

## **2013.GR.000363**

### **Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

## **Neupositionierung Alters- und Pflegeheim Kühlewil: Verkauf der Liegenschaften an Siloah sowie Verpflichtungskredit (Abstimmungsbotschaft)**

### **1. Worum es geht**

Das Alters- und Pflegeheim Kühlewil (APHK) ist die einzige noch von der Stadt Bern selber geführte Institution dieser Art. Bis 1995 betrieb die Stadt drei Heime selbst, darunter das APHK. Zahlreiche weitere Heime liessen sie durch zwei private Vereine führen. 1995 gründeten diese beiden Vereine und die Stadt Bern den Verein Stationäre Alterseinrichtungen der Stadt Bern (SAB; inzwischen Domicil Bern). Dieser führte fortan grundsätzlich alle bisher von der Stadt Bern finanzierten oder selbst betriebenen Heime, mit Ausnahme namentlich des APHK. Dieses bietet älteren und pflegebedürftigen Menschen aus allen Bevölkerungsschichten – insbesondere auch wirtschaftlich und sozial nicht privilegierten Menschen – ein Zuhause. Das APHK befindet sich ausserhalb der Stadt, in der Gemeinde Wald, und verfügt über 149 Plätze. Davon sind zurzeit nur noch rund ein Viertel mit Bewohner\*innen aus der Stadt Bern belegt – Tendenz sinkend.

Die Bedürfnisse und Möglichkeiten des Wohnens im Alter haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Die älteren Menschen wollen heute möglichst lange zu Hause bleiben. Im Falle eines Heimeintritts gibt es einen klaren Trend, im angestammten Quartier zu verbleiben, wo eine Verwurzelung und ein Beziehungsnetz vorhanden sind. Das Heim im Grünen ist meistens keine Option. Gefragt sind heute zudem zunehmend Versorgungsnetze. Die im Altersbereich tätigen Organisationen bieten vermehrt nicht mehr nur isolierte Dienstleistungen an, sondern verschiedene Angebote, von der Unterstützung des Lebens zuhause über einen Heimaufenthalt bis zur Palliative Care. Einzelheime wie Kühlewil, die keine massgeschneiderten Lösungen für jede einzelne Person anbieten können, sind je länger je weniger gefragt. Die Stadt Bern ist gut mit Altersinstitutionen versorgt. Es gibt in der Stadt selber ein genügendes und qualitativ gutes Angebot an stationären und ambulanten Dienstleistungen. In der Regel bieten die verschiedenen Anbietenden eine vielfältige Palette an Angeboten an. So bietet etwa Domicil neben Pflegeplätzen auch Wohnen mit Dienstleistungen, Pflege zu Hause, Tages- oder Ferienaufenthalte, Übergangspflege und einen Mahlzeitservice an.

In der Stadt und Region Bern besteht tendenziell ein Überangebot an Plätzen und für ein Einzelheim wie das APHK besteht zunehmend die Gefahr, seine Plätze nicht mehr auslasten zu können. Daher hat der Gemeinderat seit einiger Zeit nach einem Zukunftsmodell gesucht, um das APHK in eine Versorgungskette zu integrieren. So können die gute Pflegequalität, die Pflegeplätze und die Arbeitsplätze erhalten und damit letztendlich auch der längerfristige und nachhaltige Betrieb des APHK sichergestellt werden.

Die Steuerung und Finanzierung von Angeboten zur stationären Pflege für Erwachsene ist seit 2011 grundsätzlich vollumfänglich Sache des Kantons. Die kantonale Gesetzgebung lässt es den Gemeinden aber offen, Einrichtungen wie das APHK im Sinn einer so genannten selbstgewählten Gemeindeaufgabe zu betreiben. Mit der Neupositionierung des APHK soll gleichzeitig auch die Rolle der Stadt im Altersbereich, einschliesslich der stationären Alterspflege geklärt werden. Dem Stadtrat wird zu diesem Zweck in einer separaten Vorlage ein Altersreglement zur Verabschiedung unterbreitet.

Die vom Gemeinderat eingesetzte Projektorganisation hat verschiedene Modelle für die Zukunft des APHK eingehend geprüft. Zentral für die Zukunftsfähigkeit des APHK ist die Möglichkeit, Kooperationen mit anderen Institutionen einzugehen. Auf Grund dieser Abklärungen schlägt der Gemeinderat eine enge Kooperation mit der gemeinnützigen Stiftung Siloah in Gümligen vor. Er beabsichtigt, den Betrieb des APHK einer neu zu gründenden Aktiengesellschaft zu übertragen, an welcher die Stiftung Siloah eine Mehrheitsbeteiligung hält. Die Stadt Bern ist an der Gesellschaft ebenfalls beteiligt, mit einer Minderheitsbeteiligung von 20 Prozent. Die betriebsnotwendigen Liegenschaften sollen an die zur Stiftung gehörende Siloah Immobilien AG veräussert werden. Diese wird die für den Weiterbetrieb des APHK notwendigen umfangreichen Investitionen in die Infrastruktur zu tätigen haben.

Die Dynamik im stationären Altersbereich ist gross. Verschiedene Anbietende suchen derzeit nach Zusammenarbeitsmöglichkeiten, um nicht nur isolierte Dienstleistungen, sondern eine ganze Versorgungskette sicherstellen zu können. Vor diesem Hintergrund erachtet der Gemeinderat die enge Zusammenarbeit mit der Stiftung Siloah als Chance. Siloah betreibt eine integrierte Versorgung in der Altersmedizin. Diese umfasst Akutgeriatrie, geriatrische Rehabilitation, Alterslangzeitpflege, Wohnen mit Dienstleistungen und neurologische Alterslangzeitpflege. Das APHK wird mit der Kooperation mit Siloah zu einem festen Bestandteil dieser Versorgungskette. Dies entspricht auch den Zielsetzungen der städtischen Alterspolitik. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorgeschlagene Neupositionierung des Alters- und Pflegeheims Kühlewil einen längerfristigen, qualitativ hochstehenden und kostendeckenden Betrieb ermöglicht. Zugleich wird damit sichergestellt, dass das bestehende Angebot in Kühlewil weiterhin für Menschen aller Bevölkerungsschichten offen steht sowie die Arbeitsplätze der Mitarbeitenden zu guten Bedingungen erhalten bleiben.

Der Betrieb des APHK Kühlewil ist nicht kostendeckend. Die Fehlbeträge müssen heute von der Stadt Bern getragen werden. Mit der geplanten Neupositionierung des Heims muss die Stadt Bern das Defizit nicht mehr decken und wird finanziell entlastet.

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Herausforderungen im Allgemeinen

Im Kanton Bern gibt es insgesamt rund 300 Pflegeheime mit knapp 15 000 Pflegeplätzen. In der Stadt Bern existieren 39 Pflegeheime, welche knapp 2 300 Plätze anbieten. Mit knapp 800 Plätzen und 14 Heimen ist Domicil der grösste Anbieter in der Stadt Bern. Das auf dem Längenberg gelegene Alters- und Pflegeheim Kühlewil (Gemeinde Wald) bietet als einziges von der Stadt geführtes Alters- und Pflegeheim zur Zeit maximal 149 älteren und pflegebedürftigen Menschen aus allen Bevölkerungsschichten ein Zuhause. Diese werden von gut 200 Mitarbeitenden (Januar 2021: 137,2 Vollzeitstellen) gepflegt und betreut.

Das APHK steht heute aus verschiedenen Gründen vor grossen Herausforderungen. Handlungsbedarf besteht insbesondere in folgender Hinsicht:

- **Versorgungslage:** Im Raum Bern besteht ein Überangebot an Alters- und Pflegeheimbetten. Noch ist die Auslastung in Kühlewil genügend. Der Anteil der Stadtberner\*innen unter den Bewohnenden des APHK sinkt aber stetig und liegt aktuell bei 24 Prozent (Stand März 2021). Für die Auslastung und ein attraktives Angebot wird der Einbezug in eine integrierte Versorgungskette immer wichtiger. Das APHK hat als einziges städtisches Heim kaum Kooperationsmöglichkeiten.
- **Dringender Sanierungsbedarf Blumenhaus und Wirtschaftstrakt:** Der für das APHK existenzielle Wirtschaftstrakt und der Pflgetrakt im Blumenhaus müssen dringend saniert werden. Rasche Investitionen von mindestens 20 Mio. Franken sind für den Weiterbetrieb des APHK

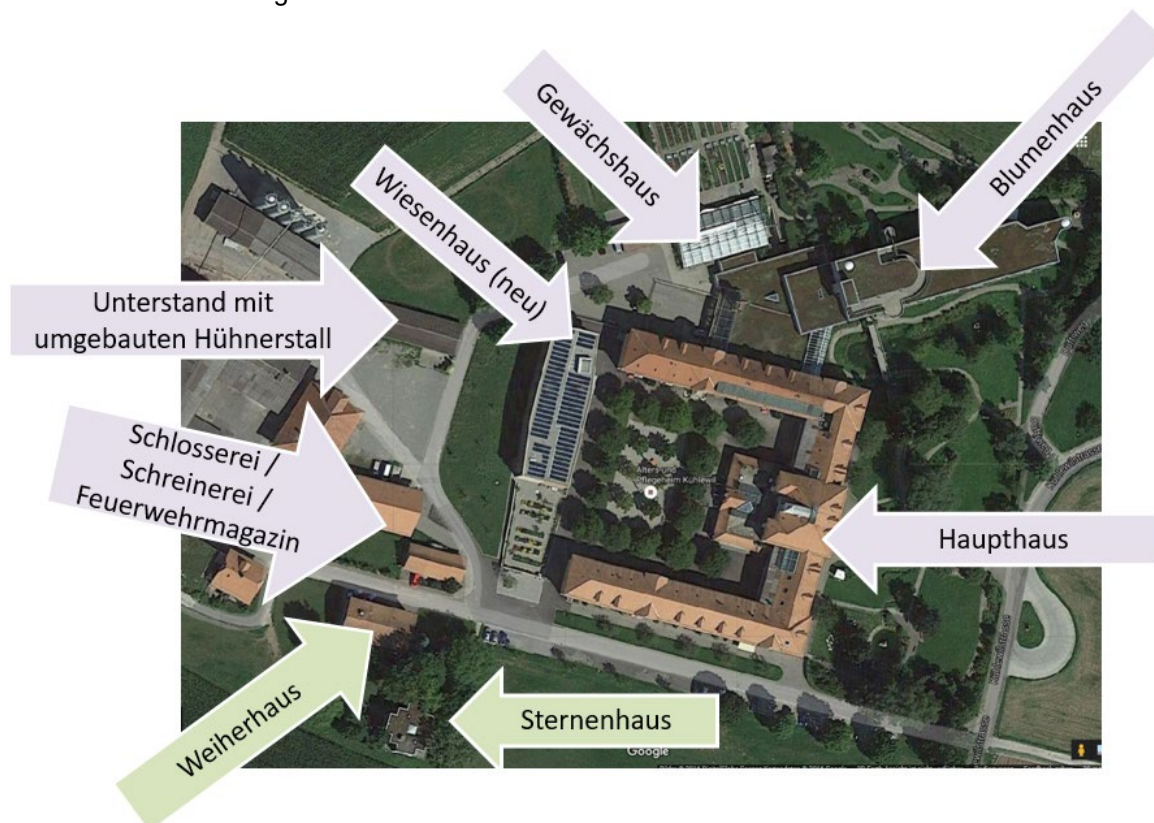
notwendig. Diese Investitionen sind in der Finanzplanung nicht eingestellt und stehen in Konkurrenz zu Investitionen für andere, zwingende Gemeindeaufgaben (z.B. Schulhausbauten).

- **Betriebsdefizit:** In der Vergangenheit musste die Stadt Bern Einlagen in die Spezialfinanzierung für das APHK gemäss dem Reglement vom 9. November 2006 über die Spezialfinanzierung «Pflegeheim Kühlewil» (RSPK)<sup>1</sup> tätigen, um Betriebsdefizite zu decken. Zwar konnten die operativen Ergebnisse mit betrieblichen Optimierungsmassnahmen in den letzten Jahren deutlich verbessert werden, trotzdem können Defizite heute nur mit Querfinanzierungen der Stadt verhindert werden. Auch mittelfristig kann mit dem Status quo kein kostendeckender Betrieb erwartet werden. Das Betriebsdefizit oder die Querfinanzierung würde sich bei einer Investition durch die Stadt beim Blumenhaus aufgrund der Folgekosten (Abschreibungen/Zinsen) noch weiter erhöhen.

## 2.2 Herausforderungen Liegenschaften und Investitionsbedarf

### 2.2.1 Übersicht: Die einzelnen Liegenschaften

Betriebsnotwendig für den Betrieb des APHK sind das Haupthaus, das Wiesenhaus und das Blumenhaus sowie verschiedene Nebengebäude. Das Sternnhaus und das Weiherhaus sind hingegen nicht betriebsnotwendig.



<sup>1</sup> SSSB 632.2

Die einzelnen Gebäude weisen die folgenden Nutzflächen, Betten und Eigenschaften auf:

Gebäude	Nutzflächen m <sup>2</sup>	Betten	Bemerkungen
Wiesenhaus	1 245	36	Betriebsnotwendige Liegenschaft, Neubau Bezug Ende 2014
Hauptgebäude	4 569	59	Betriebsnotwendige Liegenschaft, Bezug Frühling 2020 nach Sanierung
Blumenhaus	4 055	54	Betriebsnotwendige Liegenschaft
Gärtnerei	391		Betriebsnotwendige Liegenschaft
Unterstand	307		Betriebsnotwendige Liegenschaft
Feuerwehr Magazin	60		Betriebsnotwendige Liegenschaft
Schreinerei	272		Betriebsnotwendige Liegenschaft
Sternenhaus	263		Nicht betriebsnotwendig
Weierhaus	325		Nicht betriebsnotwendig

### 2.2.2 Bauliche Massnahmen und finanzielle Situation

In Kühlewil sind in der jüngeren Vergangenheit verschiedene bauliche Massnahmen ergriffen worden. Das Hauptgebäude wurde saniert und konnte 2020 wieder voll bezogen werden. Der Neubau Wiesenhaus wurde Ende 2014 bezogen. Das Blumenhaus, in welchem sich auch der Wirtschaftstrakt befindet, ist hingegen in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es verfügt zudem über Zweibettzimmer, was nicht mehr dem heutigen Standard entspricht.

