus verschiedenen Jahren und einem neben dem Altbau platzierten Pflegeheimtrakt mit Verbindungsbau aus den 1980-er Jahren. Betriebsgebäude wie eine Gärtnerei, Schlosserei und Schreinerei und mehrere Wohnhäuser gehören ebenfalls zur Anlage. Im vorliegenden Projekt wird im Alters- und Pflegeheimtrakt, in der Schreinerei und in der Umgebung interveniert.

Die Anlage weist heute einen zeitbedingten betrieblichen und baulichen Anpassungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Das bestehende Raumprogramm entspricht nicht mehr den kantonalen Vorgaben und neue Erkenntnisse aus der Altersforschung können in der bestehenden Anlage nicht im gewünschten Mass umgesetzt werden. So sind die bestehenden 172 Heimplätze mehrheitlich in Zweibettzimmern ohne eigene Sanitärzelle mit Lavabo, Toilette und Dusche untergebracht und entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen von betagten Menschen. Zudem weist die Infrastruktur Mängel hinsichtlich moderner Anforderungen an die Pflege auf. Die gemeinsamen Aufenthalts- und Therapiebereiche und die Räume der Verwaltung bedürfen baulicher und betrieblicher Anpassungen um die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Teile der Gebäudehülle, der haustechnischen Installationen und Apparate, der inneren Oberflächen und der Umgebung müssen instandgesetzt werden.

Die Gebäudestrukturen der bestehenden Bauten eignen sich - bis auf den Altbau Westtrakt - gut, um darin die Anforderungen an einen zeitgemässen Alters- und Pflegeheimbetrieb umzusetzen. Der Altbau Westtrakt wird durch einen Neubau ersetzt, weil dessen Gebäudestrukturen einerseits die Anpassungen an die neuen Anforderungen nicht zulässt und er andererseits einen schlechten Bauzustand aufweist.

2.1 Trägerschaft Betrieb, Standort Kühlewil und Gebäudeeigentümer

Das Alters- und Pflegeheim Kühlewil wird von der BSS betrieben. Eigentümerin der Liegenschaften sind die StaBe. Die Beibehaltung des Betriebs durch die Stadt Bern wurde vom Gemeinderat mehrmals bestätigt. Kühlewil-Englisberg ist ein guter Standort für ein Pflegeheim. In unmittelbarer Nähe der Stadt Bern gelegen, weist das Heim den Vorteil auf, dass es in ländlich-idyllischer Umgebung liegt und trotzdem gut erreichbar ist. Gerade für Heimbewohnende mit eingeschränkter Mobilität bietet die Anlage Kühlewil viele Aktivierungs- und Kulturangebote sowie den Vorteil einer grosszügigen Gartenanlage.

2.1.1 Trägerschaft Betrieb

Die Anlage Kühlewil ist seit deren Erstellung Ende des 19. Jahrhunderts in städtischem Besitz. Ursprünglich hat die Stadt dort eine Armenanstalt betrieben, später wurde diese zu einem Altersheim umgenutzt und vor 20 Jahren mit einem Neubau eines Pflegeheims ergänzt. Die Anlage wurde in den letzten 120 Jahren periodisch an die sich über die Zeit wandelnden Erfordernisse angepasst. Nun steht eine erneute Anpassung an die heutigen Bedürfnisse an. Im Gegensatz zu allen anderen öffentlichen Heimen, die schon immer von privaten Trägerschaften betrieben wurden (Verein Domicil, vorher: Verein für das Alter und Verein für die Betreuung Betagter in Bümpliz), blieb das Alters- und Pflegeheim Kühlewil städtisch. Ausgehend von dieser Situation entwickelte die BSS zusammen mit dem Heimkader und den Mitarbeitenden eine zukunftsgerichtete Strategie, in der die alters- und sozialpolitischen Bedürfnisse der Stadt Bern berücksichtigt werden. Sie bewährt sich nun seit sieben Jahren. Das Heim hat sich in der Stadt und Region Bern hervorragend positioniert und erbringt nachweislich eine hohe Qualität bei der Betreuung älterer, betagter Menschen.

