



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 7. Dezember 2005 (StB 1165)

B+A 42/2005

## **BZ Wesemlin, Wohnheim Umbau/Sanierung**

Projektierungskredit

Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
26. Januar 2006

## Bezug zur Gesamtplanung 2006–2010

- Leitsatz C:** Luzern fördert das Zusammenleben aller.
- Stossrichtung C2:** Die Stadt stellt ein flexibles und vielfältiges Grundangebot an Beratungs- und Unterstützungsmassnahmen sicher. Dies ermöglicht allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Leben in sozialer Sicherheit.
- Fünfjahresziel C2.2:** Für betreuungs- und pflegebedürftige alte Menschen wird mit einem bedarfsgerechten Wohn- und Betreuungsangebot eine gute Lebensqualität geboten.
- Projektplan:** 00/415.07

## Übersicht

Das Betagtenzentrum Wesemlin umfasst das Wohnheim aus dem Jahre 1982 sowie das 1993 eröffnete Pflegeheim.

Am 1. März 1982 wurde das Wohnheim Wesemlin mit 111 Betten in 81 Einzimmern und 15 Zweizimmerappartements eröffnet. Es war für rüstige, selbstständige betagte Menschen konzipiert. In der Folge entwickelte sich das Betagtenzentrum immer mehr zu einer Institution, die eigentliche Pflegeaufgaben erfüllte, ohne ein Pflegeheim zu sein. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, wurde das Pflegeheim gebaut und 1993 eröffnet.

Heute stellt man fest, dass die Infrastruktur des Wohnheims nicht mehr zeitgemäss ist. Die Zimmer des Wohnheims entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Nasszellen der Zimmer sind nicht rollstuhlgängig und haben keine Dusche. Eine Pflege kann nur erschwert ausgeführt werden. Die Abteilungsgrössen sind unübersichtlich und bieten eine unzureichende Infrastruktur.

Bereits im Rahmen der Berichte und Anträge 22/2001, BZ Eichhof, Wohnheim 2, Umbau/Aufstockung für Seniorenwohngruppen und 46/2002, BZ Eichhof, Pflegeheim, Umbau/Sanierung sowie im B 31/2002: Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern wurde darauf hingewiesen, dass das Wohnheim Wesemlin eine konzeptionelle Anpassung erfahren und **in ein zukunftsgerichtetes Mischheim umgewandelt werden soll**. Die Realisierung dieses Projektes dient der Sicherung eines Bettenangebots der Stadt Luzern, das den zukünftigen Bedürfnissen entspricht.

Mit B+A 15/2003: BZ Wesemlin, Wohnheim, Umbau/Sanierung wurde ein Wettbewerbskredit beantragt. Die Baukommission hat diesen B+A als unvollständig zurückgewiesen und zusätzliche Informationen und Abklärungen verlangt. Der B+A wurde zurückgezogen, und gestützt auf die Empfehlung der Baukommission bewilligte der Stadtrat einen Kredit für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie.

Die Machbarkeitsstudie vom April 2004 zeigte einen Investitionsbedarf von zirka 20,6 Mio. Franken bei einer Kostengenauigkeit von  $\pm 15\%$ . Dieser Investitionsbedarf erschien dem Stadtrat zu hoch, und er verlangte eine Reduktion.

In einer Überprüfung wurde anhand von Sparmodulen die Notwendigkeit der einzelnen Bereiche des Umbaus/der Sanierung hinterfragt und überprüft. Durch die Umsetzung von Sparmodulen im Betrage von 2,79 Mio. Franken konnte der Investitionsbedarf auf 17,8 Mio. Franken gesenkt werden. Dies entspricht bei 102 Betten einer Investition von Fr. 175'000.– je Bett. Beim Haus Rubin im Betagtenzentrum Eichhof wird mit einer Investition von Fr. 191'000.– je Bett gerechnet.

Die Einsparungen führen zu vertretbaren Einschränkungen in Qualität und Wirtschaftlichkeit gegenüber der Machbarkeitsstudie und bedingen keine relevante Verletzung der vorgängig formulierten Prämissen (Umwandlung in ein Mischheim, Realisierung einer Demenzabteilung) und Standards (Nasszellen, Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität). Zusätzlich formulierte Sparmodule hätten dagegen grundlegende, nicht vertretbare Auswirkungen auf die Betreuungs- und Lebensqualität der Bewohner/innen. Die festgelegten Vorgaben würden zudem zumindest teilweise grundsätzlich in Frage gestellt.