Der Grundstein für die bereits getätigten baulichen Massnahmen wurde 2004 mit einem Projektwettbewerb gelegt. Damals war vorgesehen, sämtliche Liegenschaften zu sanieren resp. teilweise durch Neubauten zu ersetzen (inkl. Blumenhaus). Im Verlauf des Projekts veränderten sich verschiedene Parameter. Das Siegerprojekt wurde von seinerzeit ca. 45 Mio. Franken auf 30,7 Mio. Franken redimensioniert. Der entsprechende Baukredit wurde im Jahr 2010 vom Stadtrat genehmigt (Kredit PB05-004; APH Kühlewil Umbau und Erneuerung). Mit der Redimensionierung wurden u.a. aber auch die Sanierungen des Wirtschaftstrakts und des Blumenhauses gestrichen. Die Planung und die Genehmigung des Kredits erfolgten noch unter dem System der Objektfinanzierung (Finanzierung von Baubeiträgen durch den Kanton). Im Jahr 2010 wurden die Mietfolgekosten gestützt auf die damals geltenden Regelungen und verfügbaren Informationen als finanzierbar beurteilt. Man ging damals gemäss Modellrechnungen davon aus, dass Mieteinnahmen von rund 2 Mio. Franken erzielt werden können. Dies war – aus heutiger Sicht betrachtet – deutlich zu optimistisch. 2011 wurde zudem die Subjektfinanzierung eingeführt. Alters- und Pflegeheime erhielten vom Kanton neu einen Infrastrukturbeitrag pro Bewohner\*in und Tag. Während dieser Infrastrukturbeitrag im Jahr 2011 Fr. 34.75 betrug, sank er sukzessive auf Fr. 29.25 im Jahr 2021. Dementsprechend sanken die Möglichkeiten des APHK, Immobilien Stadt Bern eine kostendeckende Miete zu zahlen. Gleichzeitig stiegen die Standards in der Branche (Einzelzimmer mit Dusche als Regel). Sowohl auf die sinkenden Beiträge als auch auf die höheren Ansprüche konnte das städtische Bauprojekt nicht in genügendem Masse reagieren. So verfügen z.B. auch im sanierten Teil nicht alle Zimmer über integrierte Nasszellen mit WC und Dusche.

2021 zahlt das APHK eine Miete von 1,375 Mio. Franken an Immobilien Stadt Bern, was deutlich unter dem nötigen, kostendeckenden Wert liegt, aber dem entspricht, was das APHK vom Kanton an Infrastrukturbeiträgen heute ausgerichtet erhält. Ein im Juli 2020 mit Blick auf die bevorstehenden Verkaufsverhandlungen erstelltes unabhängiges Immobiliengutachten von Wüest&Partner geht davon aus, dass im aktuellen Zustand eine Miete von 1,65 Mio. Franken gerechtfertigt ist. Die Differenz der Marktmiete zur aktuellen Miete beträgt Fr. 275 000.00. Aus städtischer Sicht wären jedoch gar

Mietzinseinnahmen von rund 2,15 Mio. Franken (Stand: 31.12.2020) nötig, um auch die Abschreibungen der getätigten Investitionen decken zu können. Die Differenz zwischen der aktuellen und einer kostendeckenden Miete beträgt somit Fr. 775 000.00. Die herabgesetzte Miete stellt somit eine städtische Querfinanzierung dar.

### 2.2.3 Abschreibungen

Verwaltungsvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und je Anlagekategorie linear nach Nutzungsdauer abgeschrieben. Vermögenswerte des Finanzvermögens werden periodisch neu bewertet und gemäss aktuellem Verkehrswert (Marktwert) bilanziert. Das erwähnte Gutachten von Wüest&Partner bezifferte den Marktwert der betriebsnotwendigen Liegenschaften auf 11,54 Mio Franken. Dieser Marktwert liegt deutlich unter dem Buchwert im Verwaltungsvermögen, welcher aufgrund der Aktivierung der hohen Investitionen am 1. Januar 2020 rund 26,7 Mio. Franken betrug. Der Gemeinderat genehmigte als Konsequenz davon eine einmalige ausserplanmässige Abschreibung in Höhe von 16,7 Mio. Franken zu Lasten der Jahresrechnung 2020, um den bis dahin geführten Buchwert der Liegenschaften und Ausstattungen zu korrigieren, weil von einer dauerhaften Wertverminderung (Art. 83 Abs. 3 Gemeindeverordnung) auszugehen ist. Einzelheiten können der nachfolgend aufgeführten Übersicht entnommen werden:

#### Übersicht Entwicklung Buchwerte

Gesamtbuchwert der Liegenschaften per 1.1.2020	Fr.	26 726 000.00
Aktivierungen Projektausgaben 2020	Fr.	2 783 000.00
Ordentliche Abschreibungen 2020	Fr.	- 1 370 300.00
Ausserplanmässige Abschreibungen 2020 (davon bei angeschafften Ausstattungen: Fr. 600 000.00)	Fr.	- 16 700 000.00
<b>Gesamtbuchwert der Liegenschaften per 31.12.2020</b>	<b>Fr.</b>	<b>11 438 700.00</b>
Aktivierungen Projektausgaben 2021	Fr.	1 984 900.00
Ordentliche Abschreibungen 2021	Fr.	- 1 423 600.00
<b>Gesamtbuchwert der Liegenschaften per 31.12.2021</b>	<b>Fr.</b>	<b>12 000 000.00</b>

In der ausserplanmässigen Abschreibung von 16,7 Mio. Franken sind Fr. 600 000.00 Abschreibungen für die im Rahmen der getätigten Bauprojekte angeschafften Sachwerte enthalten. Per Ende 2021 weisen die Liegenschaften inklusive Ausstattungen einen Buchwert von 12 Mio. Franken auf. Dies entspricht dem vereinbarten Verkaufspreis mit Siloah.

Die Abschreibung wurde der Rechnung 2020 belastet. Da es sich bei dieser Abschreibung um eine gebundene Ausgabe handelt und der Grund in übergeordneten Rechnungslegungsvorschriften liegt, lagen die Buchung und der Nachkredit in der Kompetenz des Gemeinderats. Der Gemeinderat hat den für diese Abschreibung notwendigen Nachkredit bereits beschlossen.

### 2.2.4 Künftiger Investitionsbedarf

Zur Sicherstellung des Betriebs des Alters- und Pflegeheims Kühlewil stehen weitere dringende Investitionen an. Der Wirtschaftstrakt und das Gebäude «Blumenhaus» sind am Ende ihrer Betriebsdauer und stark renovationsbedürftig. Unter der Annahme, dass der Betrieb mit 149 Betten weitergeführt wird, ist mit einem Investitionsvolumen von mindestens 20 Mio. Franken zu rechnen. Die erforderlichen Investitionen stehen in direkter Konkurrenz zu anderen zwingenden städtischen Infrastrukturvorhaben (z.B. Schulhäuser). Zudem ist dieser Betrag in der städtischen Investitionsplanung nicht eingestellt. Auch das erforderliche Tempo für eine rechtzeitige Sanierung dieser Liegenschaften zur Sicherstellung des Betriebs wäre eine grosse Herausforderung.

### 3. Zukunftsperspektiven für das Alters- und Pflegeheim Kühlewil: Prüfung verschiedener Trägerschaftsmodelle

Ab 2014 schrieb das APHK negative Betriebsergebnisse. Diese kulminierten 2015 in einem Betriebsdefizit von über einer Million Franken. Unter neuer Führung ergriff das APHK zahlreiche betriebliche Massnahmen, um die Kosten zu senken und die Einnahmen zu erhöhen. Dazu gehörten eine Bereinigung des Stellenüberhangs, verbunden mit einem stärkeren Absenzenmanagement, Marketing-Massnahmen zur Erhöhung der Auslastung, Verbesserungen im Einkaufswesen, die Rückgabe nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften sowie eine zurückhaltende Praxis bei Neuanschaffungen. Diese Massnahmen reduzierten die Betriebsdefizite in den Folgejahren. Trotzdem wurde zur Deckung der aufgelaufenen Defizite 2018 die Einlage eines Betrags von 2,5 Mio. Franken in die Spezialfinanzierung notwendig. In der Folge griffen die betrieblichen Optimierungen weiter, die Auslastung war hoch, so dass in den Jahren 2019 und 2020 keine Defizite mehr geschrieben wurden.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Betriebsergebnis (in 1000 Fr.)	<b>-315</b>	<b>-1'037</b>	<b>-807</b>	<b>-666</b>	<b>-22</b>	<b>205</b>	<b>122</b>

Mit den erfolgten betrieblichen Optimierungen ist das APHK heute zwar deutlich besser aufgestellt als noch vor ein paar Jahren. Trotzdem konnten auch die positiven Ergebnisse der letzten zwei Jahre nur dank städtischer Querfinanzierung erreicht werden. So wurden Mietzinsreduktionen gewährt und trägerschaftsbedingte Mehrkosten im Personalbereich von der Stadt separat abgegolten. Im Jahr 2020 betrug diese Quersubventionierung total Fr. 988 000.00 (Fr. 775 000.00 für Mietzinsreduktion gegenüber der kostendeckenden Miete von 2.15 Mio. Franken und Fr. 213 000.00 für trägerschaftsbedingte Mehrkosten im Personalbereich). Demzufolge konnte das APHK auch 2019 und 2020 trotz guter Auslastung nicht kostendeckend betrieben werden. Künftig fallen zudem Einnahmemöglichkeiten bei der Medikamentenabgabe weg, welche bis 2020 in die Ergebnisse eingeflossen sind (rund Fr. 150 000.00). Ausgehend von den Jahren 2018 bis 2020 ist deshalb bei Beibehaltung des Status Quo mit einem künftigen strukturellen Fehlbetrag für die Stadt in der Grössenordnung von Fr. 1 000 000.00 pro Jahr zu rechnen.

Angesichts der bestehenden Herausforderungen hat der Gemeinderat in den vergangenen Jahren die Zukunftsperspektiven des APHK analysiert und verschiedene Modelle für den künftigen Betrieb des APHK auf ihre Zukunftstauglichkeit hin geprüft.

Näher betrachtet wurden insbesondere das Modell «Status quo plus» (Weiterbetrieb des APHK durch die Stadt, verbunden mit einer engeren Zusammenarbeit mit Siloah), das Modell «Anstalt» (Verselbständigung des APHK in Form eines so genannten Gemeindeunternehmens), das Modell «gemeinnützige Aktiengesellschaft» (Verselbständigung in Form einer Aktiengesellschaft mit der Stadt als Allein- oder Mehrheitsaktionärin) und das Modell «Verkauf» (Verkauf der Liegenschaften an Siloah, allenfalls verbunden mit der Beteiligung der Stadt an einer Betriebsgesellschaft). Diese Modelle wurden unter den Aspekten Kooperationsmöglichkeiten, finanzielle Auswirkungen, Auswirkungen auf die Liegenschaften und auf das Personal, Versorgung der Bevölkerung und Stellenwert für die Alterspolitik der Stadt Bern beurteilt. Die Analyse wurde auch dem Begleitgremium zur Zukunft des Alters- und Pflegeheims Kühlewil, bestehend aus Vertretungen aller Stadtratsfraktionen, vorgelegt. Folgende Erkenntnisse wurden aus der Analyse gewonnen:

- Damit das APHK auch in Zukunft in der stationären Alterspflege erfolgreich Bestand hat, muss es sein Profil schärfen und Teil einer integrierten Versorgungskette werden.

- Ein längerfristig kostendeckender Betrieb wird nur möglich sein, wenn zusätzlich zu einer sehr guten Auslastung und einer hohen Pflegestufe Synergiegewinne aufgrund der Zusammenarbeit mit anderen Institutionen erzielt werden können.
- In Bezug auf Kooperationsmöglichkeiten bieten nur die Modelle «gemeinnützige Aktiengesellschaft» und «Verkauf» die Möglichkeit, namhafte betriebliche Synergien zu realisieren.
- Ein Weiterbetrieb in der Variante «Status Quo» hat zur Folge, dass die Stadt Bern das jährliche strukturelle Defizit in Kühlewil weiterhin mittels Quersubventionierungen decken muss.
- Eine Auslagerung in eine öffentlich-rechtliche Anstalt hat keinen Einfluss auf die Kostenstrukturen. Auch hier muss die Stadt das jährliche Defizit weiterhin übernehmen.

Es wurde in diesem Rahmen auch abgeklärt, ob Domicil Bern Interesse daran hat, den Betrieb des APHK zu führen oder eine nähere Zusammenarbeit mit dem APHK einzugehen. Dies ist jedoch nicht der Fall.

#### 4. Lösungsvariante mit der Stiftung Siloah

##### 4.1 Chancen einer Kooperation

Im Rahmen der Abklärungsarbeiten tat sich für das APHK im Jahr 2020 eine neue Perspektive für eine Zusammenarbeit mit der in Gümligen ansässigen gemeinnützigen Stiftung Siloah auf. Siloah betreibt eine integrierte medizinische Versorgung in der Altersmedizin. Diese umfasst Dienstleistungen in den Bereichen Akutgeriatrie, geriatrische Rehabilitation, Alterslangzeitpflege, Wohnen mit Dienstleistungen und neurologische Alterslangzeitpflege. Dieses Angebot ist komplementär zu demjenigen des APHK, welches weiterhin auf die Alterslangzeitpflege mit den Schwerpunkten gerontopsychiatrische Angebote, Sucht-/IV-Plätze, Demenz und Palliativ-/Langzeitpflege setzen will. Bereits heute besteht eine etablierte, gut funktionierende Zusammenarbeit zwischen dem APHK und Siloah. Siloah stellt die Heimarztfunktion für das APHK sicher. Eine vertiefte Kooperation mit Siloah bietet namentlich die folgenden Vorteile:

- Das APHK kann sich als **Teil einer gut funktionierenden integrierten Versorgungskette** für bestimmte Personengruppen positionieren. Siloah ist auch mit weiteren Leistungserbringern gut vernetzt und bietet die Möglichkeit für die Zusammenarbeit mit weiteren Institutionen.
- Als Partner von Siloah kann das APHK **von Zuweisungen durch Siloah profitieren** und Personen, die nach einem Spitalaufenthalt vorübergehend oder für immer nicht mehr zuhause leben können, zur Pflege und Betreuung aufnehmen. Dies trägt zur verbesserten Auslastung des APHK bei.
- Dank einer engen Kooperation kann der steigende **Kostendruck** besser aufgefangen werden. Dies erleichtert es dem APHK, den Mitarbeitenden vorteilhafte Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.
- Eine vertiefte Kooperation ergibt **betriebliche Synergien**. Als Beispiele seien erwähnt: Das APHK und Siloah können eine gemeinsame IT-Plattform zu günstigeren Konditionen betreiben. Mit einem gemeinsamen Pflegepool können Spitzenzeiten abgedeckt werden, die bisher den Einsatz von teurem Temporärpersonal erforderten; Pflegematerial, Pflegebetten und Lebensmittel können zu deutlich besseren Konditionen gemeinsam beschafft werden. Die heute je institutioneigenen Betriebe erhalten eine bessere Auslastung, indem z.B. die Bäckerei in Kühlewil Brot auch für Siloah backt und umgekehrt die Wäscherei von Siloah auch Wäsche von Kühlewil wäscht. Möglich sind im Weiteren gemeinsame Anstellungen (z.B. Küchenteams oder Technik) oder die gemeinsame Nutzung von Liegenschaften, was es unter anderem auch erlaubt, den administrativen Overhead auf mehr Tätigkeiten zu verteilen.
- Schliesslich kann mit Siloah eine **Lösung sowohl für den Betrieb als auch für die Immobilien** gefunden werden.