2.1.2 Standort Kühlewil

Nebst den betrieblichen Besonderheiten des Alters- und Pflegeheims Kühlewil, bietet auch dessen Standort immer wieder Anlass zu Diskussionen. Kühlewil, südöstlich der Stadt Bern, oberhalb von Kehrsatz auf dem Längenberg in ländlicher Umgebung gelegen, ist für viele Seniorinnen und Senioren der Stadt Bern nicht ein prioritär bevorzugter Wohnort. Aus diesem Grund wurde vom für den Umbau und die Erneuerung Kühlewil zuständigen Lenkungsausschuss - vor der Projektierung des nun vorliegenden Projekts - intensiv nach einem alterna-

tiven Standort in der Stadt Bern gesucht. Diese Suche verlief jedoch ergebnislos, da einerseits der Platzbedarf für ein Heim mit 150 Plätzen sehr gross ist und andererseits auf die wenigen vorhandenen Landreserven auch durch andere Bedürfnisträgerinnen und Bedürfnisträger grosser Druck ausgeübt wird (zum Beispiel für Wohnungen für Familien, für private Pflegeheime, für Spitäler und für Geschäfts- und/oder Einkaufszentren). Es war deshalb nicht möglich, in nützlicher Zeit einen Ersatzstandort für Kühlewil in der Stadt Bern zu finden.

Dieser Umstand führte die BSS dazu, auf die Standortbedenken zu reagieren und das Alters- und Pflegeheim Kühlewil - neben anderen Faktoren - auch über diesen ländlichen, idyllischen Standort zu qualifizieren. Das bedeutet konkret, dass sich das Heim auf Bewohnerinnen und Bewohner spezialisiert, welche in anderen Heimen der Stadt Bern nicht betreut werden können und für die keine geeigneten Angebote bestehen. Das sind vorab sucht- oder psychisch- kranke, zum Teil verhaltensauffällige ältere Menschen. Kühlewil ist für diese Menschen ein ideales Umfeld: die ländliche Lage bietet genügend Raum und Möglichkeiten für Beschäftigungen in Werkstätten, Garten- und Parkanlagen. Sie werden durch speziell ausgebildetes Personal begleitet. Zudem pflegt das Heim seit Jahren eine intensive Zusammenarbeit mit den universitär-psychiatrischen Diensten der Waldau (UPD), welche auf die Platzierungsmöglichkeit in Kühlewil angewiesen sind. Im Weiteren werden in Kühlewil viele demenz- kranke Menschen betreut und gepflegt. Ein Teil dieser Personen wohnen in ebenerdig gelegenen Wohnräumen mit direktem und freiem Zugang zu einer grosszügigen, abwechslungs- reich gestalteten und geschützten Gartenanlage.

Weiter achtet die Heimleitung darauf, dass sie Personen unterschiedlicher Pflegebedürftigkeit aufnimmt, also leicht-, mittel- und schwerpflegebedürftige Menschen. Zusammen mit der unterschiedlichen Herkunft und Lebensgeschichte der Menschen, wird so die Basis für vielfältige Kontakte und für eine gute Durchmischung der Kundschaft geschaffen.

Die BSS setzt die Strategie der Ausrichtung auf spezielle Zielgruppen in Kühlewil seit Jahren um. Der Standort Kühlewil bietet die für die Erfüllung dieser unterschiedlichen Bedürfnisse nötigen Räume an. Der Gemeinderat der Stadt Bern hat bereits im Rahmen der Anträge an die GEF zum Einbezug der Investitionskosten in den kantonalen Lastenausgleich Kenntnis von dieser Strategie genommen. Mit der Zustimmung der GEF zum Einbezug der Investitionskosten in den kantonalen Lastenausgleich vom 3. Juli 2009 wurde diese Strategie bestätigt.

2.1.3 Gebäudeeigentümer

Gebäudeeigentümer der Anlage Kühlewil sind die StaBe. In dieser Funktion sind sie verantwortlich für die Bereitstellung von Raum, der den bestellten Bedürfnissen der Stadt Bern entspricht. Zudem sind die StaBe zuständig für den baulichen Gebäudeunterhalt, also für die Instandhaltung und Instandsetzung der Liegenschaften und für die Anpassung der Gebäude an gesetzliche Erfordernisse, wie zum Beispiel Brandschutz, Rollstuhlgängigkeit usw. Mit dem vorliegenden Projekt sollen sowohl betriebliche wie bauliche Anpassungen in den Liegen- schaften des Alters- und Pflegeheims Kühlewil vorgenommen werden.

