



Ruferheim Nidau – Erneuerung und Erweiterung – Zustimmung der Verbandsgemeinden zum Objektkredit

Das Ruferheim Nidau plant eine umfassenden Erneuerung und Erweiterung seines Betriebs. Die 11 Verbandsgemeinden sind aufgefordert, dem zuständigen Organ innert sechs Monaten den Antrag zum Objektkredit über CHF 31,5 Mio. zum Beschluss zu unterbreiten.

Sachlage / Vorgeschichte

1. Die Abgeordnetenversammlung (AV) des Ruferheimes unterbreitet den 11 Verbandsgemeinden das Bauprojekt „Erneuerung und Erweiterung Ruferheim Nidau“ und den zu dessen Realisierung nötigen Objektkredit von **CHF 31,5 Mio.** zur Beschlussfassung. Die AV stellt einstimmig **Antrag** an die Verbandsgemeinden, welche für die Genehmigung des Kredites zuständig sind. Der Kredit ist genehmigt, wenn ihm mindestens 6 Verbandsgemeinden zustimmen.
2. Seit mehr als 20 Jahren ist am Ruferheim baulich nichts Entscheidendes verändert worden. Der Sanierungs- und Erweiterungsbedarf ist seit langem ausgewiesen und von den kantonalen Behörden und den Verbandsgemeinden anerkannt. Mit dem Projekt „Erneuerung und Erweiterung Ruferheim Nidau“ wird das Heim den aktuell bekannten Bedürfnissen gerecht. Stichworte dazu sind: Angebot von Einbettzimmern inkl. Aufhebung der Doppelzimmer, Ausbau von 98 auf 120 Plätze, Modernisierung der Infrastruktur, Schaffung von 19 Wohnungen mit Dienstleistungen (Alterswohnungen).
3. Die Projektierungsarbeiten wurden im April 2011 aufgenommen. Jetzt liegt das Bauprojekt vor. Die Baubewilligung soll im Verlaufe dieses Jahres erwirkt werden. Nach Zeitplan kann im Sommer 2013 der Spatenstich erfolgen. Der Betrieb soll durch die Bauarbeiten so wenig wie möglich gestört werden. In einer ersten Phase werden die zwei Wohnhäuser gebaut. Sie dienen alsdann in der nächsten Phase der Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes für die provisorische Unterbringung der meisten Heimbewohner/-innen. Die Bauarbeiten sollen im Jahre 2017 beendet sein. Die Heimbewohner/-innen kehren dann ins Heim zurück; die Wohnungen können bezogen werden.
4. Die Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zeigen die finanzielle Machbarkeit des Projektes. Sie basieren auf dem Finanzplan und gehen von realistischen Vorgaben aus.

5. Das Bauprojekt überzeugt und wird den Anforderungen an ein modernes Heim gerecht. Mit dessen Realisierung verschwinden die Zweibettzimmer weitgehend, das Heim wird moderat vergrössert (von 98 auf 120 Plätze) und die Infrastruktur der Erweiterung und den heutigen Bedürfnissen angepasst.
6. Im Rahmen einer Umfrage haben alle Gemeinderäte der Verbandsgemeinden im Februar 2012 signalisiert, dass sie einem Kredit von ca. CHF 30 Mio. für das Projekt „Erneuerung und Erweiterung Ruferheim Nidau“ zustimmen können und dass die Rechtsform des Gemeindeverbandes für das Projekt beibehalten werden soll.