#### 4.2 Abklärungen zu Varianten der Zusammenarbeit mit Siloah

Basierend auf einem gemeinsamen Konzept haben Siloah und die Stadt Bern eine vertiefte Zusammenarbeit bzw. eine Beteiligung der Siloah am APHK geprüft. Die Stadt hat Finanzkennzahlen, Immobilienkennzahlen und -pläne offengelegt und ein unabhängiges Gutachten zur Bewertung der Liegenschaften in Auftrag gegeben. In einem nächsten Schritt wurden konkrete Zusammenarbeitsbereiche definiert und mögliche Synergieeffekte für verschiedene Varianten der Zusammenarbeit berechnet, darunter für eine Variante «Strategische Partnerschaft» und eine weiter gehende Variante «Übergabe von Betrieb und Liegenschaften an Siloah». Nach dieser zweiten Variante werden die Liegenschaften an Siloah verkauft, verbunden mit einer Mehrheitsbeteiligung von Siloah am Betrieb des APHK. Voraussetzung für die Realisierung von Synergien ist nach allen Varianten die rechtliche Verselbständigung von Kühlewil in Form einer nicht gewinnstrebigem Aktiengesellschaft. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu den einzelnen Varianten erfolgten alle unter der Voraussetzung, dass die Löhne und Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden des APHK den heutigen entsprechen.

Die Abklärungen haben ergeben, dass der Betrieb zwar nach verschiedenen Varianten finanziell entlastet würde, ein längerfristig kostendeckender Betrieb und eine erfolgreiche Positionierung in einer integrierten Versorgungskette aber nur nach der Variante «Übergabe von Betrieb und Liegenschaften» mit entsprechend weit reichenden Synergien zu erreichen sind. So zeigten die Berechnungen, dass die weit reichenden Synergien das Betriebsergebnis in Kühlewil um rund Fr. 700 000.00 bis Fr. 900 000.00 jährlich verbessern. Nach dieser Variante und dem damit verbundenen Verkauf der betriebsnotwendigen Liegenschaften wird die Stadt zudem von Investitionen im Umfang von mindestens 20 Mio. Franken in den betriebsnotwendigen Wirtschaftstrakt und in den Bettentrakt «Blumenhaus» entlastet.

Der Gemeinderat hat gestützt auf diese Erkenntnisse die Direktionen BSS und FPI beauftragt, Verhandlungen mit Siloah über die Art und Intensität der Kooperation bis hin zu einer Übertragung des Betriebs und der Liegenschaften des APHK an die Stiftung Siloah zu führen. Die Direktionen informierten im August 2020 den VPOD und das stadträtliche Begleitgremium über die Prüfung möglicher Zusammenarbeitsmodelle und die ergebnisoffenen Verhandlungen mit Siloah. In der Folge wurden auch die Belegschaft und die Öffentlichkeit über das Vorhaben informiert. Das Echo zur Partnerin Siloah war von allen Seiten grundsätzlich positiv. Die Stiftung Siloah selber versteht sich als Lösungsanbieterin und konnte sich grundsätzlich verschiedene Varianten der Zusammenarbeit mit dem APHK vorstellen. Sie erachtete aber die Übergabe von Betrieb und Liegenschaften sowohl für sich selbst als auch für das APHK angesichts der damit verbundenen Synergien und auch für die strategische Positionierung als die zielführendste Variante. Die Stiftung ist bereit, die für die Sanierung des Wirtschaftstrakts und des Blumenhauses notwendigen grossen Investitionen zu tätigen, wenn die betrieblichen Synergien umfassend realisiert werden können und der Betrieb des APHK in das Versorgungskonzept von Siloah integriert werden kann. Im Rahmen einer bloss lockeren Zusammenarbeit auf betrieblicher Ebene würde sich die Stiftung Siloah hingegen nicht an den Investitionen in die Liegenschaften beteiligen.

Auch eine Abgabe im Baurecht wurde geprüft. Diese Lösung war für Siloah jedoch nicht von Interesse, da ihr Konzept auf einer Gesamtbetrachtung mit klaren Eigentumsstrukturen basiert. Dies wäre mit einem Baurecht nicht sichergestellt. Zudem wäre mit einer Baurechtslösung nicht dieselbe Wirtschaftlichkeit gegeben. Der Kaufpreis der Immobilien wäre merklich tiefer ausgefallen, womit seitens der Stadt eine noch höhere Abschreibung nötig geworden wäre.

Aufgrund der verschiedenen Berichte, des Immobiliengutachtens und der geführten Verhandlungen haben sich der Gemeinderat und die Stiftung Siloah Ende 2020 auf eine Zusammenarbeit nach dem Modell «Übergabe von Betrieb und Liegenschaften an Siloah» geeinigt.



Die Stiftung Siloah sieht in den Dienstleistungen des APHK mit gewissen Spezialisierungen (Gerontopsychiatrie, Sucht, Palliative Pflege) eine gute Ergänzung ihres bereits bestehenden Angebots und somit eine Erweiterung der Versorgungskette zugunsten der älteren Bevölkerung. Die Stiftung teilt sowohl die Zielsetzungen des APHK als auch die Beurteilung der hier dargelegten künftigen Herausforderungen in der Heimbranche. Siloah ist überzeugt, dass diesen Herausforderungen nur mit engerer Kooperation begegnet werden kann und dass dank der neuen Grösse Synergien für beide Seiten realisiert werden können. Sie will die gewonnenen finanziellen Handlungsspielräume vor allem für langfristige Investitionen, Lohnmassnahmen sowie Aus- und Weiterbildungsmassnahmen nutzen.

#### 4.3 Das vorgeschlagene Zusammenarbeitsmodell kurz skizziert

Die Zusammenarbeit mit der Stiftung Siloah nach dem Modell «Übergabe von Betrieb und Liegenschaften an Siloah» entspricht dem vorne erwähnten Grundmodell «Verkauf». Es handelt sich jedoch nicht um eine Privatisierung des APHK in dem Sinn, dass die Stadt Kühlewil vollständig abgeben und Privaten überlassen wird. Die Stadt behält die Aufgabe als solche im Sinn einer so genannten selbstgewählten (freiwilligen) Aufgabe bei, lässt sie aber durch eine Gesellschaft erfüllen, an der sie sich selber beteiligt. Dies entspricht dem Modell, wie es auch bei der Beteiligung der Stadt an Domicil Bern vorliegt. Die noch zu gründende Betriebsgesellschaft für das APHK ist Mieterin der Immobilien, die in das Eigentum einer Tochtergesellschaft der Stiftung Siloah übergehen sollen.

Die mit der Stiftung Siloah vereinbarte Zusammenarbeit kennzeichnet sich durch die folgenden Eckwerte und Vorkehren:

- **Liegenschaften:** Die Stadt Bern überträgt die heute in ihrem Eigentum stehenden betriebsnotwendigen Liegenschaften des APHK zu einem Verkaufspreis von 12 Mio. Franken der von der Stiftung Siloah gegründeten Siloah Immobilien AG. Diese Gesellschaft wird als neue Eigentümerin der Liegenschaften die anstehenden, zur Sicherung des Betriebs erforderlichen Investitionen in das Blumenhaus und den Wirtschaftstrakt vorzunehmen haben.
- **Betriebsgesellschaft:** Der Betrieb des APHK obliegt einer Betriebsgesellschaft, an der sich die Stadt mit einer Minderheitsbeteiligung von 20 Prozent beteiligt. Die Gesellschaft hat zum Zweck, Kühlewil als Alters- und Pflegeeinrichtung für grundsätzlich alle Menschen, auch solche mit Behinderungen und besonderen Bedürfnissen, namentlich auch aufgrund von Suchterkrankungen, zu betreiben. Kühlewil bleibt damit ein Lebensort für alle Menschen, auch für nicht privilegierte. Die Stadt gründet zu diesem Zweck die Siloah Kühlewil AG mit einem Aktienkapital von 1 Mio. Franken und verkauft der Stiftung Siloah anschliessend 80 Prozent der Aktien. Sie selber bleibt mit einem Anteil von 20 Prozent des Aktienkapitals Minderheitsaktionärin.
- **Abgeltung für die Aktien, für Ausstattungen des APHK und die Übernahme des Betriebs:** Die Stiftung Siloah bezahlt der Stadt für die übernommenen Aktien der Siloah Kühlewil AG einen Betrag in der Höhe des Nominalwerts dieser Aktien, d.h. Fr. 800 000.00, sowie einen zusätzlichen Betrag von Fr. 800 000.00 als Abgeltung für die Übernahme des Betriebs sowie für die bestehenden Ausstattungen und Vorräte in Kühlewil.
- **Sicherung der Interessen der Stadt:** Das Interesse der Stadt, am Standort Kühlewil das bestehende Angebot langfristig sicherzustellen, wird in erster Linie dadurch gesichert, dass die Siloah Kühlewil AG einen Gesellschaftszweck verfolgt, der im Einklang mit den städtischen Zielen für die Alterspolitik steht. Dieser Zweck wird in den Statuten der Siloah Kühlewil AG festgehalten. Zudem besteht ein Aktionärsbindungsvertrag zwischen der Stadt Bern und der Stiftung Siloah mit Absicherungen der Interessen der Stadt Bern. So wird darin unter anderem festgehalten, dass die Änderung der Statuten, die Verabschiedung eines Organisationsreglements sowie die Auflösung der Gesellschaft nur mit Zustimmung der Vertretung der Stadt Bern möglich sind. Der Aktionärsbindungsvertrag wird für die gesamte Dauer des Bestehens der Siloah Küh-

lewil AG abgeschlossen und ist auf eine allfällige Rechtsnachfolgerin zu übertragen. Im Kaufvertrag über die Liegenschaft ist ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Bern vorgesehen. Schliesslich erhält die Stadt Bern entsprechend ihrer Beteiligung einen von insgesamt 3 bis 5 Sitzen im Verwaltungsrat der Siloah Kühlewil AG; dies wird in den Statuten so festgehalten.

- **Personal:** Die Siloah Kühlewil AG garantiert den heutigen Mitarbeitenden des Alters- und Pflegeheims Kühlewil einen unbefristeten Besitzstand in Bezug auf den Nominallohn (Jahreslohn) einschliesslich Arbeits- und Funktionszulagen. Sie bezahlt diesen Mitarbeitenden zudem während einer Übergangszeit bis zum Inkrafttreten des Gesamtarbeitsvertrags, längstens aber bis zum 31. Dezember 2023, als Kompensation für die von 40 auf 42 Wochenstunden erhöhte Arbeitszeit einen Lohn von mindestens 105 Prozent des bisherigen Lohns. Betreffend die übrigen Anstellungsbedingungen ist beabsichtigt, dass die Siloah Kühlewil AG einen Firmen-Gesamtarbeitsvertrag abschliesst, der sich am Personalreglement der Siloah Gruppe orientiert. Dieses Reglement bietet grundsätzlich gute Arbeitsbedingungen, welche über die Standards im Langzeitpflegebereich im Kanton Bern hinausgehen.
- **Berufliche Vorsorge:** Die heutigen Mitarbeitenden sollen weiterhin bei der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (PVK) versichert bleiben. Der Entwurf für eine entsprechende Anschlussvereinbarung zwischen der Siloah Kühlewil AG und der PVK wurde von der Verwaltungskommission der PVK am 4. März 2021 genehmigt. Auch in dieser Hinsicht ändert sich für die bisherigen Mitarbeitenden somit nichts. Neu bei der Siloah Kühlewil AG eintretende Mitarbeitende werden demgegenüber bei der Vorsorgeeinrichtung von Siloah im Rahmen der beruflichen Vorsorge versichert.

## 5. Umsetzung der Zusammenarbeit mit Siloah

### 5.1 Entwidmung und Verkauf der Immobilien

#### 5.1.1 Kaufvertrag mit der Siloah Immobilien AG

Die betriebsnotwendigen Liegenschaften sollen für 12 Mio. Franken an die Siloah Immobilien AG, welche der Stiftung Siloah gehört, übertragen werden. Vor dem Verkauf werden die nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften abparzelliert. Sie verbleiben bei der Stadt. Der Verkaufspreis wurde gestützt auf das erwähnte unabhängige Gutachten von Wüest&Partner, welches den Marktwert dieser Liegenschaften auf 11,54 Mio Franken beziffert, vereinbart. Der vom Gemeinderat genehmigte Kaufvertrag mit der Siloah Immobilien AG tritt unter dem Vorbehalt in Kraft, dass die Stimmberechtigten dem Verkauf zustimmen. Im Kaufvertrag hat sich die Stadt Bern ein Vorkaufsrecht während 25 Jahren ausbedungen für den Fall, dass die Siloah Immobilien AG die Liegenschaften ganz oder teilweise weiterveräussern sollte. Im Kaufpreis nicht inbegriffen ist die Übertragung der Ausstattung des APHK. Diese wird im Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag separat geregelt.

Die Siloah Immobilien AG verpflichtet sich im Kaufvertrag dazu, die zur Sicherstellung des Betriebs notwendigen Investitionen zu tätigen. Sie vermietet die Betriebsgebäude an die Betriebsgesellschaft Siloah Kühlewil AG. Gemäss Gutachten von Wüest&Partner beträgt die Marktmiete jährlich wie erwähnt 1,65 Mio. Franken. Können die geprüften betrieblichen Synergien realisiert werden, dürfte die Siloah Kühlewil AG in der Lage sein, diese Marktmiete von 1,65 Mio. Franken zu bezahlen. Die Stiftung Siloah ist deshalb bereit, die erforderlichen Investitionen zur Sicherstellung des Betriebs über die Siloah Immobilien AG zu tätigen.