Das Wohnheim auf dem Areal des Betagtenzentrums Wesemlin soll umgebaut und im Erdgeschoss massvoll erweitert werden. Es sollen Zimmer für 102 unterschiedlich pflegebedürftige Menschen mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen, die den heutigen Anforderungen entsprechen, geschaffen werden. Mit dem Umbau soll einerseits die Selbstbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner gefördert werden. Andererseits soll aber auch den erhöhten Ansprüchen an Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität sowie den veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen werden.

Für die Ausarbeitung eines detaillierten Sanierungs- und Umbauprojektes für das Wohnheim Wesemlin wird ein Projektierungskredit von Fr. 1'100'000.– beantragt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung</b>	<b>5</b>
<b>2 Gesamtübersicht über die Sanierungsprojekte und Provisorien in den städtischen Betagtenzentren</b>	<b>6</b>
<b>3 Konzeptanpassung des Wohnheims Wesemlin</b>	<b>9</b>
3.1 Geschichte des Betagtenzentrums Wesemlin	9
3.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Wesemlin	9
3.3 Das bestehende Wohnheim	10
3.4 Die Zukunft des Wohnheims	10
<b>4 Sanierungsprojekt</b>	<b>12</b>
4.1 Vorgeschichte	12
4.2 Machbarkeitsstudie	12
4.3 Überarbeitung Machbarkeitsstudie	13
4.4 Folgerung	14
<b>5 Vorgehen zum Umbau und zur Sanierung des Wohnheims</b>	<b>15</b>
5.1 Raumprogramm/Struktur (bestehend/neu)	15
5.2 Vorgehen, Verfahren	17
5.2.1 Offenes Verfahren mit Honorarofferte	17
5.2.2 Projektierung	17
5.3 Kosten	18
5.4 Termine	18
<b>6 Antrag</b>	<b>19</b>
 <b>Anhang</b>	
Situation BZ Wesemlin	

## Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### 1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung

Im Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern vom 10. Juli 2002 (B 31/2002) wurden die wesentlichen Elemente einer zukunftsgerichteten Alterspolitik aufgezeigt und entsprechende konkrete Planungsvorgaben abgeleitet. Dies auf der Grundlage der bisherigen Heimentwicklung, der zu erwartenden gesellschaftlichen Veränderungen und Trends sowie im Lichte der aktualisierten Sozial- und Gesundheitspolitik der Stadt Luzern (gemäss dem Bericht 12/2002 vom 20. März 2002: Strategische Grundlagen der Sozial- und Gesundheitspolitik vom 20. März 2002).

Die Hauptergebnisse des Entwicklungsberichts wurden in Form von Entwicklungsthesen zusammengefasst. Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Wohnheims des Betagtenzentrums Wesemlin sind folgende Thesen relevant:

1. Der bestehende Umfang des (halb-)stationären geriatrischen Angebots in der Stadt Luzern soll grundsätzlich beibehalten werden.
2. Das vordringliche Ziel dabei ist, ein individualisiertes, nachfrageorientiertes Angebot für die Zukunft zu gewährleisten, mit einer zentralen Betonung der Selbstbestimmung betreuungs- und pflegebedürftiger Menschen.
3. Neben einer schwerpunktmässig integrierten Betreuung in flexiblen Mischheimen ist eine Spezialisierung des Angebotes vor allem für Menschen mit besonderen Demenzformen (Weglaufgefährdung, ruheloses Verhalten u. ä.) zu realisieren.

Die Forderungen an die zukünftige stationäre Altersbetreuung haben Auswirkungen auf die personelle und betriebliche Entwicklung der bestehenden (städtischen) Heime und Alterssiedlungen. Im Zusammenhang mit dem Umbau des Wohnheims des BZ Wesemlin sind vor allem folgende Aufgabenbereiche mit Handlungsbedarf tangiert:

- Stärkere Betonung des **Wohncharakters** (Normalität) in den Heimen. Einerseits soll durch diverse Massnahmen die Selbstbestimmung gefördert, andererseits aber auch den erhöh-

ten Ansprüchen an **Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität** sowie den veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen werden.

- Zusätzlich zu den **Kernkompetenzen** Aufbau von **Spezialwissen** in einzelnen Heimbetrieben, um die an Spezialangebote (z. B. Demenzabteilung) gestellten Erfordernisse einlösen zu können.
- **Individualisiertere Verpflegungsmöglichkeiten** (Frühstück und Abendessen auf den Gruppen), im Rahmen des Gastronomieleitbildes.
- Umwandlung von Wohnheimen in **flexible Mischheime** (Vermeidung eines nochmaligen Umzuges der Bewohnerinnen und Bewohner vom Wohnheim ins Pflegeheim).

