

**Alters- und Pflegeheime Stapfen und Lilienweg
Entwicklung und Überführung der Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen / Beschluss über die Landabgabe im Baurecht und über den Verkauf der Gebäude / Kredit; Direktion Bildung und Soziales**

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Der Bundesrat hat die Neuordnung der Pflegefinanzierung (Bundesgesetz über die Neuordnung der Pflegefinanzierung) per 01.01.2011 in Kraft gesetzt.

Der Kanton Bern hat in diesem Zusammenhang per 01.01.2011 von der Objektfinanzierung auf die Subjektfinanzierung (Personenvollkostenfinanzierung) umgestellt. Während unter dem bisherigen System vom Kanton Baubeiträge an die Infrastruktur der öffentlichen Alters- und Pflegeheime geleistet wurden und diese subventionierte Infrastruktur von allen Bewohnerinnen und Bewohner kostenlos genutzt werden konnte, werden nun von diesen neu Tarife verlangt, welche auch die Infrastrukturkosten mit einschliessen. Somit werden die privaten und die öffentlichen Heime gleichgestellt.

Der Kanton unterstützt dann mittels Ergänzungsleistungen nur noch diejenigen Personen, welche die kostendeckenden Tarife mit dem vorhandenen Einkommen und Vermögen nicht (mehr) selber bezahlen können.

2. Absicht des Gemeinderates für eine zukunftsorientierte Lösung für die Liegenschaften

Die Liegenschaften der Alters- und Pflegeheime Lilienweg und Stapfen sind im Eigentum der Gemeinde. Damit die Betreiberin der beiden Alters- und Pflegeheime die Infrastruktur markt- und bedarfsgerecht bereitstellen kann, ist eine eigentumsrechtliche Entflechtung zwischen der Gemeinde und der Betreiberin nötig. Grundsätzlich stehen dafür verschiedene Varianten zur Verfügung:

Vermietung der Liegenschaften

Der Gemeinderat ist der Ansicht, es sei nicht sinnvoll, die Liegenschaften zu vermieten. Ein typisches Element des Mietvertrags, nämlich die Unterhaltungspflicht des Vermieters, lässt sich mit dem neuen Finanzierungsmodell des Kantons nur schwer vereinbaren. Es scheint auch sachgerecht, der Betreiberin mehr Handlungsspielraum zu geben als bei einer Miete üblich ist. Zu denken ist insbesondere an die hohen Investitionen (Sanierungen und Ausbau des Platzangebotes), die in den nächsten Jahren anstehen. Die Dienstleistungserbringerin könnte bei einer Vermietung die Hauptverantwortung für den Unterhalt und den Ausbau nicht übernehmen, was ihre Position auf dem liberalisierten Heimmarkt beeinträchtigen könnte.

Verkauf der Liegenschaften (Land und Gebäude)

Ein Verkauf der Liegenschaften hätte den Vorteil, dass kurzfristig ein spürbarer finanzieller Ertrag erzielt werden könnte. Die Gemeinde würde aber die Einflussmöglichkeiten, die sie sich aus einem Baurechtsverhältnis ausbedingen kann, aus der Hand geben, und könnte langfristig nicht mehr über das Land verfügen.

Verkauf der Gebäude und Landabgabe im Baurecht

Der Verkauf der Gebäude und die Landabgabe im Baurecht haben den Vorteil, dass die Gemeinde in Zukunft nicht mehr für den Unterhalt, Sanierungen und einen Ausbau der Pflegeplätze zuständig sein wird. Mittels Baurechtsverhältnis kann sie auf die Zukunft der Liegenschaften Einfluss nehmen und mit dem Baurechtszins kommt die Gemeinde zu langfristigen nachhaltigen Einnahmen. Für die Dienstleistungserbringerin bedeutet diese Lösung, dass sie die erforderlichen Standards im Rahmen einer Gesamtkonzeption (Betrieb und Gebäude) in eigener Sache realisieren kann, um sich auf dem Heimmarkt zu positionieren und die Hauptverantwortung für Unterhalt, Sanierungen und Ausbau tragen wird.

Im Alters- und Pflegeheim Lilienweg stehen dringende Sanierungen an. Eine bereits erstellte Nutzungsstudie zeigt, dass unter Einbezug der beiden Liegenschaften Stapfen und Lilienweg ein Ausbaupotential für zusätzliche Plätze vorhanden ist.