Projekt

A Baugeschichte

7. Das Ruferheim wurde im Jahre 1989 erheblich erweitert und seither baulich nicht mehr wesentlich verändert. Es bietet Platz für 98 Heimbewohner/-innen. Sie sind in 38 Einbett- und in 30 Zweibettzimmern untergebracht. Heute, 23 Jahre später, ist festzustellen, dass es den Ansprüchen unserer Zeit nicht mehr entspricht. Insbesondere sind die Zweibettzimmer nicht mehr zeitgemäss. Zudem ist die Infrastruktur veraltet, die Küche zu klein, die Garderoben nicht mehr auf dem heutigen Standard. Es besteht also grosser Erneuerungsbedarf an den bestehenden Bauten.
8. Gesellschaftliche Veränderungen haben in den letzten zwei Jahrzehnten auch neue Bedürfnisse hervorgerufen oder aufgezeigt. Stichwortartig handelt es sich um Folgendes:
 - a. Es besteht heute der Bedarf nach Einrichtung einer Demenzabteilung.
 - b. Die Altersleitbilder mehrerer Verbandsgemeinden orten einen Mangel an altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen; deshalb wurde der Zweck des Gemeindeverbandes im Jahre 2010 entsprechend erweitert.
 - c. Die Regionale Altersplanung des Vereins „seeland.biel/bienne“ kam im Dezember 2010 zum Schluss, dass in der Agglomeration Biel zu wenig Betten im stationären Bereich der Altersversorgung zur Verfügung stehen werden.
9. Die ersten Vorarbeiten für das heutige Bauprojekt gehen bereits auf das Jahr 2007 zurück. Im Jahre 2009 bewilligte der Kanton (Gesundheits- und Fürsorgedirektion GEF) das Gesuch um Erneuerung und Erweiterung des Ruferheimes. Die kantonalen Vorgaben erlaubten damals keine Erhöhung der Anzahl Heimplätze. Nachdem die Studie des Vereins „seeland.biel/bienne“ im Dezember 2010 vorlag, hat der Vorstand die Ausbaugrösse nochmals einer Prüfung unterzogen und im Februar 2011 entschieden, die Anzahl der Heimplätze von 98 auf 120 zu erhöhen und dem Kanton ein entsprechendes Gesuch einzureichen. Dieses Gesuch wurde im November 2011 bewilligt.
10. Im August 2010 wurde auf der Basis des damals gültigen Raumprogrammes ein Architekturwettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Die Jury hat am 23.03.2011 aus den 21 eingegangenen Arbeiten das Projekt „Cocodrillo“ der Manetsch Meyer Architekten AG Zürich mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Ab April 2011 erfolgte die Überarbeitung des Projektes.

Das Raumprogramm wurde den neuen Gegebenheiten angepasst (Erhöhung von 98 auf 120 Heimplätze, 54 neue Zimmer, neuer vergrößerter Speisesaal, eine grössere Küche und eine grössere Wäscherei sowie die Anpassung der Logistikräume und der Garderoben).

11. Der vom Vorstand vorgegebene Kostenrahmen betrug CHF 30 Mio. Darin sollten, mit Ausnahme des vom Kanton bezahlten Architektur-Wettbewerbes (CHF 380'000), sämtliche Kosten enthalten sein, insbesondere auch die von der Abgeordnetenversammlung 2010 und 2011 bereits beschlossenen Planungskredite (CHF 950'000, resp. CHF 1'300'000).
12. Die Projektierung wurde von einem heimeigenen Bauteam, einem externen Controller/Berater und der Heimleitung eng begleitet. Die gleiche Organisation wird auch in der Phase der Realisierung die Bauarbeiten begleiten.

B Das Bauprojekt

13. Das jetzt vorliegende Bauprojekt basiert auf den Hauptideen des Wettbewerbsprojektes, dessen Grundkonzept – trotz erweitertem Bauvolumen – beibehalten wurde. Es sieht eine kompakte Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes vor: Einerseits durch eine neue im Norden dem jetzigen Speisesaal vorgelagerte Raumschicht, andererseits durch eine Vergrößerung des Ost- und des Westflügels. Alle Erweiterungen gliedern sich volumetrisch selbstverständlich in die Gesamtanlage ein. Die innere Disposition der Gebäude entspricht in ihrer Klarheit dem Gesamtkonzept. Die neuen Individualzimmer werden auf drei Geschossen entlang eines Kerns mit Nebenräumen an den Bestand angebaut. Alle neuen Zimmer werden aus der Geometrie des Haupthauses gedreht und über Eck belichtet, wodurch in den Zimmern eine zusätzliche räumliche Qualität entsteht. Der neue Speisesaal wird in der Norderweiterung untergebracht, der jetzige Speisesaal wird zum Mehrzwecksaal, die Küche erfährt eine Erweiterung gegen Norden.
Die Wohnungen entstehen in zwei unabhängigen Baukörpern, welche auf der von der Stadt Nidau zu erwerbenden Parzelle zu stehen kommen. Ruferhaus und Stöckli sind von der Erweiterung nicht betroffen.
14. Das Bauvorhaben erfüllt die Zielsetzungen des Projektes „Erneuerung und Erweiterung Ruferheim Nidau“: Es werden freundliche, helle Zimmer für 120 Bewohner/-innen geschaffen, die Mängel in der Infrastruktur werden behoben, die Anlieferung optimiert; mit den 19 Wohnungen mit Dienstleistungen entspricht das Projekt einem mehrfach geäusserten Bedürfnis.
15. In der Phase der Überarbeitung musste auch intensiv nach Kosteneinsparungen gesucht werden. An der Qualität sollte aber nicht gespart werden. Aus Kostengründen wurden deshalb die im Wettbewerbsprojekt noch vorgesehene Tiefgarage fallen gelassen und die Parkierung und die Anlieferung neu konzipiert. Beide Wohnbauten wurden auf der neu zu erwerbenden Parzelle platziert; auf den Abbruch des Stöcklis kann damit verzichtet werden.