## 2 Gesamtübersicht über die Sanierungsprojekte und Provisorien in den städtischen Betagtenzentren

Nachfolgend werden die anstehenden Umbau- und Sanierungsprojekte in den städtischen Betagtenzentren und die daraus abgeleiteten Übergangslösungen, die zur Sicherung des Bettenangebots notwendig sind, kurz beschrieben. Folgende Grundlagen stehen dem Parlament zur Verfügung:

- B 12/2002 vom 20. März 2002: Strategische Grundlagen der Sozial- und Gesundheitspolitik
- B 31/2002 vom 10. Juli 2002: Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern
- Investitionsplanung, Bericht der Arbeitsgruppe, Ergänzung zur Gesamtplanung 2005–2008
- B+A 3/2005 vom 16. Februar 2005: Sanierungen in den städtischen Betagtenzentren / Kredit für die Sanierung des Pflegeheims Hirschampark / Kredit für die Provisoriumslösungen
- B+A 10/2005 vom 22. März 2005: Gesamtkonzept Spezialangebote der stationären und teilstationären Altersbetreuung

### **BZ Eichhof, Haus Rubin**

Das Projekt sieht die Sanierung des Hauses Rubin (Pflegeheim) mit 156 Betten vor. Nach der Sanierung sind 149 Betten verfügbar. Das 1972/73 erstellte Haus ist nicht mehr zeitgemäss. Vor allem sollen die Vierbettzimmer in Ein- und Zweibettzimmer umgewandelt werden. Mit weiteren Massnahmen soll erhöhten Ansprüchen an Wohnlichkeit, Lebensqualität, Individualität und veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen werden. Die bestehenden Abteilungen werden in Pflegewohngruppen mit Ein- und Zweibettzimmern umgewandelt. Zudem werden eine spezialisierte Demenzabteilung, ein Tagesheim sowie eine Station für Palliativpflege und Spezialfälle realisiert. Zur Erhaltung der Bettenzahl in den städtischen Betagtenzentren während der Umbauzeit von 2006 bis 2008 werden zirka 150 Provisoriumsbetten benötigt. Die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Luzern haben am 25. September 2005 den Kredit von Fr. 28,4 Mio. für die Ausführung bewilligt.

### **BZ Wesemlin, Wohnheim**

Das 1982 erstellte Wohnheim des BZ Wesemlin mit heute 106 Betten soll nach dem Sanierungsprojekt Haus Rubin ab Winter 2008/2009 saniert werden. Zimmer und Infrastruktur des Wohnheims entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Nasszellen der Zimmer sind nicht rollstuhlgängig und haben keine Dusche. Auch die Pflegebäder und Duschen im Allgemeinbereich sind nicht rollstuhlgängig. Zudem ist die Benützung der Gehhilfe (Rollator) in den bestehenden Nasszellen äusserst umständlich, d. h. kaum möglich. Die Abteilungen sind unübersichtlich und verfügen über eine unzureichende Infrastruktur.

Das Wohnheim soll daher umgebaut und im Erdgeschoss massvoll erweitert werden. Es sollen Zimmer für zirka 100 unterschiedlich pflegebedürftige Menschen geschaffen werden mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen, die den heutigen Anforderungen entsprechen. Mit dem Umbau soll den erhöhten Ansprüchen an Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität sowie den veränderten Lebensgewohnheiten und dem erhöhten Pflegebedarf entsprochen werden.

### **BZ Dreilinden**

Im Rahmen der Gesamtplanung ist auch eine Konzeptanpassung und Sanierung des BZ Dreilinden vorgesehen. Die notwendigen Sanierungs- bzw. Anpassungsarbeiten sollen im Anschluss an das Sanierungsprojekt Wohnheim BZ Wesemlin realisiert werden.

Als Basis für die anstehenden Konzeptarbeiten wurde auf Ende März 2004 eine Nutzungsstudie erstellt. Diese nahm eine Analyse des vorhandenen Angebots und die Prüfung von Optimierungspotenzial bzw. möglicher Synergien der Liegenschaft mit den diversen Gebäuden und Häusern im Sinne einer Gesamtschau vor. Darauf aufbauend wurden auf der Basis der gleichen Bettenbedarfszahl der Handlungsbedarf definiert und die nötigen Investitionen quantifiziert. Die vorliegenden Unterlagen dienen als Grundlage für eine strategische Diskussion über das weitere Vorgehen, die zu Jahresbeginn 2006 aufgenommen wird.