Die Stadt Bern verpflichtet sich, zum Zeitpunkt der Sanierungs- respektive der Abbruchmassnahmen folgende allfällige Kosten bis zu einem Kosterndach von pauschal Fr. 225 000.00 zu tragen: Kosten für allfällige behördlich angeordnete Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen gemäss Altlastenverordnung sowie Mehrkosten im Zusammenhang mit der allfälligen Entsorgung von Bauabfällen

(Aushub, Bausubstanz, Betriebseinrichtungen, Auffüllungen etc.), die auf Anweisung behördlicher Instanzen oder gesetzlicher Vorschriften einer speziellen Entsorgung bedürfen.

### 5.1.2 *Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen*

Die Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV;BSG 170.111) definiert das Finanz- und das Verwaltungsvermögen wie folgt:

#### Artikel 74 Finanzvermögen

Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können.

#### Artikel 75 Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Zurzeit befinden sich sämtliche Gebäude und Anlagen des APHK im Verwaltungsvermögen (Parzelle Wald 2/378). In einem ersten Schritt muss dieses Grundstück entwidmet und ins Finanzvermögen (Produktgruppe 620200 Liegenschaften im öffentlichen Interesse) übertragen werden. Die Zuständigkeit für eine Entwidmung (Übertragung von Verwaltungs- ins Finanzvermögen) beziehungsweise Widmung (Übertragung von Finanz- ins Verwaltungsvermögen) bestimmt sich gemäss Artikel 104 GV nach dem Verkehrswert. Der Verkehrswert des Grundstücksteils mit den betriebsnotwendigen Liegenschaften beträgt 11,54 Mio. Franken, jener mit den nichtbetriebsnotwendigen Liegenschaften beträgt Fr. 703 000.00. Gemäss Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO SSSB 101.1) liegt die Ausgabenkompetenz für die vorgesehene Entwidmung somit bei den Stimmberechtigten (Art. 100 Abs. 2 lit. g GV i.V. mit Art. 36 lit. f GO).

Sobald das Grundstück dem Finanzvermögen zugewiesen ist, ist eine Abparzellierung der nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften nötig (neue Parzelle Wald 2/ 422). Die betriebsnotwendigen Liegenschaften (angepasste Parzelle Wald 2/378) werden anschliessend zu einem Verkaufspreis von 12 Mio. Franken an die Siloah Immobilien AG veräussert. Da die ehemaligen Personalhäuser Sternenhaus und Weiherhaus (Parzelle Wald 2/ 422) in Zukunft nicht mehr der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, sollen diese nach der Abparzellierung dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) zugewiesen werden. Die künftige Objektstrategie für die nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften steht noch aus. Sie wird nach der Zuweisung an den Fonds durch Immobilien Stadt Bern erarbeitet. Für die Zuweisung vom Finanzvermögen in den Fonds ist der Gemeinderat zuständig (Art. 9 Abs. 1 des Reglements vom 20.05.1984 über die Boden-und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1)).

### 5.2 *Gründung der Siloah Kühlewil AG*

Stimmen die Stimmberechtigten der Stadt Bern dem Verkauf der Liegenschaften und damit dem ganzen Vorhaben zu, soll umgehend die Siloah Kühlewil AG als Betriebsgesellschaft gemäss den im Entwurf vorliegenden Statuten gegründet werden. Gemäss Vereinbarung im Aktionärsbindungsvertrag gründet die Stadt Bern nach einem positiven Beschluss der Stimmberechtigten die Siloah Kühlewil AG und veräussert der Stiftung Siloah unmittelbar nach der Gründung 80 Prozent der Aktien.

Die Siloah Kühlewil AG bezweckt gemäss Artikel 2 ihrer Statuten den Betrieb einer Alters- und Pflegeeinrichtung sowie die Erbringung von Pflege- und Betreuungsdienstleistungen aller Art für das Alter und für Menschen mit Behinderungen sowie für Personen mit besonderen Bedürfnissen. Das Angebot dieser Dienstleistungen steht grundsätzlich allen Personen offen. Eine Änderung dieses Zwecks ist gemäss dem Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag nur mit dem Einverständnis beider Parteien und damit insbesondere auch der Stadt Bern möglich.

Die Gesellschaft weist ein Aktienkapital von 1 Mio. Franken auf, das in 10 000 Namenaktien à Fr. 100.00 unterteilt ist. Die Aktien sind vinkuliert, d.h. nicht frei veräusserbar (Art. 5 Statuten).

Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden durch die Generalversammlung gewählt (Art. 9 Bst. b Statuten). Auf eine statutarische Regelung, wonach die Stadt Bern eine Person direkt in den Verwaltungsrat der Siloah Kühlewil AG abordnen kann (vgl. Art. 762 OR), ist verzichtet worden. Der Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag sieht aber vor, dass der Stadt Bern ein Sitz im Verwaltungsrat zusteht.

Die übrigen statutarischen Bestimmungen entsprechen üblichen aktienrechtlichen Gepflogenheiten, tragen aber dem Umstand Rechnung, dass die Siloah Kühlewil AG eine Steuerbefreiung anstrebt, die nur für juristische Personen mit öffentlichem oder gemeinnützigem Zweck gewährt wird. Artikel 24 der Statuten sieht dementsprechend eine Beschränkung der Dividenden vor. Artikel 27 der Statuten schreibt vor, dass ein allfälliger Liquidationserlös zwingend gemeinnützigen und steuerbefreiten Institutionen mit ähnlicher Zwecksetzung zukommen muss.

### *5.3 Übernahme von Aktiven und Passiven*

Die Siloah Kühlewil AG soll wie erwähnt die betriebsnotwendigen Liegenschaften von der Siloah Immobilien AG mieten, aber die dem Betrieb des APHK dienenden Ausstattungen und Vorräte selbst übernehmen. Die betrieblichen Ausstattungen weisen per 31. Dezember 2021 einen Buchwert von Fr. 316 739.00 auf. Der Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag sieht vor, dass die Stadt der Siloah Kühlewil AG die Ausstattungen und Vorräte unentgeltlich überträgt, womit keine (komplizierte) Sacheinlage- oder Sachübernahmegründung erfolgen muss. Weil die Stiftung Siloah als Mehrheitsaktionärin der Siloah Kühlewil AG von dieser Transaktion, aber auch vom «Goodwill» des APHK profitiert, ist vorgesehen, dass sie der Stadt dafür einen Betrag von insgesamt Fr. 800 000.00 bezahlt, sofern die vereinbarte Due Diligence-Prüfung keine bisher nicht bekannten Risiken zutage fördert.

### *5.4 Personal*

#### *5.4.1 Allgemeines*

Mit dem Übergang des Betriebs auf die Siloah Kühlewil AG werden auch die bestehenden Arbeitsverhältnisse zu überführen sein. Die Siloah Kühlewil AG übernimmt die Mitarbeitenden, welche bereits heute für das APHK tätig sind, sofern diese eine Anstellung nicht ablehnen. Der Stadt Bern und der Stiftung Siloah sind gute Arbeitsbedingungen für das Personal wichtig. Bei Ausgliederungen bestehen auf Stadtebene Ablafrichtlinien, die den Einbezug der personellen Fragen und der dafür zuständigen Gremien und Interessenvertretungen regeln. Diese wurden berücksichtigt. Die Mitarbeitenden in Kühlewil wurden laufend über die vorgesehenen Schritte im Rahmen des Träger-schaftsprojekts und der Zusammenarbeit mit Siloah informiert.

Für die bereits heute in Kühlewil angestellten Mitarbeitenden gilt gemäss dem Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag nach der Übergabe des Betriebs eine unbefristete Besitzstandswahrung in Bezug auf den Nominallohn. Die Siloah Kühlewil AG bezahlt diesen Mitarbeitenden zudem während einer Übergangszeit bis zum Inkrafttreten des Gesamtarbeitsvertrags, längstens aber bis zum 31. Dezember 2023, als Kompensation für die von 40 auf 42 Wochenstunden erhöhte Arbeitszeit einen Lohn von mindestens 105 Prozent des bisherigen Lohns. Zudem werden die bisher in Kühlewil angestellten Mitarbeitenden auch weiterhin bei der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (PVK) zu den gleichen Bedingungen inkl. Rentenalter 63 versichert. Die übrigen Anstellungsbedingungen werden im Verlauf einer Übergangszeit in einem Firmen-Gesamtarbeitsvertrag geregelt.

In einer Mitarbeitendeninformation im September 2020 unter Mitwirkung von Siloah reagierte die Belegschaft positiv auf die Perspektive, mit Siloah zusammen zu arbeiten und auf die Zusicherungen bei den Arbeitsbedingungen. Für den VPOD ist Siloah grundsätzlich ein valabler Partner. Bezüglich Personalpolitik fordert er weiterhin gute Anstellungsbedingungen im Rahmen eines Gesamtarbeitsvertrags.

#### 5.4.2 Gesamtarbeitsvertrag

Die Stadt Bern und die Stiftung Siloah haben im Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag vereinbart, dass die Siloah Kühlewil AG einen Firmen-Gesamtarbeitsvertrag für ihr Personal abschliessen wird. Im Kanton Bern gibt es je einen existierenden Gesamtarbeitsvertrag für die Spitäler («GAV Berner Spitäler und Kliniken») und für die Langzeitpflege («Gesamtarbeitsvertrag für das Personal Bernischer Langzeitpflegeinstitutionen»), welche vom VPOD mitunterzeichnet wurden. Dabei bietet der GAV für die Spitäler leicht bessere Bedingungen.

Auf Grund seiner Struktur (mit Spital und Langzeitpflege) kann sich Siloah keinem der bestehenden GAV eindeutig zuordnen, weshalb der Abschluss eines Firmen-GAV für die Siloah Kühlewil AG als zielführend erachtet wird. Der Stiftung Siloah ist es ein Anliegen, dass die Mitarbeitenden der ganzen Siloah-Gruppe über alle Bereiche vergleichbare Anstellungsbedingungen haben. Deshalb soll sich der abzuschliessende Firmen-Gesamtarbeitsvertrag für die Siloah Kühlewil AG am bereits bestehenden Personalreglement der Siloah Gruppe orientieren. Eine Analyse zeigt, dass das Personalreglement der Siloah Gruppe grundsätzlich gute Arbeitsbedingungen bietet, welche über die Standards im Langzeitpflegebereich hinausgehen. Gemäss der Spitalversorgungsgesetzgebung muss ein Spital entweder dem GAV beigetreten sein oder gleichwertige Arbeitsbedingungen aufweisen wie der «GAV Berner Spitäler und Kliniken», um eine Betriebsbewilligung zu erhalten.

Bei Siloah wurde die entsprechende Überprüfung im Jahr 2020 erfolgreich abgeschlossen. Die Arbeitsbedingungen schneiden im Vergleich mit beiden bestehenden GAV gut ab. Es liegen gegenüber dem GAV Berner Spitäler und Kliniken mindestens gleichwertige Arbeitsbedingungen vor. Der wesentlichste Unterschied im Vergleich zu den städtischen Arbeitsbedingungen besteht in der 42-Stunden-Woche. Die 42-Stunden-Woche ist jedoch auch im bestehenden Bernischen Gesamtarbeitsvertrag für die Langzeitpflege festgeschrieben, welcher vom VPOD mitunterzeichnet wurde. Im Gegenzug bietet die Siloah Gruppe u.a. 5 zusätzliche freie Tage zur Kompensation der Umkleidezeit auch in der Langzeitpflege, wozu sie nicht verpflichtet ist und welche auf städtischer Ebene für Kühlewil nicht existieren. Weiter bietet Siloah eine leicht höhere freiwillige Betreuungszulage für Kinder mit gesetzlichem Anspruch auf Familienzulagen (Fr. 250.00 pro Monat und Familie bei 100 Prozent Beschäftigungsgrad). Insgesamt kann auf der Grundlage des Personalreglements von Siloah deshalb von vergleichbaren Anstellungsbedingungen mit denjenigen der Stadt gesprochen werden. Die Stiftung Siloah und der VPOD haben sich darauf verständigt, dass die Siloah Kühlewil AG und der VPOD nach einem positiven Entscheid der Stimmbevölkerung zum Geschäft detaillierte Vertragsverhandlungen im Hinblick auf einen Firmen-GAV aufnehmen werden.

#### 5.4.3 Anschlussvereinbarung mit der Personalvorsorgekasse

Die bisher in Kühlewil angestellten Mitarbeitenden sollen weiterhin in der PVK zu den gleichen Bedingungen inklusive Rentenalter 63 versichert werden. Die Verwaltungskommission der PVK hat am 4. März 2021 den entsprechenden Anschlussvertrag zwischen der noch zu gründenden Siloah Kühlewil AG und der PVK genehmigt. Die Siloah Kühlewil AG übernimmt damit als neue Arbeitgeberin die Vorsorgepläne der Mitarbeitenden, die am 31. Dezember 2021 in Kühlewil angestellt sind. Die PVK befindet sich als öffentliche Pensionskasse in der Teilkapitalisierung. Zur vollen Ausfinanzierung verfolgt sie einen Finanzierungsplan.

Bei einem Übergang des Betriebs per Ende 2021 ist bis zur vollständigen Ausfinanzierung der PVK gemäss Finanzierungsplan für Kühlewil noch ein Betrag von insgesamt Fr. 873 000.00 zu leisten.

Die Stadt Bern leistet eine einmalige Zahlung in dieser Höhe an die Siloah Kühlewil AG. Die Siloah Kühlewil AG wiederum überweist diesen Betrag in die Arbeitgeberbeitragsreserve bei der PVK, wo dieser zweckgebunden für die Ausfinanzierung eingesetzt wird. Die offenen Übergangseinlagen aus dem Primatwechsel der Pensionskasse werden künftig von der Siloah Kühlewil AG an die PVK überwiesen, aber ebenfalls durch die Stadt vorfinanziert. Ausstehend sind per Ende 2021 noch maximal Fr. 202 130.00. Für beide Zahlungen sind entsprechende Rückstellungen gebildet worden.

#### *5.5 Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag*

Im Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag mit der Stiftung Siloah wird das weitere Vorgehen nach Zustimmung der Stimmberechtigten zum vorliegenden Geschäft sowie die Rechte und Pflichten der Parteien als Aktionärinnen der Siloah Kühlewil AG geregelt. Der Aktionärsbindungsvertrag wurde vom Gemeinderat genehmigt und wird bereits vor dem Entscheid der Stimmberechtigten unterzeichnet werden. Er tritt unter der Bedingung in Kraft, dass die Stimmberechtigten die Übertragung genehmigen.