16. Einzelheiten zum Bauprojekt sind den Plänen und Illustrationen (im Anhang abgebildet) zu entnehmen.
- Situation des überarbeiteten Projektes (Stand Bauprojekt).
 - Das Fassadenbild soll leicht und filigran erscheinen.
 - Für die Innenräume wird unterschieden zwischen öffentlichen und privaten Bereichen. Der öffentliche Bereich soll durch die Materialisierung ruhig in Erscheinung treten.
 - Im Gegensatz zu den neutral gehaltenen öffentlichen Räumen sollen die Zimmer Wohnlichkeit und Geborgenheit ausstrahlen. Die bestehenden Zimmer werden grundsätzlich in ihrem heutigen Zustand belassen.
 - Die Typologie der Wohnbauten wurde gegenüber dem Wettbewerb nicht verändert. Es werden 19 Wohnungen angeboten, 7 3,5-Zimmer und 12 2,5-Zimmerwohnungen. Die Fassaden der Wohnhäuser sollen sich gegenüber den Fassaden des Ruferheimes zurück nehmen.
17. Schlussfolgerung: Es handelt sich um ein kompaktes, durchdachtes und gutes Projekt, das realisiert werden soll.

C Vom Projekt zur Realisierung

18. Das Projekt soll zügig realisiert werden. Der Spatenstich ist für Sommer 2013 vorgesehen.
- Drei Voraussetzungen müssen dazu bis Ende 2012 erfüllt sein:
- Die rechtskräftige Baubewilligung muss vorliegen; deshalb ist das Baugesuch bereits im Juli 2012 eingereicht worden.
 - Der beantragte Objektkredit muss von den Verbandsgemeinden genehmigt sein.
 - Der im Entwurf vorliegende Kaufvertrag mit der Stadt Nidau über die neu zu erwerbende Parzelle muss unterschrieben sein.
19. In einer ersten Realisierungsphase (von Mitte 2013 bis anfangs 2015) werden die zwei Häuser mit den Wohnungen erstellt. In diesen neuen Räumen werden die meisten Heimbewohner/-innen während der zweiten Phase (anfangs 2015 bis Mai 2017), dem Ausbau und Umbau des bestehenden Gebäudes, untergebracht. Nach Abschluss aller Bauarbeiten am Haupthaus können die Heimbewohner/-innen die neuen Zimmer beziehen. Die Wohnungen stehen ab diesem Zeitpunkt für die Vermietung zur Verfügung.
20. Mit diesem Vorgehen ist es möglich, den Heimbetrieb während der ganzen Phase der Realisierung weitgehend im bisherigen Rahmen aufrecht zu erhalten. Es wird dazu aber besonderer Anstrengungen aller Beteiligten, insbesondere der Heimleitung und der Mitarbeitenden, bedürfen. Grundsätzlich können aber alle Heimbewohner/-innen während den Bauphasen im Ruferheim bleiben und die Mitarbeitenden behalten ihre Arbeitsplätze.