### **BZ Rosenberg**

Das BZ Rosenberg wurde im Jahr 1988 in Betrieb genommen. Unmittelbar in Diskussion stehen derzeit die Umnutzung der Personalwohnungen im Dachgeschoss des Pflegeheims und der Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Wohnheims, die bisher an die Spitex vermietet sind. Gleichzeitig ist die Lifterschliessung der Dachgeschosse im Wohn- und Pflegeheim vorgesehen sowie eine Anpassung der Liftanlage des Wohnheims an die aktuellen Bedürfnisse der Bewohner/innen (Bettenlift).

Im Sinne der langfristigen Verträglichkeit der Umnutzung oben erwähnter Räumlichkeiten und einer langfristig angelegten Investitionsplanung wurde per Ende Februar 2005 eine Nut-

zungsstudie erarbeitet. Die Studie zeigt unter anderem die notwendigen Massnahmen bei einer Anpassung des bisherigen Wohnheims an die aktuellen Bedürfnisse der Pflege. Die zukünftig notwendigen Anpassungen werden in der Studie quantifiziert.

### **Provisoriumslösungen**

Aufgrund der heute herrschenden Bettenknappheit sollen während des Umbaus des Hauses Rubin im BZ Eichhof, des Wohnheims im BZ Wesemlin und des BZ Dreilinden möglichst viele Betten erhalten bleiben. Dazu sind während der Sanierung BZ Eichhof 150 Plätze, während der Sanierung BZ Wesemlin 100 Plätze und während der Sanierung BZ Dreilinden 50 bis 60 Plätze für mittel- bis schwer pflegebedürftige Bewohner/innen als Übergangslösung während zirka 7 bis 9 Jahren vorzusehen. Dabei sind aus betrieblichen Gründen jeweils maximal zwei externe Provisoriumsstandorte zu betreiben.

Die folgenden Massnahmen sind im Sinne einer Provisoriums-Gesamtdisposition vorgesehen. Die daraus notwendigen Mittel wurden mit B+A 3/2005 vom 16. Februar 2005: Sanierungen in den städtischen Betagtenzentren, vom Grossen Stadtrat bewilligt:

- Auf März 2005 wurde die Sanierung des Hauses Saphir auf dem Areal des BZ Eichhof fertig gestellt. 42 bis 48 Bewohner/innen können damit provisorisch in das Haus Saphir verlegt werden. Die grösseren Einbettzimmer werden dabei vorübergehend als Zweibettzimmer genutzt. Das Haus Saphir dient während der Projekte in den BZ Eichhof und Wesemlin als Provisorium.
- Der Betrieb des Pflegeheims Hirschpark wird innerhalb von HAS in die „Gruppe Pflegewohnungen“ integriert. Der Standort Hirschpark wird zurzeit saniert und anschliessend als Provisorium während der Erneuerungen in den BZ Eichhof, Wesemlin und Dreilinden dienen. Konkret ist damit eine Belegung bis Ende 2012, allenfalls 2013 nötig. Der Vertrag des Hirschparks ist bis Ende 2011 vorgesehen. Eine Verlängerung der Mietdauer bis 2013 ist zu gegebener Zeit verhandelbar. Damit der Hirschpark in den nächsten Jahren überhaupt weiterbetrieben werden kann, sind Sanierungsmassnahmen notwendig, die zurzeit erbracht werden.
- Die Gemeinde Kriens stellt(e) ab 1. Januar 2005 bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten im Haus Rubin 32 Plätze und anschliessend bis zur Fertigstellung des Hauses Rubin bis zu 44 Plätze im Pflegeheim Grossfeld zur Verfügung. Dieses Provisorium wird bis zum Abschluss der Erneuerung des Hauses Rubin im Herbst 2008 benötigt.

## **3 Konzeptanpassung des Wohnheims Wesemlin**

### **3.1 Geschichte des Betagtenzentrums Wesemlin**

Das Betagtenzentrum Wesemlin umfasst das Wohnheim aus dem Jahre 1982 sowie das 1993 eröffnete Pflegeheim.