Der Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag sieht vor, dass die Stadt baldmöglichst nach einem positiven Grundsatzbeschluss der Stimmberechtigten der Stadt Bern die Siloah Kühlewil AG gemäss dem Statutenentwurf gründet und anschliessend der Stiftung Siloah 80 Prozent der Aktien verkauft. Damit soll sichergestellt werden, dass der Betrieb des APHK ab dem 1. Januar 2022 durch die Siloah Kühlewil AG geführt werden kann. Der Vertrag legt insbesondere den Gesellschaftszweck verbindlich fest und sieht vor, dass die Siloah Kühlewil AG mit Blick auf die geplante nicht gewinnstrebige Tätigkeit eine Steuerbefreiung anstrebt. Ebenfalls wird im Aktionärsbindungsvertrag vereinbart, dass die Generalversammlung Änderungen der Statuten und damit auch des Gesellschaftszwecks nur mit Zustimmung der Vertretung der Stadt Bern beschliessen kann.

Im Weiteren regelt der Vertrag die Übernahme der für das APHK tätigen Mitarbeitenden der Stadt Bern mit einer unbefristeten Besitzstandswahrung in Bezug auf den Nominallohn. Die Siloah Kühlewil AG bezahlt diesen Mitarbeitenden zudem während einer Übergangszeit bis zum Inkrafttreten des Gesamtarbeitsvertrags, längstens aber bis zum 31. Dezember 2023, als Kompensation für die von 40 auf 42 Wochenstunden erhöhte Arbeitszeit einen Lohn von mindestens 105 Prozent des bisherigen Lohns. Weiter ist im Vertrag die weitere Versicherung der heute für das APHK tätigen Mitarbeitenden bei der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern zu unveränderten Bedingungen vorgesehen. Die Stadt Bern entschädigt die Siloah Kühlewil AG für die Aufwendungen betreffend Übergangseinlagen aufgrund des Primatwechsels und Ausfinanzierung zur Behebung der Unterdeckung aufgrund der bisherigen Teilkapitalisierung der Personalvorsorgekasse mit einem Betrag von insgesamt Fr. 1 075 130.00, zahlbar bis am 31. Dezember 2021. Dieser Betrag wird durch die Siloah Kühlewil AG in die Arbeitgeber-Beitragsreserven eingebracht.

Die Stadt entschädigt die Siloah Kühlewil AG überdies für die Mehraufwendungen bis zu einem Höchstbetrag von Fr. 1 500 000.00, welche der Siloah Kühlewil AG in der Zeit ab dem 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 dadurch entstehen, dass sie aufgrund der Gewährung des oben genannten Besitzstands bezüglich Lohn (Art. 6 Abs. 4 des Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrags) zu mehr Arbeitgeberleistungen verpflichtet wird, als sie gemäss dem Personalreglement der Siloah-Gruppe oder dem Gesamtarbeitsvertrag erbringen müsste. Im Sinne einer Sicherheit für die Stiftung Siloah ist im Weiteren vorgesehen, dass die Stadt die Siloah Kühlewil AG für Mehraufwendungen für den Fall entschädigen müsste, dass sie den Mitarbeitenden noch im laufenden Jahr zusätzliche Leistungen ausrichtet oder zusichert, die für die Zeit nach dem 1. Januar 2022 lohnrelevant sind. Der Gemeinderat beabsichtigt nicht, solche Leistungen zu beschliessen. Sollten solche Leistungen ausgerichtet werden, müsste der Stadtrat den Stimmberechtigten, über die beantragten Beschlüsse hinaus gehend, einen zusätzlichen Ausgabenbeschluss oder eine entsprechende Eventualverpflichtung beantragen.

Geregelt werden ebenso die Übertragungen der betriebsnotwendigen Ausstattungen, von Vorräten und von laufenden Verträgen an die Siloah Kühlewil AG sowie die Abgeltung, welche die Stiftung Siloah der Stadt für die unentgeltliche Übertragung von Sachwerten und Vorräten sowie für den «Goodwill» des APHK bezahlt. Diese Abgeltung beträgt unter dem Vorbehalt, dass die geplante Due Diligence-Prüfung keine bisher nicht erkannten Risiken aufzeigt, Fr. 800 000.00. Sollte die Prüfung solche Risiken zutage fördern, wäre die Höhe der Abgeltung neu zu verhandeln.

Der Vertrag räumt der Stadt Bern einen Sitz im Verwaltungsrat und damit das Recht ein, der Generalversammlung eine Person zur Wahl vorzuschlagen. Er sieht im Weiteren vor, dass bestimmte wichtige Entscheide in der Generalversammlung (Änderung der Statuten, Auflösung der Gesellschaft) oder im Verwaltungsrat (Verabschiedung eines Organisationsreglements, Finanzierung über Aktionärsdarlehen) nur mit Zustimmung der Vertretung der Stadt Bern gefasst werden dürfen.

Schliesslich räumten sich die Parteien gegenseitig ein so genanntes Vorhandrecht und ein Vorkaufsrecht an den Aktien der Siloah Kühlewil AG sowie das unbedingte Recht (nicht die Pflicht) ein, sich an der künftigen Finanzierung der Gesellschaft in Form von Aktionärsdarlehen oder der Zeichnung von Aktien bei einer Kapitalerhöhung im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung zu beteiligen. Die Gefahr, dass die Beteiligung der Stadt an der Siloah Kühlewil AG aufgrund künftiger Entwicklungen gegen ihren Willen abnimmt, besteht somit nicht.

#### *5.6 Aufhebung der Spezialfinanzierung «Pflegeheim Kühlewil»*

Die Mittel der Spezialfinanzierung für das Alters- und Pflegeheim gemäss dem Reglement vom 9. November 2006 über die Spezialfinanzierung «Pflegeheim Kühlewil» dienen namentlich der Deckung von Fehlbeträgen der Betriebsrechnung und von Investitionen zum Wohlerheben der Bewohnerinnen und Bewohner (Art. 1 und 3 RSPK). Diese Aufgaben werden in Zukunft nicht mehr durch die Stadt selbst, sondern durch die Siloah Kühlewil AG wahrgenommen, womit die Spezialfinanzierung ihren Zweck verloren hat und aufzulösen ist. Dementsprechend ist auch das Reglement über die Spezialfinanzierung «Pflegeheim Kühlewil» aufzuheben. Die Spezialfinanzierung weist per Ende 2020 einen Bestand von Fr. 500 000.00 auf. Diese Mittel fliessen in den allgemeinen Finanzhaushalt der Stadt.

Diese Reglementsauflösung ist eine Erlassänderung, die vorliegend unter zwei Vorbehalten steht: Einerseits kann das Reglement nur aufgehoben werden, wenn die Stimmberechtigten der Entwidmung, dem Verkauf der Liegenschaften und dem Verpflichtungskredit zur Ausfinanzierung inkl. Eventualverpflichtung zustimmen. Andererseits steht die Aufhebung wie jede Erlassänderung unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums, dieses beginnt erst mit der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten zu laufen, weil erst dann die Aufhebung des Spezialfinanzierungsreglements wirksam beschlossen ist. Unter Berücksichtigung der beiden Vorbehalte soll die Aufhebung des Reglements rückwirkend per 31. Dezember 2021 erfolgen.

## **6. Zuständigkeiten**

Über die Entwidmung und den Verkauf der betriebsnotwendigen Liegenschaften werden die Stimmberechtigten zu beschliessen haben. Die Zuständigkeit für die Entwidmung von Verwaltungsvermögen richtet sich nach Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe g der kantonalen Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV)<sup>2</sup> nach der Zuständigkeit für die entsprechende finanzielle Ausgabe. Der Marktwert der betreffenden Grundstücke beträgt mehr als 7 Mio. Franken, womit nach Artikel 36 lit.

---

<sup>2</sup> BSG 170.111

f der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO)<sup>3</sup> die Stimmberechtigten zuständig sind. Dasselbe gilt nach Artikel 143 Buchstabe a i.V. mit Artikel 36 Bst. f GO für den Verkauf dieser Grundstücke.

Für die Vermögenszuweisung der nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften (ehemalige Personalhäuser Sternenhaus und Weiherhaus) vom Finanzvermögen in den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist der Gemeinderat zuständig (Art. 9 Abs. 1 des Reglements vom 20.05.1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik des Stadt Bern (Fondsreglement ; FRBW; SSSB 854.1)).

Mit dem Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag verpflichtet sich die Stadt, der Siloah Kühlewil AG für deren künftige Leistungen an die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern im Zusammenhang mit der Ausfinanzierung der Deckungslücke und dem Primatwechsel einen Betrag von Fr. 1 075 130.00 zu bezahlen. Dafür ist eine entsprechende Ausgabe (Verpflichtungskredit) zu beschliessen. Die Stadt geht zudem eine Verpflichtung gegenüber der Siloah Kühlewil AG für Mehrkosten für das Personal im Zusammenhang mit der zweijährigen Übergangsfrist bis zu einem Höchstbetrag von Fr. 1 500 000.00 ein. Beide finanziellen Verpflichtungen sind finanzrechtlich wie eine Ausgabe zu behandeln.(Art. 100 Abs. 2 lit. b und GV). Schliesslich verpflichtet sich die Stadt Bern im Kaufvertrag betreffend die Liegenschaft, zum Zeitpunkt der Sanierungs- respektive Abbruchmassnahmen allfällige Kosten für behördlich angeordnete Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen gemäss Altlastenverordnung sowie Mehrkosten im Zusammenhang mit der allfälligen Entsorgung von Bauabfällen bis zu einem Kostendach von pauschal Fr. 225 000.00 zu tragen. Diese drei Kredite bilden notwendige Bestandteile des «Gesamtpakets». Dementsprechend sind sie nach dem Grundsatz der Einheit der Materie zusammen mit dem Hauptgeschäft durch die Stimmberechtigten zu beschliessen (vgl auch Art. 102 GV).

Die Aufhebung des Reglements über die Spezialfinanzierung «Pflegeheim Kühlewil» fällt in die Zuständigkeit des Stadtrats (Art. 48 Abs. 1 GO).

Den Kaufvertrag mit der Siloah Immobilien AG und den Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag mit der Stiftung Siloah hat der Gemeinderat bereits beschlossen. Diese Verträge treten aber erst in Kraft, wenn die zuständigen Organe die in ihre Zuständigkeit fallenden Beschlüsse ebenfalls fassen.

## **7. Finanzielle Folgen**

### **Einmalige Effekte:**

Da vor dem Verkauf der betriebsnotwendigen Liegenschaften eine Wertberichtigung erfolgen musste, erforderte das Geschäft eine ausserplanmässige Abschreibung von 16,7 Mio. Franken zu Lasten der Rechnung 2020. Diese ist nicht durch den Verkauf direkt, sondern durch die frühere kostenintensive Bautätigkeit verursacht. Infolge des Verkaufs der betriebsnotwendigen Liegenschaften wird die Stadt im Gegenzug von der zwingenden baulichen Investition in der Höhe von mindestens 20 Mio. Franken entlastet. Zusätzlich kann sie ihr hohes Risiko für spätere weitere Investitionen eliminieren.

Mit der Übergabe von 80 Prozent der Aktien an die Stiftung Siloah erhält die Stadt zudem neben dem Wert des Aktienkapitals zusätzlich eine einmalige Abgeltung für den Betrieb sowie die bestehenden Sachwerte und Vorräte von Fr. 800 000.00.

---

<sup>3</sup> SSSB 101.1



Die heute bestehende Spezialfinanzierung für Kühlewil kann aufgehoben werden. Nachdem das APHK in den Jahren 2015 bis 2017 hohe Verluste schrieb, leistete die Stadt im Jahr 2018 zur Deckung der aufgelaufenen Defizite basierend auf dem revidierten Reglement zur Spezialfinanzierung eine einmalige Einlage von 2,5 Mio. Franken. Das Reglement über die Spezialfinanzierung «Pflegeheim Kühlewil» sieht zudem vor, dass die Stadt befristet bis Ende 2021 jährlich Einlagen von bis zu Fr. 500 000.00 leisten kann, wenn die Spezialfinanzierung nicht durch Ertragsüberschüsse aus der Betriebsrechnung gespeist werden kann. Der Saldo der Spezialfinanzierung darf maximal Fr. 500 000.00 betragen. Diesen Stand hatte die Spezialfinanzierung Ende 2020. Die Auflösung der Spezialfinanzierung Kühlewil per Ende 2021 wird für den allgemeinen Haushalt demzufolge Einnahmen von maximal Fr. 500 000.00 bringen. Falls das APHK im 2021 Defizite schreibt, wird es entsprechend weniger.

Um der Siloah Kühlewil AG die im Rahmen der Anschlussvereinbarung mit der PVK übernommenen Verpflichtungen bezüglich Ausfinanzierungsbeitrag und Übergangseinlagen zu entschädigen, ist die Übertragung des Betriebs mit einer einmaligen Ausgabe für die Stadt Bern (Verpflichtungskredit) von Fr. 1 075 130.00 verbunden. Die einmalige Ausgabe steht anstelle der heute von der Stadt Bern an die PVK zu entrichtenden jährlichen Beiträge und stellt in einer Gesamtbetrachtung keine zusätzliche Ausgabe (siehe wiederkehrende Effekte) dar. Weiter ist vorgesehen, dass die Stadt Bern die Siloah Kühlewil AG für die Mehraufwendungen bis zu einem Höchstbetrag von Fr. 1 500 000.00 entschädigt, welche ihr im Zusammenhang mit der zweijährigen Übergangsfrist für das Personal entstehen. Schliesslich verpflichtet sich die Stadt Bern im Kaufvertrag betreffend die Liegenschaft, zum Zeitpunkt der Sanierungs- respektive Abbruchmassnahmen allfällige Kosten für behördlich angeordnete Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen gemäss Altlastenverordnung sowie Mehrkosten im Zusammenhang mit der allfälligen Entsorgung von Bauabfällen bis zu einem Kostendach von pauschal Fr. 225 000.00 zu tragen.

#### **Wiederkehrende Effekte:**

Aufgrund der Übertragung des Betriebs und der Auflösung der Spezialfinanzierung müssen künftig keine weiteren Einlagen mehr in die Spezialfinanzierung zur Deckung von allfälligen Betriebsdefiziten geleistet werden.