Die Situation auf dem Grundstück Stapfen ist äusserst komplex. Auf der gleichen Parzelle befinden sich verschiedene Gebäude und unterirdische Anlagen. Dies bedarf weitergehender Abklärungen. Im Gegenzug zum Stapfen gestaltet sich die Situation am Lilienweg als einfach. Auf der Parzelle befinden sich nur Gebäude des Heimes.

Eine Zweckänderung der Liegenschaften steht aus Sicht des Gemeinderates aufgrund der Nachfragesituation und der demografischen Entwicklung, bzw. Zunahme der Pflegebedürftigkeit älterer Menschen nicht zur Diskussion. Es ist frühestens ab 2040 unter Vorbehalt einer gleichbleibenden Volksgesundheit mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen.

Gemäss Handbuch Gemeindefinanzen wird ein Grundstück neu bewertet, sobald ein Baurecht eingeräumt wird. Dabei kann der Baurechtszins zum jeweils gültigen Zinssatz für erste Hypotheken (BEKB) zuzüglich eines Risikozuschlages von 1 bis 2 % kapitalisiert werden. Der so kapitalisierte Baurechtszins entspricht dann dem Beschaffungswert und wird im Finanzvermögen bilanziert. Somit ergibt sich folgende Berechnung, welche zu einem Buchgewinn führen wird:

Baurechtszins (mindestens)	CHF 200'000.00
Kapitalisierungszinssatz	4 %
Bilanzwert Land bei Überführung	CHF 5'000'000.00
Abzüglich	
Landwert Stapfen per 1.1.2011	CHF 1.00
Landwert Lilienweg per 1.1.2011	CHF 1.00
Rückerstattung der vom Kanton geleisteten Investitionsbeiträge	CHF 3'897'199.92
Bilanzwert vor Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen	CHF 3'897'201.92
Aufwertung Bodenparzellen infolge Abgabe im Baurecht	CHF 5'000'000.00
Buchgewinn (laufende Rechnung)	CHF 1'102'798.08
Überführungswert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen	CHF 5'000'000.00

Bei diesen Aufwertungen handelt es sich um ausserordentliche Erträge, welche das Rechnungsergebnis stark beeinflussen. Mit ausserordentlichen Abschreibungen können diese Schwankungen neutralisiert werden. Zudem werden die folgenden Rechnungsjahre mit tieferen Abschreibungsquoten belastet. Dies ist insbesondere erwähnenswert, da in den nächsten Jahren grössere Investitionsvorhaben (Tram, Ballsporthalle, etc) anstehen.

Deshalb beabsichtigt der Gemeinderat, die Aufwertung des Landes gleichzeitig wieder abzuschreiben. Der hierfür erforderliche Kredit wird dem Parlament zu einem späteren Zeitpunkt, nach definitiver Festlegung des Baurechtszinses, in einem separaten Geschäft zur Beschlussfassung unterbreitet.

Der Gemeinderat hat die verschiedenen Möglichkeiten geprüft und priorisiert die Variante "Verkauf der Gebäude und Landabgabe im Baurecht". Der Gemeinderat beabsichtigt, diese weiterzuverfolgen. Mit der Abgabe im Baurecht sollen Auflagen überwunden werden, damit EL Bezüger nach wie vor Zugang zu Alters- und Pflegeheimplätzen haben sowie die Priorisierung von Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Köniz gegenüber anderen Personen aus der Region bzw. dem Kanton.

Die Landabgabe im Baurecht und der Verkauf der Gebäude bedürfen weitergehender Abklärungen, um die Möglichkeit für ein Baurechtsverhältnis auszuloten, damit die eigentumsrechtliche Entflechtung herbeigeführt werden kann.

3. Umsetzungsplanung

Umsetzung: Phase 1

Um die Voraussetzungen für den Verkauf der Gebäude und die Landabgabe im Baurecht zu schaffen, bedarf es in einem ersten Schritt

- der Rückerstattung der vom Kanton geleisteten Investitionsbeiträge,
- einer Reglementsänderung,
- der Überführung der Liegenschaften vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen,
- der Ermächtigung durch die Stimmberechtigten an den Gemeinderat betreffend Verkauf der Gebäude und Landabgabe im Baurecht
- und einer befristeten Übergangslösung (Vermietung)

Umsetzung: Phase 2

In einem zweiten Schritt sollen die Landabgabe im Baurecht und der Verkauf der Gebäude vorbereitet werden. Die entsprechenden Geschäfte werden dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung unterbreitet.