Am 1. März 1982 wurde das Wohnheim Wesemlin mit 111 Betten in 81 Einzelzimmern und 15 Zweizimmerappartements eröffnet. Es war für rüstige, selbstständige betagte Menschen gedacht. Seine Konzeption sah vor, dass „auch leichtbehinderte und leichtpflegebedürftige Pensionäre Aufnahme finden sollten bzw. im Heim verbleiben können“. In der Folge entwickelte sich das Betagtenzentrum immer mehr zu einer Institution, die eigentliche Pflegeaufgaben erfüllte, ohne ein Pflegeheim zu sein. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, wurde das Pflegeheim gebaut und am 12. November 1993 eröffnet. Dieses Pflegeheim hat 40 Betten in 8 Ein- und 16 Zweibettzimmern. Gleichzeitig wurden im Wohnheim auf dem 1. Stockwerk notdürftig Massnahmen getroffen, um pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner besser pflegen zu können. Dazu wurden, zu Lasten von Bewohnerzimmern, zwei Stationszimmer und ein Aufenthalts- und Essraum für Bewohnerinnen und Bewohner erstellt. Demzufolge reduzierte sich der Bettenbestand von ursprünglich 111 auf heute 106 Betten.

### **3.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Wesemlin**

Auf dem Areal des Betagtenzentrums Wesemlin besteht heute folgendes Angebot: Zwei miteinander verbundene Liegenschaften bieten 146 Betten in 115 Wohneinheiten, davon 71 „Pflegebetten“ in 55 Zimmern. Neben den hauswirtschaftlichen, gastronomischen und pflegerischen Leistungen gehören auch die Seelsorge, Aktivierungs- und Physiotherapie sowie Coiffeur und Pediküre zum Angebot.

Dem Quartier stehen die Cafeteria sowie einzelne Veranstaltungen wie der Jassnachmittag, Konzerte oder das Altersturnen offen. Zudem können betagte Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner an gewissen Aktivitäten („Wäsmalichor“) teilnehmen oder in beschränktem Rahmen auch das Angebot der Physiotherapie nutzen.

Zum Wesemlinareal gehört zusätzlich ein frei stehendes Einfamilienhaus. Dieses ist an eine Familie vermietet, welche zum Betagtenzentrum keine spezielle Beziehung hat. Eine Nutzung für stadtteigene Bedürfnisse ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

### **3.3 Das bestehende Wohnheim**

Das Wohnheim verfügt über 106 Betten in 76 Einbettzimmern und 15 Zweizimmerappartements. Auf dem 1. Obergeschoss, welches im Laufe der Zeit mit einfachen Massnahmen notdürftig zu einer Pflegeabteilung ausgestaltet wurde, werden 31 Bewohnerinnen und Bewohner in Einzelnimmern gepflegt und betreut. Die Nasszellen in den Zimmern bestehen aus Lavabo und WC, sind jedoch nicht rollstuhlgängig. Die übrigen Geschosse beherbergen vorwiegend mehr oder weniger selbstständige Bewohnerinnen und Bewohner. Zunehmende Pflegebedürftigkeit lässt sich aber auch hier nicht vermeiden, was in der Regel früher oder später zu einem Zimmerwechsel ins Pflegeheim führt. Im Wohnheim ist auch eine 4½- und eine 2-Zimmer-Wohnung (Dienstwohnungen) integriert. Beide Wohnungen haben für den Betrieb keine Bedeutung mehr und sind derzeit fremdvermietet.

Die Infrastruktur (technische Einrichtungen/Raumaufteilung) entspricht aufgrund der Entwicklung sowohl in den Pflegegrundsätzen als auch in der Alterspolitik nicht mehr den an Betagtenzentren gestellten Anforderungen. Hinzu kommt, dass sich auch die Erwartungen und Ansprüche der heutigen, und noch viel mehr der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner stark verändert haben. Wohl konnten mit kleinen baulichen Massnahmen Ergänzungen und Verbesserungen erzielt werden. Die Grenzen solcher Nachbesserungen sind mittlerweile aber erreicht. Ein Gesamtumbau lässt sich insbesondere aus folgenden Gründen nicht mehr vermeiden:

- In den Zimmern ist infolge kleiner Nasszellen eine adäquate Pflege hilfsbedürftiger Menschen nur bedingt und unter stark erschwerten Umständen möglich.
- Es fehlt eine Dusche in den Nasszellen.
- Die noch vorhandene Selbstständigkeit körperlich behinderter Menschen wird dadurch beeinträchtigt, dass die Zimmer und insbesondere die individuellen Nasszellen nicht rollstuhlgängig sind und der Gebrauch von Gehhilfen (Rollator) fast nicht möglich ist.
- Die Räumlichkeiten für Aufenthalt, Essen und Aktivitäten auf den Abteilungen fehlen teilweise gänzlich.
- Die Gastronomie entspricht räumlich und infrastrukturell nicht dem heutigen Bedarf und sollte im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner aufgewertet werden.
- Die Lagermöglichkeiten für das stark gestiegene Warensortiment der Gastronomie und der Pflege sind nicht mehr genügend.
- Die Nebenräume für die Mitarbeitenden (Arbeitsräume, Garderoben) sind für einen deutlich kleineren Personalbestand ausgelegt und demzufolge für die heutige Beanspruchung nicht mehr genügend.