Die Stadt Bern stellt aktuell nicht nur eine Defizitdeckung sicher, sondern sorgt mit einer Querfinanzierung durch den steuerfinanzierten Haushalt dafür, dass die Defizite für Kühlewil nicht zu gross werden bzw. keine neuen entstehen. So liegt der aktuell der Stadt entrichtete Mietzins Fr. 775 000.00 unterhalb des Mietzinses, der aus städtischer Sicht zu bezahlen wäre, damit sämtliche Kosten, d.h. auch die getätigten Investitionen gedeckt wären. Weiter werden heute jährliche Beiträge an die trügerschaftsbedingten Personalmehrkosten (jährlich rund Fr. 213 000.00) ausgerichtet. Beide Posten entfallen künftig, so dass die Stadt keine Quersubventionierungen in der Höhe von bis zu Fr. 988 000.00 mehr zu tragen hat. Die Stadt Bern kann zudem Leistungen des Alters- und Versicherungsamts sowie des Direktionspersonal- und des Direktionsfinanzdiensts, welche bisher durch die Stadt für das APHK erbracht wurden, künftig einsparen. Im Gegenzug erhält sie dafür keine Entschädigung mehr, welche sie bisher für einen Teil dieser Leistungen, namentlich für diejenigen des Direktionspersonaldiensts, erhalten hat.

Die Stadt Bern überweist der PVK jedes Jahr von der Verwaltungskommission PVK festgelegte Ausfinanzierungsbeiträge. Der Anteil für Kühlewil lag in den vergangenen Jahren bei Fr. 34 000.00. Bis und mit 2027 ist die Stadt zudem verpflichtet, Übergangseinlagen aus dem Primatwechsel der Pensionskasse zu entrichten. Da diese Zahlungen künftig von der Siloah Kühlewil AG übernommen werden, entfallen diese jährlichen Einlagen für die Stadt (2022: Fr. 43 938.00, kumuliert bis 2027: Fr. 202 130.00). Die Stadt Bern entschädigt die Siloah Kühlewil AG dafür gemäss Aktionsärsbindungsvertrag in Form einer Einmalzahlung.

## 8. Einbettung in die Alterspolitik der Stadt Bern

Der Kanton Bern hat 2011 mit einer Revision des Sozialhilfegesetzes (SHG) die Aufgabenteilung im Altersbereich neu geregelt. Seither hat der Kanton hier eine umfassende Steuerungs- und Finanzierungszuständigkeit. Weil der Anteil älterer Personen an der Gesamtbevölkerung wächst, wird die Alterspolitik auch auf Stufe Gemeinde immer wichtiger. Die kantonalen Regelungen führen zu einer Basisversorgung der älteren Bevölkerung mit diversen Dienstleistungen in der ambulanten und stationären Pflege und Betreuung sowie in den Bereichen Prävention, Information, soziale Teilhabe und soziale Sicherung. Darauf aufbauend können die Gemeinden – auf freiwilliger Basis – zusätzliche Angebote bereitstellen und eigene Schwerpunkte in der Alterspolitik setzen.

Die alterspolitischen Massnahmen der Stadt Bern sollen die kantonalen Massnahmen ergänzen und Versorgungslücken im städtischen Kontext schliessen. Dabei geht es vor allem darum, soziale Teilhabe im Alter zu ermöglichen und zu fördern, ein barrierefreies Wohnumfeld sicherzustellen, die Gesundheitsförderung im Alter auszubauen und dafür zu sorgen, dass alle Menschen in der Stadt Bern über die nötigen finanziellen Mittel für eine angemessene Betreuung und Pflege zu Hause verfügen. Dazu hat die Stadt das Projekt Betreuungsgutsprachen initiiert. Diese Gutsprachen erlauben es auch wenig bemittelten Personen die Betreuungsleistungen, welche sie für das Verbleiben in ihrer angestammten Wohnung benötigen, zu finanzieren. Diese Aufgabe wurde vorerst als Pilotversuch konzipiert, an dem sich auch der Kanton beteiligt. Erweist sich das Projekt als hilfreich und lohnend, sollen die gezielten Finanzierungshilfen in Zusammenarbeit mit dem Kanton definitiv eingeführt werden.

Ein vom Gemeinderat erarbeitetes und dem Stadtrat mit separatem Geschäft zum Entscheid vorgelegtes Altersreglement sieht zudem vor, dass die Stadt selbstgewählte Aufgaben im Alters- und Pflegebereich ganz oder teilweise an Dritte übertragen oder im Rahmen von Beteiligungen wahrnehmen kann. Das Altersreglement schafft eine reglementarische Grundlage für das gesamte alterspolitische Wirken der Stadt und bildet die Grundlage für die Beteiligungen der Stadt an der Siloah Kühlewil AG und an Domicil.

### Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Alters- und Pflegeheim Kühlewil; Botschaft an die Stimmberechtigten.
2. Er beschliesst die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern folgende Beschlüsse (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen):
  1. Die Stimmberechtigten beschliessen die Entwidmung der Liegenschaft Wald (BE) 2 (Englisberg)-Grundbuchblatt Nr. 378 zum Buchwert von Fr. 12 000 000.00 vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen.
  2. Die Stimmberechtigten stimmen nach der Abparzellierung des Grundstücks Grundbuchblatt Nr. 422 (Sternen- und Weiherhaus, Kühlewilstrasse 6 und 8) dem Verkauf der Liegenschaft Wald (BE) 2 (Englisberg)-Grundbuchblatt Nr. 378 (umfassend die betriebsnotwendigen Gebäude und Anlagen des APHK) zu einem Preis von Fr. 12 000 000.00 an die Siloah Immobilien AG zu.
  3. Die Stimmberechtigten beschliessen einen Verpflichtungskredit von Fr. 1 075 130.00 zu Lasten des Globalkredits des Alters- und Versicherungsamtes, Produkt P350510, für die Entschädigung der Siloah Kühlewil AG für deren Leistungen an die Personalvorsorgekasse

der Stadt Bern betreffend Ausfinanzierungsbeitrag und Übergangseinlagen im Zusammenhang mit dem Primatwechsel.

4. Die Stimmberechtigten beschliessen einen Verpflichtungskredit gegenüber der Siloah Kühlewil AG von höchstens Fr. 1 500 000.00 zu Lasten des Globalkredits des Alters- und Versicherungsamtes, Produkt P350510, zur Abgeltung der Mehraufwendungen, welche der Siloah Kühlewil AG in der Zeit ab dem 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 dadurch entstehen, dass sie zu mehr Arbeitgeberleistungen verpflichtet wird, als sie gemäss dem Personalreglement der Siloah-Gruppe oder dem Gesamtarbeitsvertrag erbringen müsste..
  5. Die Stimmberechtigten beschliessen eine Eventualverpflichtung gegenüber der Siloah Immobilien AG von höchstens Fr. 225 000.00 zulasten des Globalkredits von Immobilien Stadt Bern, Produkt P620130, zur Abgeltung allfälliger Kosten für behördlich angeordnete Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen gemäss Altlastenverordnung sowie Mehrkosten im Zusammenhang mit der allfälligen Entsorgung von Bauabfällen zum Zeitpunkt der Sanierungs- respektive der Abbruchmassnahmen.
  6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse beauftragt.
3. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).
  4. Das Reglement vom 9. November 2006 über die Spezialfinanzierung «Pflegeheim Kühlewil» (RSPK) wird unter der Bedingung, dass die Stimmberechtigten die gemäss Ziffer 2 beantragten Beschlüsse fassen, per 31. Dezember 2021 aufgehoben. Die Mittel aus der Spezialfinanzierung fliessen dem allgemeinen Haushalt zu. (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen)

Bern, 5. Mai 2021

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft



## Neupositionierung Alters- und Pflegeheim Kühlewil: Verkauf der Liegenschaften an Siloah und Verpflichtungskredite

Die Fachbegriffe	<b>4</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>5</b>
Die Ausgangslage	<b>6</b>
Die Inhalte der Vorlage	<b>10</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>13</b>
Antrag und Abstimmungsfrage	<b>14</b>

Entwurf

# Die Fachbegriffe

## **Integrierte Versorgung**

Unter einer integrierten Versorgung versteht man in der Regel eine koordinierte oder vernetzte Versorgung im Gesundheitswesen. Verschiedene Leistungserbringerinnen und Leistungserbringer bieten dabei ambulante und stationäre Dienstleistungen bedarfsgerecht aus einer Hand an. Eine integrierte Versorgung in der Alterspflege umfasst verschiedene Angebote von der Unterstützung im Alltag zuhause bis hin zu einem Heimaufenthalt.

## **Gemeindeunternehmen**

Eine Gemeinde kann die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben an Dritte auslagern. Eine Möglichkeit besteht darin, ein Gemeindeunternehmen (auch öffentliche Anstalt genannt) zu gründen. Gemeindeunternehmen dienen einem bestimmten öffentlichen Zweck und sind in der Aufgabenerfüllung mehr oder weniger autonom. Die Stadt Bern hat die Gemeindeunternehmen BERNMOBIL, Energie Wasser Bern (ewb) und die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern.

## **Verkehrswert**

Der Verkehrswert einer Liegenschaft gibt den voraussichtlich am Markt zu erzielenden Verkaufspreis wieder. Er wird in der Regel aus Realwert und Ertragswert ermittelt.

## **Verpflichtungskredit**

Verpflichtungskredite enthalten die betragsmäßige Ermächtigung, für einen bestimmten Zweck und bis zum bewilligten Betrag finanzielle Verpflichtungen einzugehen. Sie werden beschossen für Investitionen und andere Ausgaben, die in späteren Rechnungsjahren fällig werden.

## **Eventualverpflichtung**

Das Gemeinwesen kann sich gegenüber Dritten zu Sicherheitsleistungen verpflichten und damit sogenannte Eventualverpflichtungen eingehen. Für diese ist charakteristisch, dass im Zeitpunkt

des Abschlusses noch keine Ausgabe vorliegt. Die Eventualverpflichtung kann sich aber ohne jedes weitere Zutun des Gemeinwesens realisieren und damit entsprechende Kosten bewirken. Deswegen ist auch für das Eingehen einer Eventualverpflichtung ein Kreditbeschluss des zuständigen Organs erforderlich (Verpflichtungskredit).

## **Verwaltungsvermögen**

Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

## **Finanzvermögen**

Das Finanzvermögen besteht aus Vermögenswerten, die ein Gemeinwesen wegen ihres Geldwerts besitzt und die es nicht unmittelbar zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben benötigt. Gegenstände des Finanzvermögens können frei veräussert werden.

## **Widmung/Entwidmung**

Als Widmung bezeichnet man einen behördlichen Akt, mit dem ein Gegenstand der Erfüllung einer bestimmten öffentlichen Aufgabe zugeordnet wird. Zugunsten einer öffentlichen Aufgabe gewidmete Gegenstände gehören zum Verwaltungsvermögen. Wird diese Zweckbestimmung aufgehoben und der Gegenstand ins Finanzvermögen überführt, spricht man von einer Entwidmung.

## **Nominallohn**

Unter dem Nominallohn ist das tatsächlich gezahlte Entgelt für geleistete Arbeit zu verstehen. Der Nominallohn betrachtet nur den in Zahlen ausgedrückten Lohn. Er macht aber keine Aussage über den eigentlichen Geldwert (beziehungsweise über die Kaufkraft) des Lohns. Er berücksichtigt – im Gegensatz zum Reallohn – die Veränderungen des Preisniveaus in Form von Inflation oder Deflation nicht.

# Das Wichtigste auf einen Blick

**Damit das städtische Alters- und Pflegeheim Kühlewil in Zukunft erfolgreich und kostendeckend betrieben werden kann, muss es neu positioniert werden. Eine neue Gesellschaft mit der gemeinnützigen Stiftung Siloah und der Stadt Bern als Aktionärinnen soll den Betrieb übernehmen. Zudem sollen die Liegenschaften für 12 Millionen Franken an die Siloah Immobilien AG verkauft werden.**

Das Alters- und Pflegeheim Kühlewil (APHK) ist die letzte von der Stadt betriebene Einrichtung dieser Art. Es liegt ausserhalb der Stadt und bietet 149 Plätze für die Alterslangzeitpflege – insbesondere auch für wirtschaftlich und sozial nicht privilegierte Menschen.

## Grosse Herausforderungen

Ältere Menschen wollen heute möglichst lange an ihrem angestammten Ort bleiben. Die meisten Alters- und Pflegeheime in Bern setzen deshalb auf eine integrierte Versorgung, bieten also auch Dienstleistungen für das Wohnen zuhause an. Als einziges von der Stadt Bern betriebenes Heim kann das APHK kein derart breites Angebot bereitstellen. Zudem kann das Heim nicht kostendeckend betrieben werden mit der Folge, dass die Stadt die Defizite tragen muss. Schliesslich sind in naher Zukunft grosse Investitionen nötig.

## Kooperation mit der Stiftung Siloah

Die Stadt will sicherstellen, dass das APHK auch künftig Dienstleistungen von hoher Qualität anbieten kann. Zudem soll es kostendeckend betrieben werden können und weiterhin für Menschen aus allen Bevölkerungsschichten offenstehen. Es zeigte sich, dass diese Ziele nur mit einem Verkauf oder einer rechtlichen Verselbstständigung erreicht werden können. Im Zuge der umfangreichen Abklärungen eröffnete sich die Möglichkeit für eine vertiefte Kooperation mit der gemeinnützigen Stiftung Siloah.

## Neue Betriebs-AG und Liegenschaftsverkauf

Einerseits soll der Betrieb des APHK auf die noch zu gründende Aktiengesellschaft Siloah Kühlewil AG übertragen werden. Die Stiftung Siloah soll 80 Prozent der Aktien halten, die Stadt Bern 20 Prozent. Andererseits sollen die Liegenschaften des APHK für 12 Millionen Franken an die Siloah Immobilien AG verkauft werden.

## Vergleichbare Arbeitsbedingungen

Die Stiftung Siloah und die Stadt Bern haben in einem Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag die Rahmenbedingungen für den Betrieb des APHK durch die Siloah Kühlewil AG festgelegt. Insbesondere muss die neue Betreiberin für das übernommene Personal einen Gesamtarbeitsvertrag abschliessen, der insgesamt vergleichbare Arbeitsbedingungen vorsieht wie die Stadt Bern. Die Nominallohne der heutigen Mitarbeitenden bleiben unbefristet gleich. Ausserdem werden sie auch künftig bei der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern versichert sein.

## Volksabstimmung nötig

Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten über den Verkauf der Liegenschaften an die Siloah Immobilien AG sowie über drei Kredite von gesamthaft rund 2,8 Millionen Franken, die namentlich im Zusammenhang mit dem Übergang der Arbeitsverhältnisse stehen. Sämtliche Verträge wurden unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Vorlage angenommen wird.

## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.