2.2 Bedarfsnachweis

Aufgrund der aktuellen Aufnahmegesuche für das Alters- und Pflegeheim Kühlewil geht die BSS heute und in mittelbarer Zukunft von einer hohen Nachfrage nach Plätzen für pflegebe- dürftige, demenz-, sucht- und psychischkranke ältere Menschen aus. Die BSS rechnet damit, dass auch langfristig bei einem Angebot von gesamthaft rund 2 500 Pflegeheimplätzen in der Stadt Bern ein Bedarf von 150 Plätzen in Kühlewil vorhanden ist. Dies entspricht einem Anteil von 6 %. Der Bedarfsnachweis der Pflegeheimplanung des Kantons Bern für die zu sanieren- den 150 Pflegeheimplätze liegt vor. Zudem verweisen die kantonalen Fachstellen darauf hin,

dass auch unter günstigsten Bedingungen eine starke Zunahme der Anzahl pflegebedürftiger Menschen zu erwarten ist und die Heimplätze im Kanton Bern knapp werden. Aufgrund der Finanzierung der Investitions- und Betriebskosten über den kantonalen Lastenausgleich können prioritär Heimbewohnende aus der Stadt Bern (heute ca. 2/3 der Heimbewohnenden) und nachrangig Heimbewohnende aus der Agglomeration (heute ca. 1/3 der Heimbewohnenden) aufgenommen werden.

2.3 Folgen einer Teil- oder Nichtrealisierung und Alternativen zum Projekt

Sollte das vorliegende Bauvorhaben nicht umgesetzt werden, können die heute bekannten Defizite hinsichtlich der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben für den Betrieb eines Alters- und Pflegeheims (Heimverordnung des Kantons Bern, Richtraumprogramm vom 28. Mai 2008 der GEF) nicht behoben werden. Diese Situation führt mittelfristig zu einem Entzug der Betriebsbewilligung durch die GEF, was konkret bedeuten würde, dass der Betrieb des Alters- und Pflegeheims Kühlewil geschlossen werden müsste. Als Folge davon müsste die BSS die 150 Heimbewohnenden umplatzieren - was den Aufnahmepressure auf andere Institutionen weiter steigern würde - und das Arbeitsverhältnis mit rund 200 Mitarbeitenden des Heims Kühlewil auflösen. Bis zur Betriebsschliessung wäre mit grossen finanziellen Verlusten zu rechnen, wenn die BSS die Betriebsschliessung für Heimbewohnende und Personal sozialverträglich durchführen würde.

Das Bauprojekt enthält keine Projektelemente, die über die gesetzlich vorgegebenen Bestimmungen hinausgehen, es enthält keinen Luxus. Demnach würde ein Verzicht auf die Umsetzung von Teilen des Projekts zum selben Ergebnis führen: den nicht sanierten Teilen der Anlage wird die Betriebsbewilligung entzogen, was zu einer Teilschliessung des Alters- und Pflegeheims Kühlewil führen würde. Dadurch würde zusätzlich die für eine wirtschaftliche Nutzung notwendige Grösse des Heimbetriebs von 150 Heimbewohnenden unterschritten. Eine kostendeckende Betriebsführung wie unter Ziffer 4.3 ausgeführt, wäre damit nicht mehr gewährleistet.

Zum vorgesehenen Projekt gibt es heute und in absehbarer Zukunft keine Alternativen. Zu diesem Schluss kommt auch die GEF, welche in ihrer Verfügung zum Einbezug der Investitionskosten in den kantonalen Lastenausgleich vom 3. Juli 2009 schreibt: „Die vorgesehenen Arbeiten dienen der Anpassung der Anlage an die heutigen Bedürfnisse. Es bestehen hinsichtlich eines wirtschaftlichen und bedarfsgerechten Angebotes keine vertretbaren Alternativen zum vorliegenden Projekt.“

2.4 Bisherige Beschlüsse

Für die Projektierung, Ausschreibung und Ausführung des Bauvorhabens genehmigte der Verwaltungsrat der Stadtbauten Bern am 17. September 2009 einen Baukredit von Fr. 30 725 000.00 (Kosten gemäss Kostenschätzung, Kostenstand April 2006 von Fr. 28 638 000.00 plus Teuerung von Fr. 2 087 000.00, Kostenstand 1. April 2009). Die vom Gemeinderat am 3. September 2003 bewilligten Projektierungskosten von Fr. 668 000.00 und die vom VR StaBe bewilligte Erhöhung der Projektierungskosten vom 24. August 2007 um Fr. 202 000.00 auf total Fr. 870 000.00 sind in diesem Kredit enthalten.