### **3.4 Die Zukunft des Wohnheims**

In einem breit angelegten zweistufigen Prozess wurde das Konzept „Vision BZ Wäsmali“ ausgearbeitet. In diesen Prozess wurden neben den Mitarbeitenden, den Bewohnerinnen und

Bewohnern auch eine Vertretung des Quartiervereins und des Seniorenrats einbezogen. Neben dem bereits erwähnten Entwicklungsbericht bildete diese Arbeit die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Zentrums und den vorliegenden Bericht und Antrag.

### **Wohn- und Lebenssituation**

Das zukünftige „Wohnheim“ widerspiegelt in der Infrastruktur den anerkannten Grundsatz der Würdigung der Individualität und damit die Achtung und Respektierung jeder Persönlichkeit. Dies beinhaltet auch, so weit wie möglich, den Anspruch auf Beibehaltung der bisherigen Lebensgewohnheiten. Die Gebäudestruktur trägt der persönlichen Autonomie grösstmöglich Rechnung. Insofern legt das neue Mischheim Zeugnis eines Strukturwechsels ab: Neu soll das Angebot des Betagtenzentrums die Weiterführung bisheriger Lebensgewohnheiten der Bewohnerinnen und Bewohner weitmöglichst zulassen.

Die zukünftige Struktur geht von 3 Lebensräumen aus:

- Von der Privat- oder Intimsphäre – dem eigenen Zimmer mit pflügetauglicher Nasszelle – mit weitgehend freiem Raum, der selber eingerichtet und gestaltet werden kann. Eine umfassende Pflege soll gewährleistet werden können.
- Von einem inneren sozialen Kontaktraum – der Wohnküche auf dem Stockwerk –, in welchem denjenigen Bewohnerinnen und Bewohnern, die die Ausgehzone nicht selber nutzen wollen oder können, soziale Kontaktmöglichkeiten in familiärem Rahmen angeboten werden.
- Von der „Ausgehzone“ – themenorientierten Wohnzimmern, Restaurant, allgemeinen Räumen mit Aktivitäten wie Animation und hausinternen Angeboten –, welche Bewegungsraum und verschiedene Wahlmöglichkeiten des Sichfindens bietet.

Insgesamt soll dem Bereich des Wohnens und Lebens ein grosses Gewicht eingeräumt werden.

### **Gastronomie**

Die Gastronomie als Ort der Abwechslung, der Begegnung und der Kontakte auch mit dem Quartier wird gegenüber der heutigen Situation stark aufgewertet: Das Essen für die Bewohnerinnen und Bewohner soll noch stärker zum genussvollen Erlebnis werden und so einen wichtigen Beitrag zum Wohlbefinden und zur Lebensfreude leisten.

### **Pflege**

Auch die zukünftigen pflegerischen Strukturen und die Rahmenbedingungen für optimale, bedürfnisgerichtete Leistungen sind in den neuen Räumlichkeiten umsetzbar. Das reine Wohnheim gibt es nicht mehr; Zimmerwechsel innerhalb des Betagtenzentrums sollen, mit einzelnen klar definierten Ausnahmen, nicht mehr erfolgen müssen. Grundsätzlich soll auf allen Abteilungen und in allen Zimmern auch eine intensive und aufwändige Pflege schwerstpflegebedürftiger Bewohnerinnen und Bewohner möglich sein.

### **Spezialabteilung**

In einer spezialisierten Abteilung besteht Raum, um bei ausgeprägten Krankheitsbildern, welche besondere Rahmenbedingungen erfordern, den entsprechenden Bedürfnissen Rechnung tragen zu können. Aktuell steht die Herausforderung der Betreuung an Alzheimer oder an anderen Formen der Demenz erkrankter Menschen im Vordergrund.

### **Quartierbezug**

Vermeehrt Rechnung getragen werden soll dem Quartiertreffpunkt und allgemeinen Quartierfunktionen eines Betagtenzentrums. Auch Aktivitäten und Unterhaltungsangebote sowie Dienstleistungen der Gastronomie sollen für eine weitere Öffentlichkeit zugänglich sein. Für die Bewohnerinnen und Bewohner, welche mit wenigen Ausnahmen nicht mehr am gesellschaftlichen und kulturellen Leben teilnehmen können, muss dieses in angemessenem Rahmen „hereingeholt“ werden.