4. Rückerstattung der vom Kanton geleisteten Investitionsbeiträge

Der Kanton zieht sich aus der direkten Finanzierung der Infrastruktur zurück. Er richtet keine Baubeiträge mehr aus und fordert die in der Vergangenheit ausgerichteten Baubeiträge an Alters- und Pflegeheime zurück, soweit diese noch nicht abgeschrieben sind.

Werden die anteiligen Investitionsbeiträge dem Kanton nicht zurückerstattet, wird die Gemeinde als Eigentümerin in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt. Sie kann somit nicht frei über die Liegenschaften verfügen. Die mit der Gewährung der durch den Kanton finanzierten Investitionsbeiträge überwundene Rückerstattungspflicht bleibt für den Fall der ganzen oder teilweisen Veräusserung des Heims oder dessen Zweckänderung oder der Einstellung oder Einschränkung des Betriebes, bestehen (Einführungsverordnung zum Bundesgesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters- und Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (EV ELG) vom 08.12.2010).

Für die beiden Altersheime Stapfen und Lilienweg der Gemeinde Köniz verlangt die kantonale Gesundheits- und Fürsorgedirektion per 31.12.2010 für den Restwert der vom Kanton geleisteten und noch nicht vollumfänglich abgeschriebenen Baubeiträge eine Rückerstattung in der Höhe von Fr. 3'897'199.92, zuzüglich Verzinsung ab 01.01.2011.

Unabhängig von der definitiven Lösung fließt die durch die Gemeinde übernommene Refinanzierung an die Gemeinde zurück. Bei einem Verkauf der Gebäude wird mindestens der erwähnte Betrag, abzüglich bereits allfällig geleisteter Amortisationsbeiträge durch die Dienstleistungserbringerin zurückerstattet.

Für die Rückerstattung der noch nicht abgeschriebenen Investitionsbeiträge ist ein Kredit im Betrag von Fr. 3'900'000.00 erforderlich.

5. Änderung des Reglements über die Alters- und Gesundheitsversorgung der Gemeinde Köniz vom 15. November 1999

In der Gemeinde Köniz sind die Erstellung und der Betrieb von Alters- und Pflegeheimen eine öffentliche Aufgabe, bzw. eine freiwillig übernommene Aufgabe der Gemeinde. Aufgrund der Personenvollkostenfinanzierung wird diese Aufgabe faktisch hinfällig. Es drängt sich auf, das Reglement der veränderten Situation anzupassen.

Änderungen

Bisher	Neu
Art. 1	Art. 1
Grundsatz Die Erstellung und der Betrieb von folgenden ambulanten, halbstationären und stationären Einrichtungen im Alters- und Gesundheitsbereich werden als freiwillig übernommene Aufgaben der Einwohnergemeinde Köniz im Sinne von Art. 3 Ziffer 14 der Gemeindeordnung anerkannt, soweit diese Aufgaben nicht bereits gestützt auf das übergeordnete Recht kommunale Aufgaben sind:	Grundsatz Die Erstellung und der Betrieb von folgenden ambulanten und halbstationären Einrichtungen im Alters- und Gesundheitsbereich.....
a) Ambulante Einrichtungen Einrichtungen zur Sicherstellung des Verbleibens im angestammten Lebens- und Wohnumfeld;	unverändert
b) Halbstationäre Einrichtungen Einrichtungen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Sicherstellung des Verbleibens im angestammten Lebens- und Wohnumfeld;	unverändert
c) Stationäre Einrichtungen Einrichtungen zum dauernden Aufenthalt aus Alters- und Gesundheitsgründen.	entfällt

6. Überführung der Liegenschaften vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen

Infolge Wegfall der öffentlichen Aufgabe (Ziff. 5) müssen die Liegenschaften Stapfen und Lienenweg vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt werden. Der Wert der Liegenschaften liegt über Fr. 5'000'000.00, womit das Geschäft in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten fällt.