Mit Verfügung vom 3. Juli 2009 hat die GEF dem Umbau- und Erneuerungsvorhaben des Alters- und Pflegeheims Kühlewil zugestimmt. Zusammen mit den Verfügungen der GEF vom 9. September 2004 für den Einbezug von Projektierungskosten von total Fr. 668 000.00 (die Wettbewerbskosten von Fr. 112 000.00 sind bereits abgerechnet) kann ein Gesamtbetrag von Fr. 28 287 000.00 (plus Teuerung ab Kostenstand April 2006; plus Kapitalzinsen der Baukos-

ten) dem Lastenausgleich zugeführt werden. Dies entspricht mit Kostenstand April 2009 total Fr. 30 348 000.00.

3. Das Projekt

Das vorliegende Projekt ist das weiterbearbeitete Siegerprojekt der Simon Binggeli Architekten SIA, Biel, das aus dem Architekturwettbewerb, den die StaBe 2005 durchgeführt haben, hervorgegangen ist. Es sieht vor, die Veränderungen, die in den letzten 15 Jahren im Umfeld von Betreuung und Pflege von betagten Menschen stattgefunden haben, umzusetzen und gleichzeitig nötige Instandsetzungsmassnahmen an den Gebäuden vorzunehmen.

3.1. Betriebliche Massnahmen

Mit den projektierten Massnahmen werden zeitgemässe Pflegeplätze geschaffen, die den gültigen Verordnungen, Konzepten und Empfehlungen (Alterskonzept der Stadt Bern, Heimverordnung des Kantons Bern, Richtraumprogramm vom 28. Mai 2008 der GEF, Empfehlungen der GEF betreffend der stationären Betreuung von demenzkranken Menschen) und den voraussichtlichen Bedürfnissen der Heimbewohnenden bis in 20 Jahren entsprechen. Dies sind:

- Schaffung von Wohngruppen;
- Abbau von Zweibettzimmern und Erstellen von Einzelzimmern (minimale Fläche 16m²);
- Einbau von Sanitärzellen mit Lavabo, WC und Dusche, wo immer möglich je zugehörig zu den Einzelzimmern;
- Flexible Nutzung der Heimplätze für verschiedene Zielgruppen (Demenz-, Sucht- oder Psychischkranke und pflegebedürftige Menschen);
- Anpassen der Eingangszone, der gemeinsamen Aufenthalts- und Therapiebereiche und der Räume der Verwaltung an aktuelle Bedürfnisse.

Die 150 Heimplätze, die nach dem Umbau angeboten werden können, sind auf 14 Wohngruppen mit jeweils 9 bis 13 Bewohnerinnen und Bewohnern aufgeteilt. Mit der Sanierung ist ein Abbau von 22 Plätzen verbunden. Dieser Abbau ergibt sich durch den höheren Flächenbedarf pro Person (Richtraumprogramm der GEF) bei zirka gleichbleibenden Gebäudevolumen.

Entsprechend den Zielgruppen, die auf den verschiedenen Wohngruppen betreut werden sollen, wurde ein umfassendes Pflege- und Betreuungskonzept erarbeitet. Das Pflege- und Betreuungskonzept orientiert sich an der Individualität der Heimbewohnenden und deren Bedürfnissen. Die Wohngruppen sind nach Zielgruppen differenziert: 2 Wohngruppen für demenzkranke Menschen (22 Plätze), 10 Wohngruppen für leicht bis schwer pflegebedürftige Menschen (104 Plätze), eine Wohngruppe für psychischkranke Menschen (12 Plätze) und eine Wohngruppe für suchtkranke Menschen (12 Plätze). Die Durchmischung von verschiedenen Zielgruppen innerhalb des Heims ist ein Teil des integrativen Charakters dieses Konzepts und soll Kontakte unterschiedlicher Personengruppen fördern.

3.2 **Bauliche Massnahmen**

Neubau:

- 3 Wohngruppen mit je 13 Einzelzimmern mit zugehöriger Sanitärzelle mit Lavabo, WC und Dusche, Gemeinschaftsräume (Wohnküche, Essen, Wohnen, Raucherbereiche), Wohngruppenbüro, Pflegebad;
- Arbeits- und Werkräume, Lagerflächen;
- Neubau Wasserbecken;
- Minergiestandard Neubauten.