## **4 Sanierungsprojekt**

### **4.1 Vorgeschichte**

Mit B+A 15/2003 vom 7. Mai 2003: BZ Wesemlin, Wohnheim, Umbau/Sanierung, wurde ein Wettbewerbskredit beantragt. Die Baukommission hat an den Sitzungen vom 5. Juni und 28. August 2003 diesen B+A als unvollständig zurückgewiesen und zusätzlich die folgenden Informationen und Abklärungen verlangt:

- Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz
- Nutzen-Kosten-Verhältnis von Aus- und Anbauvarianten
- Miteinbezug des Verwalterhausgrundstückes
- Investitionsbedarf

Der B+A wurde zurückgezogen, und gestützt auf die Empfehlung der Baukommission bewilligte der Stadtrat am 12. November 2003 (StB 1175) einen Kredit von Fr. 102'000.– für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie.

### **4.2 Machbarkeitsstudie**

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vom April 2004 wurden die offenen Fragen der Baukommission geklärt. Als Basis und Leitplanke für die Machbarkeitsstudie galten der „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern“ vom 10. Juli 2002, die „Vision BZ Wäsmali“ vom 26. November 2002 und der Bericht Demenzgerechte städtische Alters- und Pflegeheime vom September 2002.

Die Machbarkeitsstudie wurde durch folgende Projektgruppe erarbeitet:

- Architekten MMJS Martin+Monika Jauch-Stolz (Machbarkeitsstudie)
- Büro für Bauökonomie AG (Kostenberechnung)
- Externe Beratung: Lead Consultants AG
- Vertretung SOD/Heime und Alterssiedlungen (Besteller)
- Vertretung Betagtenzentrum Wesemlin (Besteller)
- Vertretung Hochbau BD (Ersteller)

Folgende Erkenntnisse zeigt die Machbarkeitsstudie auf:

- Die gewählten Module zeigen, dass die zukunftsgerichtete Anpassung des Wohnheims an die heute geforderten erhöhten Ansprüche an Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität sowie die veränderten Lebensgewohnheiten möglich ist.
- Die Anbindung des ehemaligen Verwalterhauses an das Zentrum durch Kernräume (zum Beispiel Büro Hauswirtschaft, Bereichsleiterbüro, Sitzungszimmer usw.) ist aus Sicht der Logistik nicht sinnvoll (Verbindung nicht wettergeschützt, lange Wege).
- Ohne eine massvolle Erweiterung des Erdgeschosses kann eine spezialisierte Abteilung nicht in einer wirtschaftlichen Gruppengrösse von 14 Plätze für Demenzerkrankte realisiert werden.
- Der Investitionsbedarf beträgt zirka 20,6 Mio. Franken bei einer Kostengenauigkeit von  $\pm 15\%$ .

### **4.3 Überarbeitung Machbarkeitsstudie**

Der Investitionsbedarf von 20,6 Mio. Franken erschien dem Stadtrat zu hoch. In einer Überprüfung wurde anhand von Sparmodulen die Notwendigkeit der einzelnen Bereiche des Umbaus/Sanierung hinterfragt und überprüft. Insgesamt wurden 15 Sparvorschläge formuliert und anhand eines Kriterienrasters bewertet.

Die Überprüfung der Machbarkeitsstudie erfolgte durch folgende Projektgruppe:

- Externe Beratung: Lead Consultants AG
- Büro für Bauökonomie AG (Kostenberechnung)
- Vertretung SOD/Heime und Alterssiedlungen (Besteller)
- Vertretung Betagtenzentrum Wesemlin (Besteller)
- Vertretung Hochbau BD (Ersteller)

Die Überprüfung der Machbarkeitsstudie ergab zusammenfassend folgende Ergebnisse:

- Der Investitionsbedarf kann mit der Realisierung von vier Sparmodulen um zirka 2,8 Mio. Franken auf neu 17,8 Mio. Franken reduziert werden. Die Investitionskosten betragen damit bei 102 Betten Fr. 175'000.– je Bett. Verglichen mit den im Sanierungsprojekt Haus

Rubin, BZ Eichhof vorgesehenen Investitionskosten von Fr. 191'000.– je Bett zeigt dies die Wirtschaftlichkeit des überarbeiteten Projekts.