D Kosten

21. Die Kosten des Projektes betragen insgesamt 31,5 Mio. CHF (Basis Baukostenindex Espace Mittelland, Stand 01.10.2011 = 125,4). Sie teilen sich wie folgt auf:

BKP 0	Grundstück	CHF	1'100'000
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	1'030'300
BKP 2	Gebäude	CHF	25'860'200
BKP 4	Umgebung	CHF	824'000
BKP 5	Nebenkosten	CHF	936'100
BKP 6	Reserve und Diverses	CHF	959'100
BKP 9	Betriebseinrichtungen	CHF	790'300
Total		CHF	31'500'000

22. Von dieser Gesamtsumme entfallen auf die Wohnungen CHF 8,5 Mio., auf die Erweiterung und Erneuerung des Heimes CHF 23 Mio. Die bereits von der Abgeordnetenversammlung bewilligten Planungskredite von total CHF 2,25 Mio. sind darin enthalten.

23. Trotz intensiver Bemühungen der Architekten und des Bauteams konnte der vorgegebenen Kostenrahmen von CHF 30 Mio. nicht ganz eingehalten werden. Neu sind jetzt jedoch CHF 850'000 als offene Reserve ausgewiesen.

24. Um das Risiko von Kostenüberschreitungen zu reduzieren, wird ein SIA-Kostengarantievertrag abgeschlossen; die Risikoprämie von max. CHF 290'000 ist im Objektkredit enthalten. Versichert werden diejenigen Teile der Bausumme, die ein Risiko beinhalten. Das sind CHF 24 Mio. für die Vorbereitungsarbeiten, die Gebäudekosten und die Umgebung. Nicht versichert werden klar definierte Teile der Bausumme wie der Land-erwerb, pauschal offerierte Planerleistungen, Anschlussgebühren und Baukreditzinsen. Versichert wird eine Überschreitung von 10%, also CHF 2,4 Mio. Wird die versicherte Bausumme überschritten, so geht das erste Prozent der Überschreitung (konkret also CHF 240'000) als Selbst- behalt zu je einem Drittel zulasten der Bauherrschaft, des Kostengaranten und der Planer. Wird die versicherte Bausumme unterschritten, so wird das erste Prozent der Unterschreitung nach dem gleichen Verteilschlüssel den drei Parteien gutgeschrieben. Eine weitergehende Unterschreitung der Bausumme kommt ausschliesslich der Bauherrschaft zu gut. Nach Abschluss des Garantievertrages prüft der Kostengarant die Ausschreibungen und Vergaben, die Werkverträge, die Projektänderungen und Nachträge, die Rechnungen und Zahlungen sowie die Schlussabrechnung. Er entlastet in dieser Funktion die Bauherrschaft und stellt das bewährte Vieraugenprinzip sicher. Der Kostengarantievertrag führt somit zu Transparenz und einem sehr disziplinierten Umgang mit den Kosten. Der Kostengarantievertrag nach SIA gilt als empfehlenswerte Alternative zum Generalunternehmer- oder Totalunternehmermodell. Er ist ein wichtiges „Sicherheitsinstrument“, um die Kosten bei der Realisierung des Projektes im Griff zu haben.

E Wirtschaftliche Überlegungen

25. Im Verlauf des Jahres 2009 hat der Kanton (GEF) eine neue Finanzierung der Heime festgelegt. Bauvorhaben der Heime werden nicht mehr vom Kanton bezahlt; die Finanzie-

rung der Bauinvestitionskosten erfolgt nun durch die Heime selber. Sie dürfen dafür den Bewohner/-innen eine Infrastrukturpauschale in Rechnung stellen (2011: CHF 34.55 pro Tag, 2012 CHF 34.30). Fremdgelder müssen die Heime am Markt aufnehmen. Für das Ruferheim gilt diese Regelung bereits seit 01.01.2010. Die entsprechenden Mehreinnahmen erlaubten unter anderem die Rückfinanzierung der Gebäude gegenüber dem Kanton in der Höhe von CHF 870'000.