Altbau Mitteltrakt:

- Neugestaltung der Eingangs- und Aufenthaltsbereiche im Erdgeschoss:
 - - Erstellen von rollstuhlgängigen Zugängen (Hebebühne, Rampe),
 - - Ersatzbauten bestehender Anbauten für Cafeteria und Aufenthalt,
 - - Anbau Terrassen vor Cafeteria und Aufenthalt/Bibliothek, Abbruch Treppe in Hof,
 - - Neuorganisation der Verwaltungsbereiche des Heims,
 - - Neuorganisation der Therapie- und Pflegebereiche (Coiffeur/Fusspflege),
 - - Sanierung der Sanitärbereiche,
 - - Sanierung des Restaurants und des Saals,
- Einbau von 2 Wohngruppen im Obergeschoss mit je 7 Einzelzimmern bzw. 6 Einzelzimmern und 2 Doppelzimmern, Vergrößerung Sanitärzelle mit Lavabo, WC und Dusche und Zugänglichkeit direkt vom Zimmer, Gemeinschaftsräume (Wohnküche, Essen, Wohnen, Raucherbereiche), Wohngruppenbüro, Pflegebad;
- Ersatz aller Installationen (Elektro, Heizung/Lüftung, Sanitär);
- Erneuerung aller inneren Oberflächen (Böden, Wände, Decken);
- Fassade streichen;
- Rück- und Umbau Wohnung Dachgeschoss;
- Minergiestandard Umbauten, Komfortlüftung, Fensterersatz, Dämmung Bruchsteinmauerwerke.

Altbau Seitenflügel Nord und Süd:

- Einbau von je 1 Wohngruppe pro Geschoss und Flügel mit je 8 Einerzimmern und 2 Doppelzimmern bzw. 6 Einerzimmern und 2 Doppelzimmern, Sanitärzellen den Vorschriften GEF anpassen, Zugänglichkeit bleibt über Korridor, Einbau bzw. Vergrößerung des Wohnküchen-/Ess- und Wohnbereichs, Einbau Wohngruppenbüro;
- Erneuerung der Oberflächen im Wohnküchen-, Ess- und Wohnbereich;
- Zimmertüren im Südtrakt den Vorschriften der Gebäudeversicherung Bern (GVB) anpassen;
- Übergang zum Neubau rollstuhlgängig ausbilden;
- Die Umsetzung der betrieblichen Verbesserungen erfolgt mit wenigen baulichen Eingriffen. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit der GEF auf eine energetische Sanierung verzichtet

Pflegetrakt:

- Sanitärzellen den Vorschriften der GEF anpassen, Zugänglichkeit direkt vom Zimmer, Wohnküchen-/Ess- und Wohnbereich und Wohngruppenbüro neu einrichten;
- Abschlüsse Wohngruppen und Fluchttreppen den Vorschriften der GVB anpassen;
- Die Umsetzung der betrieblichen Verbesserungen erfolgt mit wenigen baulichen Eingriffen. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit der GEF auf eine energetische Sanierung verzichtet

Schreinerei:

- Einbau Schlosserei in Gebäude Schreinerei (wegen Abbruch Altbau Westtrakt)

Umgebung:

- Diverse Baumpflanzungen;
- Anpassungen Allee Haupteingang;
- Aufwertung Innenhof.

3.3 Projektentwicklung

Für den Umbau und die Erneuerung des Alters- und Pflegeheims Kühlewil wurde von den StaBe im Sommer 2005 ein öffentlicher, einstufiger Projektwettbewerb durchgeführt. Die Jury hat das Projekt Piranha der Simon Binggeli Architekten SIA, Biel zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Im Dezember 2005/Januar 2006 wurden die Architekten mit der Erarbeitung eines Vorprojekts mit Kostenschätzung beauftragt. Zusammen mit den StaBe und dem Alters- und Pflegeheim Kühlewil erarbeiteten die Architekten ein detailliertes Raumprogramm, das alle Gebäudeteile der Anlage einbezog. Anhand dieses Raumprogramms wurde in Zusammenarbeit mit den Fachplanern im Sommer 2006 ein Vorprojekt entwickelt, das als Basis zur Kostenschätzung diente. Die Kostenschätzung in der Höhe von 46 Mio. Franken lag im September 2006 vor.