# Die Ausgangslage

**Das städtische Alters- und Pflegeheim Kühlewil kann kaum Synergien nutzen, die für eine integrierte Versorgung nötig wären. Zudem kann es nicht kostendeckend betrieben werden und weist grossen Sanierungsbedarf auf. Der Heimbetrieb soll deshalb verselbstständigt und die Liegenschaften sollen verkauft werden.**

Im Kanton Bern gibt es rund 300 Alters- und Pflegeheime. 39 davon befinden sich in der Stadt Bern und bieten Platz für rund 2300 ältere und pflegebedürftige Menschen. Bis 1995 betrieb die Stadt drei Heime selbst, darunter das Alters- und Pflegeheim Kühlewil (APHK). Zahlreiche weitere Heime liess sie durch zwei private Vereine führen. 1995 gründeten diese beiden Vereine und die Stadt den Verein Stationäre Alterseinrichtungen der Stadt Bern (SAB), inzwischen Domicil Bern (siehe Kasten). Dieser führte fortan grundsätzlich alle bisher von der Stadt finanzierten oder selbst betriebenen Heime, mit Ausnahme namentlich des APHK.

## **Domicil Bern**

Mit 14 Heimen in der Stadt Bern und knapp 800 Plätzen ist die Domicil Bern AG heute die grösste Betreiberin von Alters- und Pflegeheimen in der Gemeinde. Nebst Pflegeplätzen umfassen die Dienstleistungen der Domicil Bern AG unter anderem Wohnen mit Dienstleistungen, Pflege zuhause, Tages- oder Ferienaufenthalte und einen Mahlzeitenservice. Die Stadt Bern hält an der Muttergesellschaft, der Domicil Holding AG, eine Beteiligung von 20 Prozent und nimmt Einsitz in deren Verwaltungsrat.

## **Ein Heim für alle Bevölkerungsschichten**

Heute wird nur noch das APHK von der Stadt selbst betrieben. Das Heim liegt auf dem Längenberg oberhalb von Kehrsatz in der Gemeinde Wald und wurde 1892 als «Armenanstalt zu Kühlewyl» von der Stadt erbaut. Es bietet heute 149 Plätze für ältere und pflegebedürftige Menschen aus allen Bevölkerungsschichten – insbesondere auch für wirtschaftlich und sozial nicht privilegierte Menschen.

## **Haupthaus mit verschiedenen Nebenbauten**

Das APHK umfasst mehrere Gebäude (siehe Grafik auf der gegenüberliegenden Seite). Das Haupthaus wurde 1980 im Zuge einer Sanierung um einen Wirtschafts- und Pfeletrakt, das sogenannte Blumenhaus, erweitert. Im Jahr 2014 wurde westlich des Haupthauses das Wiesenhaus fertig gestellt, ein Neubau, der ausschliesslich als Pfeletrakt dient. Daneben gehören eine Schlosserei und Schreinerei, ein Unterstand mit Hühnerstall, ein Gewächshaus sowie die beiden nicht betriebsnotwendigen Nebenbauten Weiher- und Sternnhaus zur Anlage. In den beiden letztgenannten Gebäuden befanden sich früher günstige Personalzimmer, die heute aufgrund mangelnder Nachfrage nicht mehr benötigt werden.

## **Sanierung des Haupthauses**

Von 2016 bis 2020 wurde das Haupthaus umfassend saniert. Die Infrastruktur der Anlage musste an verschiedene kantonale Vorgaben sowie an moderne Standards angepasst werden. Namentlich wurden anstelle von Zweibettzimmern Wohngruppen mit Einzelzimmern geschaffen. Wo möglich wurden diese mit jeweils eigenen Sanitärzellen ausgestattet. Ausserdem wurde die Haustechnik im Haupthaus erneuert. Trotz dieser Sanierungsmassnahmen weist das APHK weiterhin einen grossen Investitionsbedarf auf. Das Heim ist aber auch anderweitig mit grossen Herausforderungen konfrontiert (siehe nachfolgende Abschnitte).

## **Keine integrierte Versorgung**

Das APHK ist ein klassisches Heim mit stationären Betten. In den letzten Jahren haben sich die Bedürfnisse bezüglich Wohnen im Alter jedoch verändert: Ältere Menschen wollen mög-



licht lange zuhause bleiben und nur punktuell benötigte Dienstleistungen, beispielsweise Unterstützung durch die Spitex, in Anspruch nehmen. Die meisten Anbieterinnen und Anbieter in der Alterspflege und -medizin setzen deshalb vermehrt auf eine sogenannte integrierte Versorgung (siehe Fachbegriffe). Weil das APHK das einzige durch die Stadt betriebene Heim ist und keinem Verbund angehört, kann es nicht hinreichend auf die geänderten Bedürfnisse reagieren.

### **Untergeordnete Bedeutung für die Stadt**

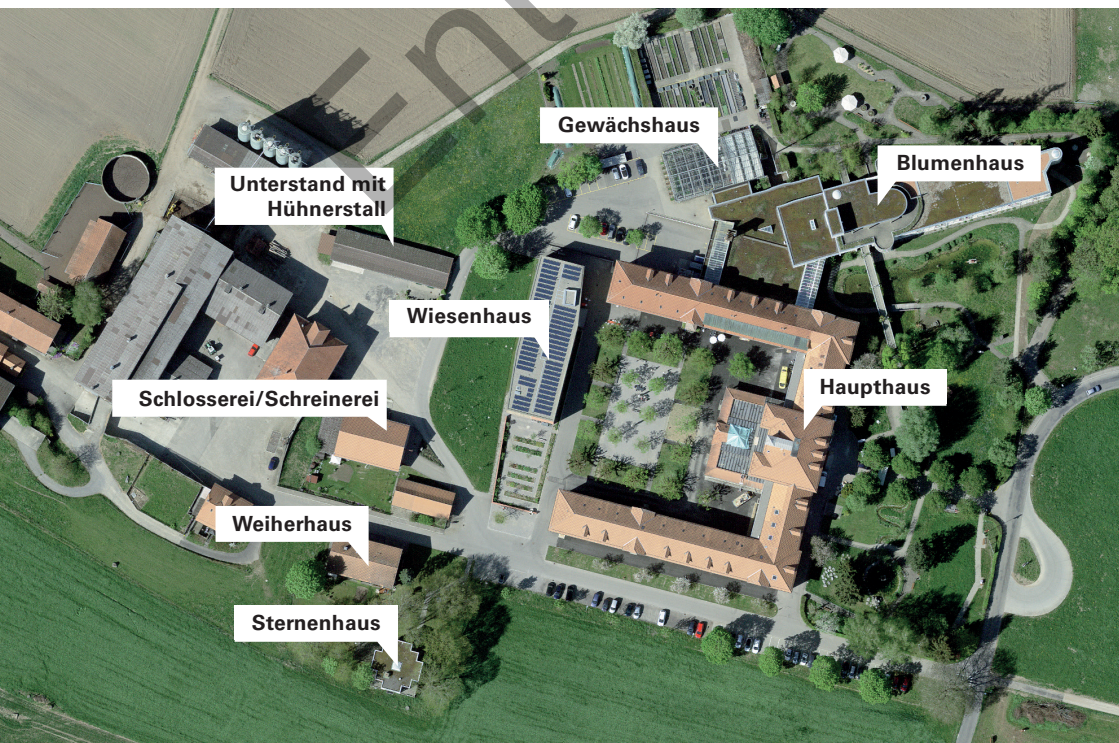
Bei einem Heimeintritt wählen die meisten älteren und pflegebedürftigen Menschen eine Einrichtung im angestammten Quartier, wo sie verwurzelt sind und über ein Beziehungsnetz verfügen. Das APHK spielt für die Versorgung der Stadt Bern mit Heimplätzen daher nur noch eine untergeordnete Rolle. So ist der Anteil an Stadtbernerinnen und Stadtbernern rückläufig und betrug im März 2021 nur noch 24 Prozent. Die Auslastung des APHK ist zurzeit zwar genügend, auch dank seiner Ausrichtung auf alle Be-

völkerungsschichten. Aufgrund der geänderten Bedürfnisse besteht aber tendenziell ein Überangebot an stationären Alters- und Pflegeheimbetten im Raum Bern. Eine genügende Auslastung des APHK ist deshalb künftig nicht gesichert.

### **Querfinanzierungen nötig**

Weiter kann das APHK von der Stadt nicht kostendeckend betrieben werden. In jüngerer Vergangenheit wurden zwar verschiedene betriebliche Optimierungen umgesetzt, so beispielsweise im Personalbereich und beim Einkauf. Dennoch können Betriebsdefizite heute

Das Luftbild zeigt die Gebäudesituation des Alters- und Pflegeheims Kühlewil: Im Zentrum steht das von 2016 bis 2020 sanierte Haupthaus mit dem 1980 angebauten Blumenhaus sowie dem westlich angrenzenden, 2014 erstellten Wiesenhaus. Weiter umfasst die Anlage verschiedene Nebengebäude. Das Weiherhaus und das Sternnhaus sind heute nicht mehr betriebsnotwendig.



nur durch Querfinanzierungen zulasten des städtischen Haushalts verhindert werden. Einerseits wurde dem APHK von der Stadt als Eigentümerin der Liegenschaften jeweils ein zu tiefer Mietzins verrechnet. Andererseits musste die Stadt Einlagen in die Spezialfinanzierung Pflegeheim Kühlewil (siehe Kasten) tätigen, um trotz der Mietzinsreduktion anfallende Defizite ausgleichen zu können. Aktuell beträgt der strukturelle Fehlbetrag rund eine Million Franken pro Jahr.

### **Spezialfinanzierung Pflegeheim Kühlewil**

Die Spezialfinanzierung Pflegeheim Kühlewil bezweckt, dem APHK Beiträge zu gewähren, um die unternehmerische Verantwortung zu erhöhen. Sie wird grundsätzlich durch allfällige Ertragsüberschüsse aus der Betriebsrechnung des APHK geäufnet. In die Spezialfinanzierung eingelegt werden neben den tatsächlich erzielten Einkünften auch Beiträge aus der Erfolgsrechnung, die durch das zuständige Organ beschlossen werden. Entnahmen aus der Spezialfinanzierung dienen in erster Linie der Deckung eines allfälligen Fehlbetrags aus der Betriebsrechnung.

### **Weiterer dringender Sanierungsbedarf**

Schliesslich muss das 1980 erstellte Blumenhaus dringend saniert werden. Dessen Wirtschaftstrakt ist für den gesamten Betrieb des APHK essenziell. Für die Sanierung des Blumenhauses sind rasche Investitionen im Umfang von mindestens 20 Millionen Franken nötig. In

der Finanzplanung der Stadt Bern sind diese Mittel nicht eingeplant. Zudem stehen die Investitionen in Konkurrenz zu solchen für andere Gemeindeaufgaben, insbesondere Investitionen in Schulhäuser. Würde das Blumenhaus saniert, erhöhe das APHK eine Wertsteigerung, der mit höheren Mietkosten Rechnung getragen werden müsste. Dadurch würde sich das Betriebsdefizit oder die Querfinanzierung weiter erhöhen.

### **Verschiedene Betriebsmodelle geprüft**

Das APHK soll auch in Zukunft mit einer hohen Pflegequalität und guten Anstellungsbedingungen für das Personal, aber ohne Querfinanzierungen betrieben werden. Zudem soll das bestehende Angebot für alle Bevölkerungsschichten fortgeführt werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Bern verschiedene Modelle für den künftigen Betrieb des APHK geprüft. Wenn das Alters- und Pflegeheim in Zukunft erfolgreich betrieben werden soll, muss es eine hohe Auslastung aufweisen, Synergiegewinne durch die Zusammenarbeit mit anderen Institutionen erzielen und letztlich Teil einer integrierten Versorgungskette werden. Nur so kann es längerfristig eine hohe Qualität sicherstellen und kostendeckend betrieben werden.

### **Weiterer Betrieb durch die Stadt verworfen**

Die Weiterführung des Status Quo sowie das Modell, wonach das APHK in Form eines Gemeindeunternehmens (siehe Fachbegriffe) selbstständig wird, wurden vor diesem Hintergrund verworfen. Als einziges städtisches



Das Alters- und Pflegeheim Kühlewil (APHK) liegt auf dem Längenberg oberhalb von Kehrsatz in der Gemeinde Wald. Seine Geschichte reicht zurück bis ins späte 19. Jahrhundert. Heute bietet es 149 Plätze für ältere und pflegebedürftige Menschen.

Alters- und Pflegeheim ist das APHK stark eingeschränkt bezüglich Kooperationsmöglichkeiten respektive bezüglich der Realisierung von Synergien mit anderen Institutionen. Kommt hinzu, dass bei beiden Modellen die Stadt weiterhin allfällige Betriebsdefizite übernehmen müsste.

### **Verselbstständigung oder Verkauf**

Diese Nachteile können nur vermieden werden, wenn das APHK entweder als gemeinnützige Aktiengesellschaft mit der Stadt als Allein- oder Mehrheitsaktionärin rechtlich verselbstständigt oder aber verkauft wird. Es wurde unter anderem abgeklärt, ob die Domicil Holding AG Interesse an einer Übernahme hat, was jedoch nicht der Fall ist. Im Rahmen der Abklärungen ergab sich schliesslich 2020 eine neue Perspektive für eine vertiefte Kooperation mit der gemeinnützigen Stiftung Siloah, mit der das APHK bereits heute punktuell zusammenarbeitet.

### **Kooperation mit Siloah**

Eine vertiefte Kooperation mit der Stiftung Siloah bietet verschiedene Vorteile. Aufgrund der vielseitigen ambulanten und stationären Dienstleistungen, welche von Siloah angeboten werden (siehe Kasten), und ihrer guten Vernetzung mit anderen Institutionen kann das APHK Teil einer integrierten Versorgungskette werden. Zudem profitiert das APHK dank Zuweisungen von Patientinnen und Patienten von Siloah und es können betriebliche Synergien genutzt werden, beispielsweise durch die gemeinsame Nutzung der Wäscherei von Siloah oder der Bäckerei des APHK.

### **Betriebs-AG und Liegenschaftsverkauf**

Vertiefte Abklärungen zu möglichen Kooperationsmodellen ergaben, dass ein erfolgreicher und längerfristig kostendeckender Betrieb des APHK nur möglich ist, wenn der Betrieb durch eine neue Trägerschaft übernommen wird und die Liegenschaften des APHK verkauft werden. Deshalb soll einerseits eine neue Betriebsaktiengesellschaft gegründet werden, an welcher sowohl die Stiftung Siloah als auch die Stadt Bern beteiligt sind. Andererseits sollen die

Liegenschaften des APHK an Siloah verkauft werden.