26. Die Berechnungen für die Tragbarkeit und die Finanzierung des Projektes „Erneuerung und Erweiterung Ruferheim Nidau“ basieren auf dem vom Vorstand verabschiedeten Finanzplan 2013-2016. Diese Berechnungen basieren auf realistischen Annahmen.
27. Nachfolgend die Schlüsselzahlen aus der Tragbarkeitsberechnung.
Die Gesamtneueinvestition für 120 Plätze, davon insgesamt 54 neue Einzelzimmer und 19 Wohnungen mit Dienstleistungen, inkl. Kosten für den Landerwerb, beträgt CHF 31,5 Mio.
- a. Der Buchwert der bestehenden Gebäude beträgt CHF 0,8 Mio. bei einem Versicherungswert von CHF 16,2 Mio., d.h. es sind CHF 15,4 Mio. stille Reserven vorhanden.
 - b. Der Ertrag aus der Infrastrukturpauschale und durch die Wohnungen mit Dienstleistungen beträgt nach Fertigstellung der Bauten CHF 1,9 Mio. pro Jahr (heute 1,2 Mio. CHF).
 - c. Die zusätzlichen Abschreibungen betragen CHF 0,8 Mio. pro Jahr. Die Verzinsung wurde mit einem Zinssatz von 4% vorsichtig gerechnet. Sie beträgt CHF 0,6 Mio. pro Jahr (4% auf der Hälfte von rund CHF 30 Mio.).
Der totale Aufwand aus der Neueinvestition beträgt somit CHF 1,4 Mio. pro Jahr.
 - d. Die maximale Verschuldung beträgt CHF 30,4 Mio. im Jahr 2017. Ab 2018 erlaubt der Cash-Flow eine jährliche Reduktion der Verschuldung um durchschnittlich CHF 1,3 Mio.
28. Die oben erwähnten Zahlen basieren auf folgenden Annahmen, welche gleichzeitig die möglichen Risiken aufzeigen:
- a. Die Tarifentwicklung des Kantons deckt die Teuerung und generell die Entwicklung auf dem Personal- und übrigen Aufwand.
 - b. Während der Bauphase von 2013 bis 2016 wurde mit einer jährlichen Ertragsminderung von CHF 0,3 Mio. gerechnet.
 - c. Ausser einer Reserve von CHF 0,85 Mio. wird davon ausgegangen, dass die Termine und die geplanten Kosten eingehalten werden. Eine allfällige Bauteuerung wurde nicht eingeplant.

Rechtliches

29. Im Gemeindeverband Ruferheim Nidau sind die elf Gemeinden Bellmund, Hagneck, Hermrigen, Ipsach, Jens, Nidau, Merzligen, Mörigen, Port, Sutz-Lattrigen und Täuffelen-Gerolfingen zusammengeschlossen. Zweck des Verbandes ist die Führung eines Alters- und Pflegeheimes; der Verband kann auch Alterswohnungen erstellen und betreiben. Die Heimplätze stehen in erster Linie den Einwohner/-innen der Verbandsgemeinden zur Verfügung.

30. Es handelt sich vorliegend um einen Objektkredit des Gemeindeverbandes Ruferheim. Dieser führt das Projekt selbständig durch; der Verband nimmt die nötigen Fremdgelder selber auf. Die Gemeinden sind davon nur indirekt betroffen: sie würden für allfällige Schulden des Verbandes solidarisch haften und müssten ein allfälliges Betriebsdefizit decken. Die Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit zeigen, dass ein solcher Fall höchst unwahrscheinlich ist. Auch in der Vergangenheit haben die Verbandsgemeinden nie für Verpflichtungen des Verbandes aufkommen müssen.
31. Die Verbandsgemeinden sind hingegen das zuständige Organ zur Genehmigung des Objektkredites von CHF 31,5 Mio. (Art. 14 Abs. 1 lit d Organisationsreglement Ruferheim, kurz: OgR). Dieser ist genehmigt, wenn ihm mehr als die Hälfte der Verbandsgemeinden, also deren 6, zustimmen (Art. 14 Abs. 3 OgR). Die Abgeordnetenversammlung stellt ihnen Antrag (Art. 15 Abs.1 OgR). Nach Erhalt des Antrages haben die Gemeinden 6 Monate Zeit zur Beschlussfassung (Art. 15 Abs.3 OgR). Die Abgeordnetenversammlung vom 15. August 2012 hat dem nachfolgenden Antrag einstimmig zuhanden der Verbandsgemeinden zugestimmt.
32. Im Rahmen einer Umfrage haben im Februar 2012 die Gemeinderäte aller Verbandsgemeinden signalisiert, dass sie hinter dem Projekt stehen und einem Kredit von rund CHF 30 Millionen für das Projekt „Erneuerung und Erweiterung Ruferheim Nidau“ zustimmen können und dass die Rechtsform des Gemeindeverbandes für das Projekt beibehalten werden soll.
33. Als Gemeindeverband untersteht das Ruferheim für die Vergebung der Bauarbeiten der Gesetzgebung über das Öffentliche Beschaffungswesen.