Das Projekt entsprach zwar genau den betrieblichen und baulichen Anforderungen und Bedürfnissen, die Kosten waren jedoch viel zu hoch. Der Lenkungsausschuss, bestehend aus den StaBe, dem Alters- und Versicherungsamt der Stadt Bern und dem Alters- und Pflegeheim Kühlewil entschied sich daher für die Redimensionierung und Überarbeitung des Projekts. Bei dieser Redimensionierung wurden betriebliche und bauliche Schwerpunkte gesetzt: grosse Eingriffe beim Altbau Mitteltrakt und dem Neubau, minimale Eingriffe beim Pflgetrakt und praktisch keine Eingriffe bei den Seitenflügeln des Altbaus. Das überarbeitete Projekt lag im September 2007 vor. Das für die Redimensionierung gesetzte Kostenziel von 23 Mio. Franken wurde damit erreicht.

Im Oktober/November 2007 wurde der GEF das redimensionierte Vorprojekt im Sinne einer Vorprüfung vorgelegt. Diese bemängelte insbesondere die zu kleinen Doppelzimmer im Pflgetrakt, ungenügende Nassräume in den Seitenflügeln Altbau und die fehlende direkte Zugänglichkeit der Nassräume aus den Zimmern im Pflgetrakt.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung mussten das Vorprojekt und die Kostenschätzung nochmals überarbeitet werden. Im Juni 2008 lag das bereinigte Vorprojekt mit Kostenschätzung in der Höhe von Fr. 28 638 000.00 vor (Kostenstand April 2006). Mit aufgerechneter Teuerung entspricht dies der hier beantragten Investitionssumme von Fr. 30 725 000.00.

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich also um die Anpassung des Betriebs an die minimalen Vorgaben des Kantons. Bei der angestrebten Finanzierung der Investitionen über den kantonalen Lastenausgleich sind deshalb keine weiteren Einsparungen möglich.

3.4 Zusammenarbeit Stadt Bern und Stadtbauten Bern

Die Entwicklung des Projekts, wie in Ziffer 3.3 erläutert, erfolgte in einem Lenkungsausschuss in dem die StaBe, das Alters- und Versicherungsamt der Stadt Bern und das Alters- und Pflegeheim Kühlewil Einsitz hatten. Die Diskussionen wurden angesichts der komplexen Aufgabenstellung und der hohen Investitionen hart, aber immer fair und konstruktiv geführt. Der Lenkungsausschuss ist überzeugt, dass es sich beim vorliegenden Projekt um ein zukunfts-

orientiertes mit einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis handelt, das innerhalb der heute geltenden Vorschriften realisiert werden kann.

3.5 Nutzen der Sanierung

Mit dem vorliegenden Projekt werden 150 bedarfsgerechte, zukunftsgerichtete und qualitativ hochwertige Heimplätze an einem etablierten Standort geschaffen. Die Investitionskosten des Alters- und Pflegeheims Kühlewil liegen im Durchschnitt anderer Sanierungen mit ähnlicher Aufgabenstellung und Eingriffstiefe und bleiben mit Investitionskosten von Fr. 204 833.00 pro Bett deutlich unter den vom Kanton genehmigten Investitionslimiten von Fr. 236 000.00 pro Bett (Kostenstand Oktober 2008). Zudem kann die Stadt Bern damit einen Teil ihrer alterspolitischen Ziele gemäss Alterskonzept umsetzen, nämlich spezielle Betreuungsangebote für demenzkranke Menschen sowie für sucht- und psychischkranke Menschen zu schaffen. Mit der Investition von Fr. 30 725 000.00 erhält die Stadt Bern ein den aktuellen und den erwarteten Anforderungen und Bedürfnissen der Heimbewohnenden bis in 20 Jahren angepasstes Alters- und Pflegeheim, das entsprechend betrieblich sanierungsfrei betrieben werden kann.

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Anlagekosten

Das Kostendach für die Ausführung der vorgesehenen Massnahmen beträgt inkl. MwSt. Fr. 30 725 000.00 (Preisstand April 2009). Die bereits bewilligten Projektierungskosten von total Fr. 870 000.00 sind darin enthalten.