Weitergehende Informationen können der beiliegenden Botschaft entnommen werden.

Anhang 1

7. Befristete Übergangslösung

Für die Übergangszeit hat der Gemeinderat mit der heutigen Dienstleistungserbringerin einen Mietvertrag abgeschlossen. Basis für den Mietzins bildet das investierte Kapital zur Ablösung der Forderungen des Kantons. Der Jahresmietzins beträgt Fr. 630'000.00. Die Übergangsregelung soll auf zwei Jahre befristet werden.

Mit den neuen kantonalen Tarifen erhält die Dienstleistungserbringerin einen Betrag von Fr. 34.55 pro Tag und Person. Dies ergibt für beide Heime rund Fr. 1'700'000.00 pro Jahr.

Mit dieser zweckgebundenen Infrastrukturabgeltung müssen die laufenden und zukünftigen Investitionen (Unterhalt, Betriebseinrichtungen, Mobilien etc.) sowie der befristete Mietzins finanziert werden. Die laufenden Ausgaben betragen pro Jahr rund Fr. 1'130'000.00. Die verbleibenden Fr. 600'000.00 müssen von der Dienstleistungserbringerin für zukünftige Investitionen zweckgebunden zurückgestellt werden. Wie bereits erwähnt, stehen insbesondere im APH Lilienweg in den nächsten Jahren hohe Investitionen für Sanierungen und in beiden Heimen ein weiterer Ausbau der Plätze an. Die zu erwartenden Investitionen in den nächsten Jahren belaufen sich auf über Fr. 15'000'000.00.

Detailangaben können der beiliegenden kantonalen Berechnung der Investitionskosten für Pflegeheime entnommen werden.

Anhang 2

8. Chronologischer Ablauf des Geschäftes und Zuständigkeiten

- Gemeinderat: - Abschluss Mietvertrag Übergangslösung mit Logis plus AG
- Parlament: - Kreditbewilligung für die Refinanzierung der noch nicht vollständig abgeschrieben Investitionsbeiträge von Fr. 3'900'000.00
- Beschluss zur Änderung des Reglements über die Alters- und Gesundheitsversorgung der Gemeinde Köniz
- Gemeinderat: - Abschluss Vertrag mit Kanton betreffend Refinanzierung der noch nicht vollumfänglich abgeschrieben Investitionsbeiträge über Fr. 3'900'000.00
- Volk: - Beschluss zur Entwidmung und Überführung der Liegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen
- Beschluss zur Abgabe der genannten Liegenschaften im Baurecht und zum Verkauf der Gebäude
- Beschluss zur Beauftragung und Ermächtigung an den Gemeinderat, die Grundstücke nötigenfalls zu parzellieren, die Baurechtsverträge abzuschliessen und die Gebäude zu verkaufen
- Gemeinderat: - Begründung Baurecht und Verkauf der Gebäude an Leistungserbringer
- Parlament: - Beschluss über Aufwertung Land aufgrund der Baurechtsbegründungen

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die vom Kanton geleisteten und noch nicht vollumfänglich abgeschrieben Investitionsbeiträge für die Alters- und Pflegeheime Stapfen und Lilienweg wird ein Kredit von total Fr. 3'900'000.00 zuzüglich Verzinsung ab 01.01.2011 zu Lasten Konto 1143.0239 APH Stapfen Fr. 3'743'000.00 und Konto 1143.0240 APH Lilienweg Fr. 157'000.00 bewilligt.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum

2. Das Parlament beschliesst folgende Änderungen des Reglements vom 15. November 1999 über die Alters- und Gesundheitsversorgung:
 - a) Art. 1, Einleitungssatz: "ambulanten, halbstationären und stationären" wird ersetzt durch "ambulanten und halbstationären".
 - b) Art. 1 Bst c wird aufgehoben
 - c) Die Änderungen treten am 1. August 2011 in Kraft
3. Mit XX zu XX Stimmen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
 1. Der Entwidmung und Überführung der Liegenschaften der Alters- und Pflegeheime Lilienweg (Parzelle Nr. 6340) und Stapfen (Teil von Parzelle Nr. 3342) vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen wird zugestimmt.
 2. Der Abgabe der genannten Liegenschaften (Parzelle Nr. 6340 und Teil von Parzelle Nr. 3342) im Baurecht und dem Verkauf der Gebäude wird zugestimmt.
 3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, nötigenfalls die Grundstücke zu parzellieren, den Baurechtsvertrag abzuschliessen und die Gebäude zu verkaufen.
4. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Köniz, 4. Mai 2011