Beschluss

Der Stadtrat von Nidau beschliesst gestützt auf Artikel 54, Absatz 1, Buchstabe f der Stadtordnung:

1. Das Projekt „Erneuerung und Erweiterung Ruferheim Nidau“ wird genehmigt und dafür ein Objektkredit von CHF 31'500'000 bewilligt.
2. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen gelten als genehmigt (Basis Baukostenindex Espace Mittelland, Stand 01.10.2011 = 125,4).
3. Der Vorstand wird ermächtigt, die notwendigen Mittel zur Realisierung des Vorhabens, soweit nötig, als Darlehen aufzunehmen.
4. Mit dem Vollzug wird der Vorstand beauftragt. Dieser wird ermächtigt, notwendige oder zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, die den Gesamtcharakter des Projektes nicht verändern.

2560 Nidau, 28. August 2012 swe

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Der Präsident

Der Sekretär

Adrian Kneubühler

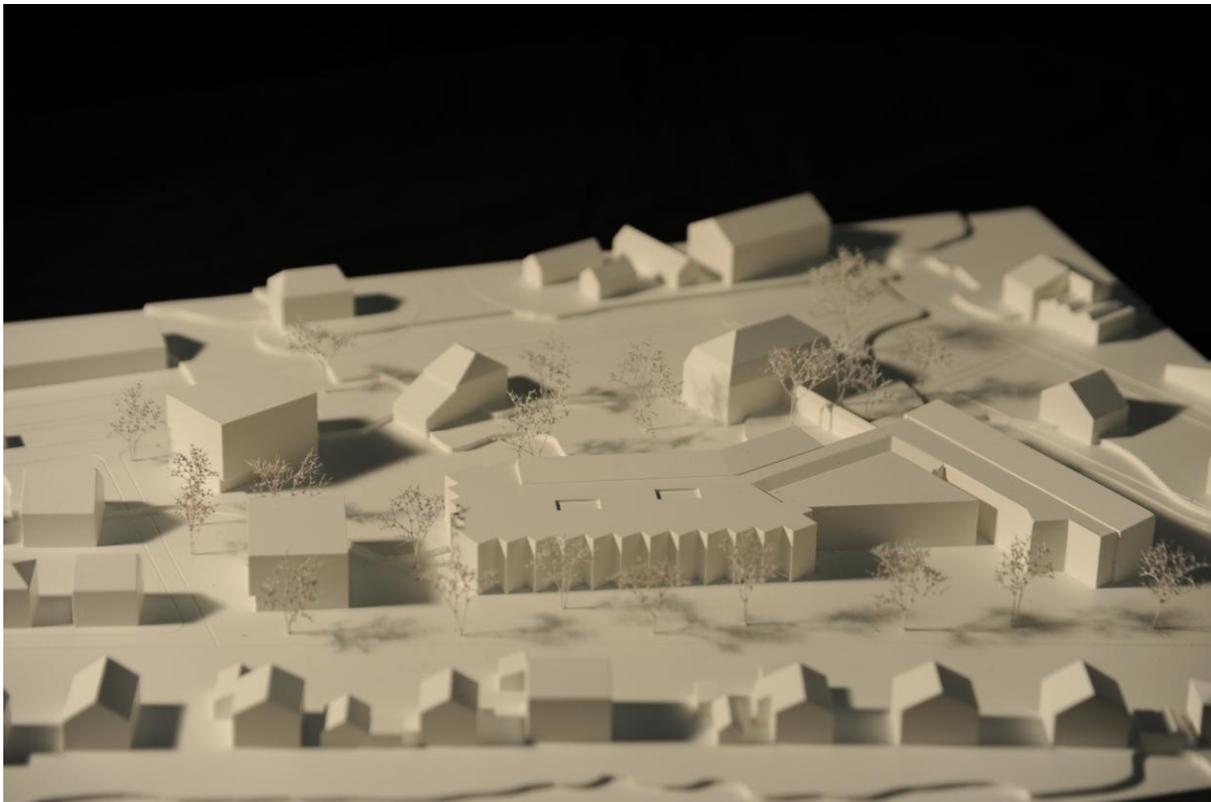
Stephan Ochsenbein

Anhang:

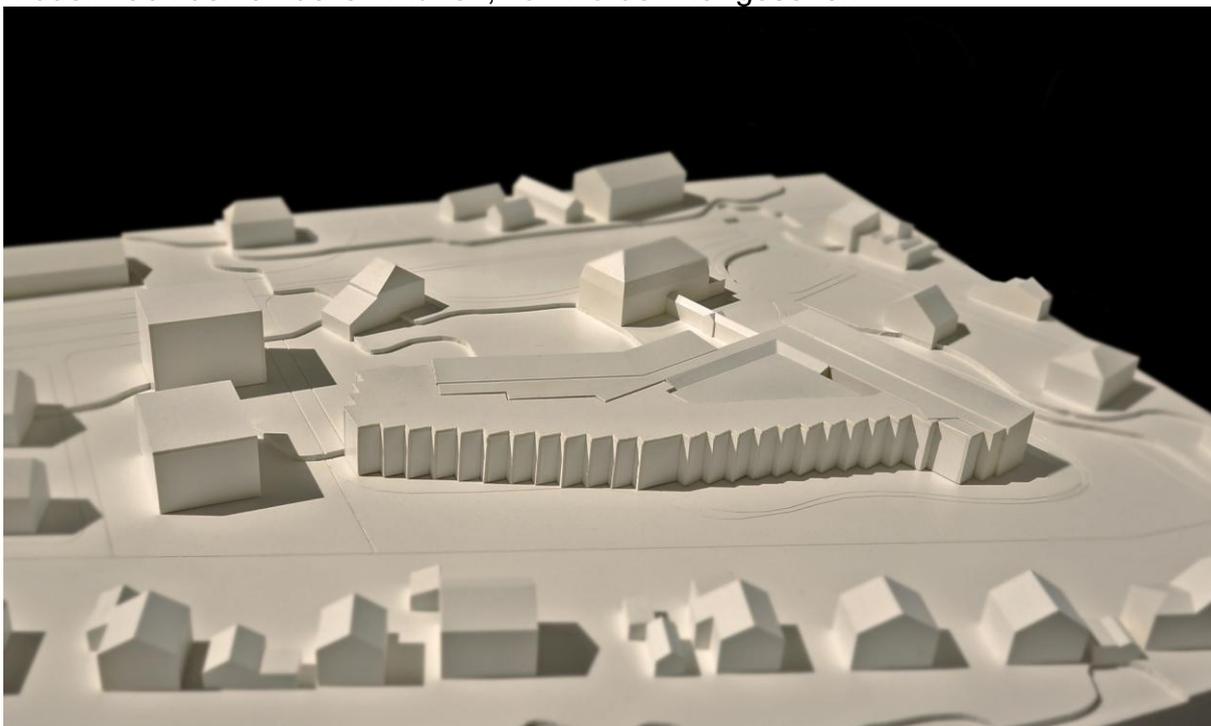
Pläne und Illustrationen

Anhang

Modell Siegerprojekt „Cocodrillo“ Architekturwettbewerb, von Norden her gesehen



Modell nach den aktuellen Plänen, von Norden her gesehen



Ruferheim, Ansicht neue Nordfassade



Umgebungsplanung als Situation



Ruferheim, Ebene 2 (Eingangsgeschoss) rot neu, schwarz bestehend



Ruferheim, Ebene 3 (Obergeschoss) rot neu, schwarz bestehend



Wohnungen mit Dienstleistungen, Ansicht von Norden her



Grundrisse Wohnungen mit Dienstleistungen