Baukosten nach BKP:

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1 963 000.00
2	Gebäude	Fr.	20 490 000.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	771 000.00
4	Umgebung	Fr.	1 414 000.00
5	Baunebenkosten (inkl. Reserven von CHF 2 262 000)	Fr.	3 981 000.00
9	Ausstattung	Fr.	2 106 000.00
Total Anlagekosten		Fr.	30 725 000.00

Baukostenkennwerte:

–	Baukosten BKP 2/m ³ Volumen SIA 416	Fr.	443.00
–	Baukosten BKP 2/m ² Geschossfläche SIA 416	Fr.	1 448.00
–	Gesamtkosten BKP 1 - 9/Anzahl Betten	Fr.	204 833.00

4.1.1 Finanzierung

Die in den Lastenausgleich eingegebenen Investitionskosten belaufen sich auf Fr. 28 638 000.00, Kosten gemäss Kostenschätzung, Kostenstand April 2006. Gemäss Verfügung der GEF vom 3. Juli 2009 sind davon Fr. 28 287 000.00, plus Teuerung ab Kostenstand April 2006 und plus Kapitalzinsen lastenausgleichsberechtigt. Dies entspricht mit Kostenstand April 2009 total Fr. 30 348 000.00. Die Differenz von Fr. 377 000.00 sind nicht lastenausgleichsberechtigte Kosten (die Hälfte der Bauherrenhonorare StaBe). Diese Kosten werden von der BSS im Rahmen des Budgets 2010 finanziert.

4.1.2 Kostencontrolling

Die totalen Anlagekosten von Fr. 30 725 000.00 verstehen sich als Kostendach. Das bedeutet, dass Mehrkosten, die auf Projektteilen während der Projektierung und/oder Ausführung

entstehen, konsequent bei anderen Projektteilen eingespart werden müssen, so dass das Kostendach als oberste Investitionsgrenze gilt. Diese Einsparungen müssen erfolgen, ohne dass das heute definierte Ziel des Projekts tangiert wird, also zum Beispiel bei weiteren Vereinfachungen von Konstruktionen, Materialien, Apparaten oder betrieblichen Abläufen. Wesentliche Änderungen in der Ausführung aufgrund von Kostenproblemen bedürfen der Zustimmung des Lenkungsausschusses.

Damit Kostenabweichungen möglichst früh erkannt werden, führen die StaBe zusammen mit dem Gesamtleiter Bau, Simon Binggeli Architekten SIA, Biel, ein konsequentes und regelmässiges Kostencontrolling durch. Dieses wird dem Lenkungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

4.2 Mietfolgekosten

Die Stadt Bern wird vom Kanton Bern mit Verfügung vom 3. Juli 2009 ermächtigt, pro Jahr Investitionskosten von 2 Mio. Franken plus Kapitalzinsen der Baukosten bis zu einem Totalbetrag von Fr. 30 348 000.00 plus Teuerung ab Kostenstand April 2009 für die Amortisation in den Lastenausgleich einzugeben (Amortisationsdauer: 15 Jahre). Damit sind sämtliche Investitionskosten mit Ausnahme der vorerwähnten Bauherrenhonorare StaBe von Fr. 377 000.00 lastenausgleichsberechtigt. Die Amortisationsraten (= Mietfolgekosten) und die entsprechenden Einnahmen aus dem Lastenausgleich sind im Integrierten Aufgaben und Finanzplan IAFP enthalten und bei der entsprechenden Dienststelle Alters- und Versicherungsamt (AVA) budgetiert.

Spätestens im Jahr 2011 wird beim kantonalen Lastenausgleich ein Systemwechsel bei der Finanzierung der Investitionskosten erwartet. Die GEF plant, die bisherige Finanzierung der Investitionen in den Alters- und Pflegeheimen mittels Baubeiträgen (Objektfinanzierung) durch Investitionspauschalen pro Aufenthaltstag (Personenfinanzierung) abzulösen. Mit dem neuen Finanzierungssystem werden die Heime berechtigt, die Tarife um einen Maximalbetrag pro Aufenthaltstag zu erhöhen. Zur Diskussion stehen Fr. 36.25 pro Aufenthaltstag. Mit der Erhöhung des Tarifs sind sämtliche gegenwärtigen und künftigen Investitionskosten zu finanzieren. Eine von den StaBe und der BSS durchgeführte Modellrechnung zeigt, dass das Heim Kühlewil mit Einnahmen aus der Tariferhöhung von ca. 2 Mio. Franken rechnen kann. Damit ist auch unter den neuen Bedingungen die Finanzierung des vorliegenden Bauvorhabens sichergestellt. Die Amortisationsdauer beträgt in diesem Modell 21 Jahre. Auf welchen Zeitpunkt und mit welchen Bedingungen die GEF das neue Finanzierungssystem einführt, war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vortrags an den Stadtrat noch nicht definitiv bekannt. Aus diesem Grund sind beide Finanzierungsmodelle erwähnt.