Der Gemeinderat

Beilagen

- Anhang 1: Entwurf Botschaft an die Stimmberechtigten der Gemeinde Köniz
- Anhang 2: Berechnung der Investitionskosten für Pflegeheime im Kanton Bern



Volksabstimmung 27. November 2011

Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Alters- und Pflegeheime Stapfen und Lilienweg

Überführung der Liegenschaften vom Verwaltungs-
ins Finanzvermögen

Beschluss über die Landabgabe im Baurecht und
über den Verkauf der Gebäude

Abstimmungslokale

Die Lokale mit Stern sind rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker*

Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten:

Donnerstag, 24. November 2011, 08-12 und 14-18 Uhr

Freitag, 25. November 2011, 08-12 und 14-17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum*)

Liebefeld (Schulhaus Hessgut*)

Wabern (Dorfschulhaus)

Niederscherli (Schulhaus Bodengässli*)

Niederwangen (Schulhaus*)

Öffnungszeiten:

Sonntag, 27. November 2011, 10-12 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Schicken Sie das Kuvert per Post (nicht frankieren) oder geben Sie es an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) ab.

Ausserhalb der Schalteröffnungszeiten können Sie es auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.

Letzte Leerung: Freitag, 25. November 2011, 17 Uhr

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:

Montag bis Freitag, 08-12 und 14-17 Uhr

Donnerstag bis 18 Uhr

Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter www.koeniz.ch

(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).

Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

Altersheim Lilienweg und Stapfen Köniz

Entwidmung und Überführung der Liegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen.

Beschluss über die Landabgabe im Baurecht und über den Verkauf der Gebäude.



Altersheim Lilienweg in Köniz



Altersheim Stapfenstrasse in Köniz

Das Wichtigste in Kürze

In der Gemeinde Köniz waren die Erstellung und der Betrieb von Alters- und Pflegeheimen bisher eine öffentliche Aufgabe. Aufgrund des neuen Finanzierungssystems des Kantons wird diese Aufgabe für die Gemeinde hinfällig. Deshalb müssen die Finanz- und Eigentumsverhältnisse neu geregelt werden. Dies fällt in die Kompetenz der Stimmberechtigten.

Vorgeschichte

Der Bundesrat hat die Neuordnung der Pflegefinanzierung Anfang 2011 in Kraft gesetzt. Während unter dem bisherigen Finanzierungssystem vom Kanton Baubeiträge an die Infrastruktur der öffentlichen Alters- und Pflegeheime geleistet wurden und diese subventionierte Infrastruktur von allen Bewohnerinnen und Bewohnern kostenlos genutzt werden konnte, werden nun von diesen neue Tarife verlangt, welche auch die Infrastrukturkosten einschliessen. Somit werden die privaten und die öffentlichen Heime gleichgestellt.

Der Kanton unterstützt mit Ergänzungsleistungen diejenigen Personen, welche die kostendeckenden Tarife mit dem vorhandenen Einkommen und Vermögen nicht (mehr) selber bezahlen können.

Überführung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen

In der Gemeinde Köniz waren bis anhin die Erstellung und der Betrieb von Alters- und Pflegeheimen eine öffentliche Aufgabe, bzw. eine freiwillig übernommene Aufgabe der Gemeinde. Aufgrund des neuen kantonalen Finanzierungssystems wird diese Aufgabe für die Gemeinde hinfällig. Das Parlament hat deshalb das Reglement über die Alters- und Gesundheitsversorgung der Gemeinde Köniz vom 15. November 1999 angepasst.

Infolge Wegfall der öffentlichen Aufgabe müssen die Liegenschaften der Alters- und Pflegeheime Stapfen und Lilienweg vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt werden. Aufgrund der Höhe des ermittelten Verkehrswertes von rund Fr. 8'000'000.00 fällt der Beschluss über die Überführung des Vermögens in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten.