### **Die Stiftung Siloah**

Die Ursprünge der in Gümligen ansässigen, gemeinnützigen Stiftung Siloah gehen zurück ins Jahr 1917. Damals wurde auf dem Areal eines Bauernhofes das «Erholungs- und Diakonissenheim Siloah» gegründet. Später kamen ein Alters- und Pflegeheim sowie eine Klinik hinzu. Heute ist die Stiftung Trägerin der Siloah AG, einem Kompetenzzentrum für Altersmedizin und integrierter medizinische Versorgung. Zu den Angeboten der Siloah AG gehören namentlich Dienstleistungen in den Bereichen Akutgeriatrie, geriatrische Rehabilitation, (neurologische) Alterslangzeitpflege sowie Wohnen mit Dienstleistungen. Für das APHK stellt die Siloah AG zurzeit die Heimarztfunktion sicher.

### **Entscheid der Stimmberechtigten**

Der anhand eines unabhängigen Gutachtens ermittelte Verkehrswert (siehe Fachbegriffe) der Liegenschaften des APHK liegt bei rund 11,5 Millionen Franken. Nach Verhandlungen zwischen der Stiftung Siloah und der Stadt Bern im Jahr 2020 wurde ein Verkaufspreis von 12 Millionen Franken festgelegt. Bei Verkaufsgeschäften ist der Verkaufs-, mindestens aber der Verkehrswert relevant für die Frage nach der Entscheidkompetenz. Bei Beträgen über 7 Millionen Franken liegt diese Kompetenz bei den Stimmberechtigten, weshalb sie über die Vorlage entscheiden müssen. Gleichzeitig werden ihnen drei Verpflichtungskredite (siehe Fachbegriffe), davon eine Eventualverpflichtung (siehe Fachbegriffe), zur Abstimmung unterbreitet. Diese stehen insbesondere im Zusammenhang mit dem Übergang der bestehenden Arbeitsverhältnisse auf die neue Betriebsgesellschaft.

# Die Inhalte der Vorlage

**Die Liegenschaften des Alters- und Pflegeheims Kühlewil sollen für 12 Millionen Franken an die Siloah Immobilien AG verkauft werden. Zudem sollen eine neue Betriebsgesellschaft gegründet und gute Anstellungsbedingungen für das Personal in einem Gesamtarbeitsvertrag sichergestellt werden.**

Damit die Liegenschaften des Alters- und Pflegeheims Kühlewil (APHK) verkauft werden können, müssen sie zuerst entwidmet (siehe Fachbegriffe), das heisst aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen (siehe Fachbegriffe) überführt werden. Die nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften des APHK werden vor dem Verkauf abparzelliert und verbleiben im Eigentum der Stadt. In einem Kaufvertrag haben die Stadt Bern und die Siloah Immobilien AG die Details des Verkaufs der restlichen Liegenschaften geregelt. Der Vertrag wurde unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen und dem Verkauf zustimmen.

## **Eckwerte des Kaufvertrags**

Der Kaufvertrag sieht namentlich folgende Regelungen vor: Die für das APHK betriebsnotwendigen Liegenschaften werden zu einem Preis von 12 Millionen Franken an die Siloah Immobilien AG verkauft, welche sie anschliessend verwalten und unterhalten wird. Die Siloah Immobilien AG verpflichtet sich, die zur Sicherstellung des Betriebs notwendigen Investitionen mittelfristig zu tätigen. Ausserdem muss sie die Betriebsgebäude an die noch zu gründende

neue Betriebsgesellschaft (siehe nächster Abschnitt) vermieten. Der Stadt Bern wird sodann während 25 Jahren ein Vorkaufsrecht gewährt, falls die Siloah Immobilien AG die Liegenschaften ganz oder teilweise weiterveräussern will.

## **Gründung einer neuen Betriebsgesellschaft**

Unter Vorbehalt der Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten haben die Stadt Bern und die Stiftung Siloah zudem einen Partnerschafts- und Aktionärsbindungsvertrag abgeschlossen. Darin hat sich die Stadt dazu verpflichtet, unmittelbar nach einem positiven Abstimmungsergebnis die neue Betriebsgesellschaft Siloah Kühlewil AG mit einem Aktienkapital von einer Million Franken zu gründen und der Siloah Stiftung anschliessend 80 Prozent der Aktien zu einem Preis von 800 000 Franken zu verkaufen. Die einzelnen Aktien sind nicht frei veräusserbar.

## **Stadt sichert sich Einfluss**

Als Zweck der neuen Betriebsgesellschaft ist der Betrieb einer Alters- und Pflegeeinrichtung sowie die Erbringung von Pflege- und Betreuungsdienstleistungen aller Art für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie für



Medizinische Pflegesituation im Alters- und Pflegeheim Kühlewil (APHK): Trotz des Verkaufs der Liegenschaften und dem künftigen Betrieb durch eine neue Aktiengesellschaft behält die Stadt Bern weitgehende Mitspracherechte. So darf der Zweck der neuen Betriebsgesellschaft – insbesondere auch die Pflege und Betreuung von Menschen mit besonderen Bedürfnissen – nicht ohne Zustimmung der Stadt geändert werden.



Personen mit besonderen Bedürfnissen festgeschrieben. Geändert werden dürfen die Gesellschaftsstatuten und damit auch ihr Zweck ausdrücklich nur mit dem Einverständnis beider Vertragsparteien. Dadurch bleibt gewährleistet, dass die Stadt auf den Betrieb des APHK Einfluss nehmen und das Heim als Gemeindeaufgabe (siehe nachfolgender Kasten) weiterführen kann. Der Partnerschafts- und Aktionärbindungsvertrag sieht weiter vor, dass der Stadt Bern ein Sitz im Verwaltungsrat der Siloah Kühlewil AG zusteht.

### **Selbstgewählte Gemeindeaufgabe**

Die Steuerung und Finanzierung im Bereich Alterspflege ist seit 2012 keine Aufgabe der Gemeinden mehr, sondern Kantonsaufgabe. Allerdings können Gemeinden im Rahmen einer sogenannten selbstgewählten Gemeindeaufgabe Angebote der Alterspflege bereitstellen. Diesen Weg hat die Stadt Bern beim Betrieb des APHK gewählt. Sie will den Betrieb des APHK im Rahmen einer freiwilligen öffentlichen Aufgabe sicherstellen, überträgt die Erfüllung der Aufgabe aber der neu gegründeten Betriebsgesellschaft, an der sie sich beteiligt. Dies entspricht dem Modell, wie es auch für die städtischen Heime gewählt wurde, die heute durch die Domicil Bern AG betrieben werden.

### **Neues Altersreglement**

Der Stadtrat hat im ... (Monat, Jahr) das neue Altersreglement der Stadt Bern verabschiedet. Dieses enthält grundlegende Bestimmungen über die Alterspolitik der Stadt Bern und sieht unter anderem vor, dass die Stadt selbstgewählte Aufgaben im Alters- und Pflegebereich ganz oder teilweise an Dritte übertragen oder im Rahmen von Beteiligungen wahrnehmen kann. Damit bildet das Altersreglement die Grundlage für die Übertragung des APHK auf die neu gegründete Siloah Kühlewil AG.

### **Übernahme der Ausstattung**

Ebenfalls im Partnerschafts- und Aktionärbindungsvertrag geregelt wird die weitere Verwendung der Ausstattung des APHK. Es ist vorgesehen, dass die neue Betriebsgesellschaft Siloah Kühlewil AG die Ausstattung wie auch etwaige Vorräte des APHK übernimmt. Die Parteien haben sich aber darauf geeinigt, dass die Stiftung Siloah der Stadt einen Betrag von 800 000 Franken als Abgeltung für die Übertragung des Betriebs sowie die Ausstattung und Vorräte bezahlt, da sie als künftige Mehrheitsaktionärin der neuen Betriebsgesellschaft profitiert.

### **Entlastung städtischer Finanzen**

Dank des Verkaufs der Liegenschaften und der Auslagerung des Betriebs an eine Aktiengesellschaft kann der städtische Finanzhaushalt um Querfinanzierungen in der Höhe von zurzeit jährlich rund einer Million Franken entlastet werden. Damit kann auch die Spezialfinanzierung Pflegeheim Kühlewil (siehe Kasten im Kapitel «Die Ausgangslage») aufgehoben werden. Zudem wird die Stadt die dringend nötigen Investitionen im Umfang von mindestens 20 Millionen Franken für die Sanierung des Blumenhauses nicht finanzieren müssen.

### **Gesamtarbeitsvertrag für Personal**

Schliesslich sieht der Partnerschafts- und Aktionärbindungsvertrag vor, dass die neue Betreiberin des Heims, die Siloah Kühlewil AG, für ihr Personal einen Gesamtarbeitsvertrag (GAV) abschliessen muss. Dieser soll auf dem Personalreglement der Siloah-Gruppe beruhen. Im Vergleich mit bestehenden kantonalen Gesamtarbeitsverträgen im Bereich Spitäler und Langzeitpflege bietet das Personalreglement der Siloah-Gruppe gleichwertige oder gar leicht bessere Arbeitsbedingungen. Auch mit den städtischen Arbeitsbedingungen sind jene der Siloah-Gruppe insgesamt vergleichbar. Zwar ist eine 42-Stunden-Woche statt einer 40-Stunden-Woche festgeschrieben, dafür bietet die Siloah-Gruppe beispielsweise mehr Kompensationstage für die Umkleidezeit sowie höhere freiwillige Betreuungszulagen für Kinder.

### **Verhandlungen mit Gewerkschaft**

Der Schweizerische Verband des Personals öffentlicher Dienste (VPOD) hat zugestimmt, mit der Siloah Kühlewil AG bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten Verhandlungen im Hinblick auf den Abschluss eines GAV aufzunehmen. Da die Siloah Kühlewil AG zu mehr Arbeitgeberleistungen verpflichtet wird, als sie gemäss dem Personalreglement der Siloah-Gruppe oder dem GAV erbringen müsste, wird die Stadt Bern sie für diese Mehraufwendungen entschädigen (siehe Abschnitt «Verpflichtungskredite für Mehrkosten»).

lasten und Bauabfällen im Rahmen einer Eventualverpflichtung bis zu einem Kostendach von 225 000 Franken zu tragen. Alle drei Kredite werden den Stimmberechtigten mit dieser Vorlage beantragt.

### **Gleicher Nominallohn und gleiche Rente**

Die Siloah Kühlewil AG wird das bestehende Personal des APHK übernehmen. Für die heutigen Mitarbeitenden gilt eine unbefristete Besitzstandswahrung bezüglich Nominallohn (siehe Fachbegriffe). Durch einen Anschlussvertrag werden sie ausserdem weiterhin bei der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern versichert sein, womit Rentenalter und Rentenhöhe gleich bleiben. Die restlichen Arbeitsbedingungen werden im GAV geregelt.

### **Verpflichtungskredite für Mehrkosten**

Weil die heutigen Mitarbeitenden des APHK weiterhin bei der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern versichert sein werden, übernimmt die Siloah Kühlewil AG auch die entsprechenden Verpflichtungen bezüglich Ausfinanzierungsbeitrag und Übergangseinlagen im Zusammenhang mit dem Primatwechsel. Die Stadt Bern entschädigt die Siloah Kühlewil AG hierfür mit einem einmaligen Betrag von rund 1,1 Millionen Franken. Überdies entschädigt die Stadt die Siloah Kühlewil AG bis zu einem Höchstbetrag von 1,5 Millionen Franken für die Mehraufwendungen, welche dieser in der Zeit ab dem 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 dadurch entstehen, dass sie zu mehr Arbeitgeberleistungen verpflichtet wird, als sie gemäss dem Personalreglement der Siloah-Gruppe oder dem GAV erbringen müsste. Schliesslich verpflichtet sich die Stadt Bern im Vertrag betreffend Verkauf der Liegenschaften, allfällige Kosten für Sanierungsmassnahmen betreffend Entsorgung von Alt-

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

---

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

---

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

---

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

---

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

---

### Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

---

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

---

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter [www.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom ...

1. Die Stimmberechtigten beschliessen die Entwidmung der Liegenschaft Wald (BE) 2 (Englisberg)-GbbL Nr. 378 und die Übertragung zum Buchwert von Fr. 12 000 000.00 vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen.
2. Die Stimmberechtigten stimmen nach Abparzellierung des Grundstückteils mit dem Sternen- und dem Weiherhaus (Kühlewilstrasse 6 und 8) dem Verkauf der restlichen Liegenschaft Wald (BE) 2 (Englisberg)-GbbL Nr. 378 (umfassend die betriebsnotwendigen Gebäude und Anlagen des APHK) zu einem Preis von Fr. 12 000 000.00 an die Siloah Immobilien AG zu.
3. Die Stimmberechtigten beschliessen einen Verpflichtungskredit von Fr. 1 075 130.00 zulasten des Globalkredits des Alters- und Versicherungsamtes, Produkt P350510, für die Entschädigung der Siloah Kühlewil AG für deren Leistungen an die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern betreffend Ausfinanzierungsbeitrag und Übergangseinlagen im Zusammenhang mit dem Primärwechsel.
4. Die Stimmberechtigten beschliessen einen Verpflichtungskredit gegenüber der Siloah Kühlewil AG von höchstens Fr. 1 500 000.00 zulasten des Globalkredits des Alters- und Versicherungsamtes, Produkt P350510, zur Abgeltung der Mehraufwendungen, welche der Siloah Kühlewil AG in der Zeit ab dem 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 dadurch entstehen, dass sie zu mehr Arbeitgeberleistungen verpflichtet wird, als sie gemäss dem Personalreglement der Siloah-Gruppe oder dem Gesamtarbeitsvertrag erbringen müsste.
5. Die Stimmberechtigten beschliessen einen Verpflichtungskredit (Eventualverpflichtung) gegenüber der Siloah Immobilien AG von höchstens Fr. 225 000.00 zulasten des Globalkredits von Immobilien Stadt Bern, Produkt P620130, zur Abgeltung allfälliger Kosten für behördlich angeordnete Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen gemäss Altlastenverordnung sowie Mehrkosten im Zusammenhang mit der allfälligen Entsorgung von Bauabfällen zum Zeitpunkt der Sanierungs- respektive der Abbruchmassnahmen.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse beauftragt.

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das

Generalsekretariat der  
Direktion für Bildung  
Soziales und Sport  
Predigerstrasse 5  
3000 Bern 7

Telefon: 031 321 72 85

E-Mail: [bss@bern.ch](mailto:bss@bern.ch)

Der Stadtratspräsident:

Kurt Rüeegsegger

Die Ratssekretärin:

Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Neupositionierung Alters- und Pflegeheim Kühlewil: Verkauf der Liegenschaften an Siloah und Verpflichtungskredite» annehmen?