Fazit: Die Mietfolgekosten sind in Anbetracht der Mehreinnahmen entweder aus dem kantonalen Lastenausgleich oder durch eine Tariferhöhung bei einer Systemumstellung der Finanzierung kostenneutral.

4.2.1 Kantonaler Lastenausgleich

Gemäss Artikel 25 Absatz 1 des Gesetzes vom 27. November 2000 über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAG; BSG 631.1) gehen 50 % der Kosten zulasten des Kantons. Die restlichen 50 % übernimmt die Gesamtheit der Gemeinden. Als Schlüssel für die Verteilung dient die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadt stellt rund 13 % der Bewohnerinnen und Bewohner des Kantons Bern. Also gehen 6,5 % der Investitionskosten von Kühlewil zu Lasten der Stadt Bern. Damit kostet das Investitionsvorhaben in Kühlewil die Stadt Bern effektiv rund 2 Mio. Franken oder Fr. 13 400.00 pro Bett. Hinzuzufügen ist, dass auch jedes Investitionsprojekt anderer Gemeinden, zum Beispiel von Sanierungen von Altersheimen, die

Stadt 6,5 % der Investitionen kostet, ohne dass die Stadt Einfluss darauf nehmen kann. Aufgrund des Kostenmechanismus und -controllings, wie in Ziffer 4.1.2 beschrieben, ist nicht mit Mehrkosten zu rechnen. Für den Fall, dass nicht der ganze Betrag von Fr. 30 725 000.00 für den Umbau und die Erneuerung ausgeschöpft wird, kann der Restbetrag zur vorzeitigen Abschreibung der Investition verwendet werden.

4.3 Betriebskosten und Tarife

Nach dem Umbau ist ein kostendeckender Betrieb mit 150 Plätzen bei einer Auslastung von 95 % vorgesehen:

	Kosten pro Aufenthaltstag in Franken (Auslastung 95 %)	Gesamtkosten in Franken
Personalaufwand	210.80	10 963 708.00
Sachaufwand	66.10	3 437 861.00
Total Aufwand	276.90	14 401 569.00
Taxen und Beiträge	261.20	13 585 012.00
Übrige Erträge	15.70	816 557.00
Total Ertrag	276.90	14 401 569.00

Das Betriebsbudget berechnet sich exklusive der Amortisationen und Zinsen für die Investition von Fr. 30 725 000.00. Diese Investitionskosten werden vom Kanton separat finanziert und gehören gemäss Vorgaben des Kantons nicht in die Betriebsrechnung.

Die Finanzierung der Betriebskosten richtet sich nach den kantonalen Tarifbestimmungen und bewegt sich im Rahmen der Höchstarife der kantonalen Ergänzungsleistungen. Damit ist gewährleistet, dass sich alle, auch Personen mit bescheidenen finanziellen Mitteln, den Heimaufenthalt finanzieren können. Der Umbau erhöht die Attraktivität des Heims und stellt damit sicher, dass in Zukunft der Betrieb für die Stadt kostendeckend geführt werden kann.

5. Termine

Beginn Projektierung inkl. Baubewilligungsverfahren	2. Quartal 2010
Einbau Schlosserei in Gebäude Schreinerei	4. Quartal 2010
Abbruch Altbau West und Baubeginn Neubau	4. Quartal 2011
Bauende Neubau	4. Quartal 2012
Umzug Altbau und Pflegetrakt in Neubau	1. Quartal 2013
Baubeginn Altbau und Pflegetrakt	2. Quartal 2013
Bauende Altbau und Pflegetrakt	4. Quartal 2014
Inbetriebnahme ganze Anlage	1. Quartal 2015

Aufgrund der gestaffelten Umsetzung der Baumassnahmen, kann der Betrieb des Alters- und Pflegeheims Kühlewil während der ganzen Bauzeit von 3 Jahren am Standort Kühlewil aufrechterhalten bleiben. Dank der gestaffelten Ausführung kann auch auf externe Provisorien verzichtet werden, da Raumprovisorien innerhalb bestehender oder bereits sanierter Anlagenteile bereitgestellt werden können.

Antrag

1. Das Projekt Alters- und Pflegeheim Kühlewil, Umbau und Erneuerung; Baukredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Kredit von Fr. 30 725 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Stadtbauten Bern, Konto PB05-004, bewilligt. Beiträge Dritter (Lastenausgleich) sind zu Abschreibungszwecken zu verwenden.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 16. Dezember 2009

Der Gemeinderat