Zukunftsorientierte Lösung für die Liegenschaften

Die Alters- und Pflegeheime wurden durch die ehemalige Genossenschaft Altersbauten (Altersheimverein, Kirche und Gemeinde) erstellt. Im Rahmen der Auflösung der Genossenschaft gingen die Liegenschaften der Alters- und Pflegeheime Lilienweg und Stapfen ins Eigentum der Gemeinde über. Damit die Betreiberin der beiden Alters- und Pflegeheime die Infrastruktur markt- und bedarfsgerecht bereitstellen kann, ist eine eigentumsrechtliche Entflechtung zwischen der Gemeinde und der Betreiberin nötig.

Das Parlament beabsichtigt den Verkauf der Gebäude und die Landabgabe im Baurecht. Dies hat den Vorteil, dass die Gemeinde in Zukunft nicht mehr für Unterhalt, Sanierungen und den Ausbau der Pflegeplätze zuständig sein wird. Mittels Baurechtsverhältnis kann sie auf die Zukunft der Liegenschaften Einfluss nehmen und mit dem Baurechtszins kommt die Gemeinde zu langfristig nachhaltigen Einnahmen. Mit der Abgabe im Baurecht sollen Auflagen überbunden werden, damit Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen nach wie vor Zugang zu Alters- und Pflegeheimplätzen haben, sowie die Priorisierung von Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Köniz gegenüber anderen Personen aus der Region oder dem Kanton.

Die Landabgabe im Baurecht und der Verkauf der Gebäude brauchen weitergehende Abklärungen. Das Parlament beantragt deshalb dem Volk, dass der Gemeinderat den Verkauf der Liegenschaften Alters- und Pflegeheime Lilienweg (Parzelle Nr. 6340) und Stapfen (Parzellenanteil Nr. 3342) sowie die Landabgabe im Baurecht in eigener Kompetenz abschliessen kann.

Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Mit dem neuen Finanzierungssystem überlässt der Kanton die Erstellung und den Unterhalt der notwendigen Infrastruktur den Leistungserbringern. Die für die Investitionen notwendigen Mittel fliessen über die Tarife direkt zum Leistungserbringer. Dieser ist damit in der Lage, die Infrastruktur bedarfsgerecht und rasch an die Entwicklung anzupassen. Bei Ablehnung der Vorlage durch das Volk verbleiben die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Gemeinde. Die Gebäude können somit nicht auf die Betreiberin übertragen werden und die Investitionspflicht verbleibt bei der Gemeinde. Der Leistungserbringer kann bei der Infrastruktur nicht wie vom Kanton vorgesehen eigenständig und betriebswirtschaftlich handeln. . Mit dem Leistungserbringer ist ein langjähriger Mietvertrag auszuhandeln.

Antrag

Mit XX zu XX Stimmen bei XX Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

1. Der Entwidmung und Überführung der Liegenschaften der Alters- und Pflegeheime Lilienweg (Parzelle Nr. 6340) und Stapfen (Teil von Parzelle Nr. 3342) vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen wird zugestimmt.
2. Der Abgabe der genannten Liegenschaften (Parzelle Nr. 6340 und Teil von Parzelle Nr. 3342) im Baurecht und dem Verkauf der Gebäude wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, nötigenfalls die Grundstücke zu parzellieren, den Baurechtsvertrag abzuschliessen und die Gebäude zu verkaufen.

Köniz, 30. Mai 2011

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Ursula Wyss

Die Sekretärin: Verena Remund



Gemeinde
Köniz

Amtlicher Stimmzettel

für die Volksabstimmung vom 27. November 2011

Alters- und Pflegeheime Stapfen Lilienweg

Wollen Sie der Vorlage Alters- und Pflegeheime Stapfen und Lilienweg (Überführung der Liegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen, Landabgabe im Baurecht und Verkauf der Gebäude) zustimmen.

Antwort:
ja / nein

Schloss

Antwort:
ja / nein

Nesslerenweg

Antwort
ja / nein

Der Stimmzettel ist handschriftlich mit Ja oder Nein auszufüllen und vom Stimmausschuss auf der Rückseite abzustempeln.

Berechnung der Investitionskosten für Pflegeheime im Kanton Bern

Gültig ab 1. Januar 2011

Abschreibungen - linear

Technische Lebensdauer gemäss SIA - mittlere Beanspruchung

					Basis	Stand Oktober 2009																																																							
Hochbaupreisindex Espace Mittelland:					108.9	122.0																																																							
Baukostenpreise (BKP) 1-8:					194'400	217'785																																																							
Baukostenpreis (BKP) 9:					16'600	18'597																																																							
Total pro Heimplatz:					211'000	236'382																																																							
Gruppen	Lebensdauer in Jahren	Anteil an Gesamtkosten		Abschreib- ungssatz	Abschreibung pro Tag in Fr.	Abschreibung pro Tag in Fr.																																																							
Struktur, Rohbau, Hülle	50	50%	von BKP 1-8	2%	5.33	5.97																																																							
Gebäudetechn. Installationen	40	35%	von BKP 1-8	2.50%	4.66	5.22																																																							
Betriebseinrichtungen	20	15%	von BKP 1-8	5.00%	3.99	4.48																																																							
Total Immobilien					13.98	15.66																																																							
Mobiliar	12		von BKP 9	8.33%	3.79	4.25																																																							
Total Abschreibungen für 95% Auslastung:					18.71	20.96																																																							
Durchschnittlicher Abschreibungssatz bei 95 % Auslastung					3.24%	3.24%																																																							
<p>Zinskosten für das investierte Kapital Berechnung vom halben investierten Kapital</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Total investiertes Kapital</th> <th>1/2 investiertes Kapital</th> <th>Zinssatz¹⁾</th> <th>Zinskosten pro Tag für 100% Auslastung</th> <th colspan="2">Zinskosten pro Tag für 95% Auslastung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Basis:</td> <td>211'000</td> <td>105'500</td> <td>3.30%</td> <td>9.54</td> <td>10.04</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stand März 2010</td> <td>236'382</td> <td>118'191</td> <td>3.00%</td> <td>9.71</td> <td></td> <td>10.23</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Korrektur Zinskosten: Differenz zu Restwertmethode:</td> <td>1.35</td> <td>1.35</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Zuschlag für Landkosten:</td> <td>2.00</td> <td>2.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5">Total Abgeltung für Investitionskosten (Abschreibungen und Zinsen):</td> <td>32.10</td> <td>34.54</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Obergrenze bis 31. Dezember 2008:</td> <td>32.-</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5">Obergrenze ab 1. Januar 2011:</td> <td></td> <td>34.55</td> </tr> </tbody> </table>							Total investiertes Kapital	1/2 investiertes Kapital	Zinssatz ¹⁾	Zinskosten pro Tag für 100% Auslastung	Zinskosten pro Tag für 95% Auslastung		Basis:	211'000	105'500	3.30%	9.54	10.04		Stand März 2010	236'382	118'191	3.00%	9.71		10.23	Korrektur Zinskosten: Differenz zu Restwertmethode:				1.35	1.35		Zuschlag für Landkosten:				2.00	2.00		Total Abgeltung für Investitionskosten (Abschreibungen und Zinsen):					32.10	34.54	Obergrenze bis 31. Dezember 2008:					32.-		Obergrenze ab 1. Januar 2011:						34.55
Total investiertes Kapital	1/2 investiertes Kapital	Zinssatz ¹⁾	Zinskosten pro Tag für 100% Auslastung	Zinskosten pro Tag für 95% Auslastung																																																									
Basis:	211'000	105'500	3.30%	9.54	10.04																																																								
Stand März 2010	236'382	118'191	3.00%	9.71		10.23																																																							
Korrektur Zinskosten: Differenz zu Restwertmethode:				1.35	1.35																																																								
Zuschlag für Landkosten:				2.00	2.00																																																								
Total Abgeltung für Investitionskosten (Abschreibungen und Zinsen):					32.10	34.54																																																							
Obergrenze bis 31. Dezember 2008:					32.-																																																								
Obergrenze ab 1. Januar 2011:						34.55																																																							

Total für Abschreibungen, inkl. Wiederbeschaffung/ Unterhalt

für Kapital- oder Mietzinsen

für Kapital- oder Bau-rechtzinsen

¹⁾ Zinssatz: gemäss jeweils gültigem Referenzzinssatz für Hypotheken des Bundesamtes für Wohnungswesen:

<http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/index.html?lang=de>