- Die Einsparungen führen zu vertretbaren Einschränkungen in Qualität und Wirtschaftlichkeit gegenüber der Machbarkeitsstudie. Die Massnahmen bedingen auch keine relevante Verletzung der vorgängig formulierten Prämissen (vollständige Umwandlung des bisherigen Wohnheims in ein Mischheim, Realisierung einer spezialisierten Demenzabteilung) und Standards (Nasszellen, Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität). Eingespart gegenüber der Machbarkeitsstudie wurde insbesondere in folgenden Bereichen:
  - Verzicht auf eine Umgestaltung des Erdgeschosses (keine allg. Neuorganisation des Erdgeschosses, keine Vergrösserung der Küche, keine Erweiterung des Mehrzweckraums, keine Verschiebung der WC-Anlage) und lediglich Vollzug der Muss-Sanierungen im Bereich Bau und Hygiene.
  - Verzicht auf einen zusätzlichen Anbau des Balkons in den Bewohnerzimmern im 1. und 2. Obergeschoss und damit keine zusätzliche Wohn- und Lebensfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner.
  - Beibehaltung der Raumstruktur der 4½-Zimmer-Wohnung im 3. und 4. Obergeschoss und nur eine ostseitige Lifterschliessung. Damit ein teilweiser Verzicht auf die Lebensgestaltung ausserhalb der Bewohnerzimmer (kein Themenraum/Aufenthaltsraum für Bewohnerinnen und Bewohner).
- Die weiteren elf formulierten Sparmodule hätten grundlegende, nicht vertretbare Auswirkungen auf die Betreuungs- und Lebensqualität der Bewohner/innen. Zudem wären zumindest einzelne dieser Sparmodule wenig wirtschaftlich. Die formulierten Prämissen würden zumindest teilweise grundsätzlich in Frage gestellt.

Weitere Details können dem Bericht „Überarbeitung Machbarkeitsstudie BZ Wesemlin Wohnheim“ vom 12. September 2005 entnommen werden.

#### **4.4 Folgerung**

Die Überprüfung der Machbarkeitsstudie ergab folgende Erkenntnisse:

- Der Investitionsbedarf konnte mit den Sparmodulen (mögliche Sparmodule) von 20,6 Mio. auf 17,8 Mio. Franken gesenkt werden bei einer Kostengenauigkeit von  $\pm 15\%$ . Die Investitionskosten betragen bei 102 Betten Fr. 175'000.– je Bett. Im Vergleich zum Haus Rubin im Betagtenzentrum Eichhof mit einer Investition von Fr. 191'000.– je Bett ist dies ein wirtschaftlicher Bettenpreis.
- Die Einsparungen sind mit geringen Einschränkungen in Qualität und Wirtschaftlichkeit gegenüber der Machbarkeitsstudie möglich.
- Eine Etappierung des Projekts ist aus bautechnischen und betrieblichen Gründen nur sehr schwierig zu realisieren. Diese wäre zudem mit sehr umfangreichen betrieblichen Problemen (Schall- und Staubemissionen) verbunden.

## 5 Vorgehen zum Umbau und zur Sanierung des Wohnheims


### 5.1 Raumprogramm/Struktur (bestehend/neu)

#### Bestehende Struktur:

4½-Zi.-Maisonette-Wohnung (3./4. OG) / Gästezimmer (für Angehörige der Bewohner/innen) mit Nasszelle / Sitzungszimmer / Estrich, Pikettzimmer	4. OG
Wohnheim 2er-Appartement / Wohnung	3. OG
Wohnheim	2. OG
Wohnheim mit begrenzter Pflegemöglichkeit	1. OG
Küche / Speisesaal / Cafeteria / Wohnheim / Nebenräume	EG

#### Neue Struktur:

Gästezimmer (für Angehörige der Bewohner/innen) mit Nasszelle, Erholungsraum Mitarbeitende, Nebenräume	Bereichsleiterbüros, Therapieraum	4. OG
Pflegewohngruppe 2er-Appartement		3. OG
Pflegewohngruppe	Pflegewohngruppe	2. OG
Pflegewohngruppe	Pflegewohngruppe	1. OG
Küche / Speisesaal / Cafeteria / Andachtsraum / Nebenräume	Spezialabteilung (Demenz)	EG

 von der Konzeptanpassung betroffene Bereiche

#### Raumprogramm:

##### Untergeschoss:

- Anpassung Wäscherei
- Anpassung Küchenlager
- Anpassung Getränkelager
- Anpassung Entsorgung
- Anpassung Nebenräume (Garderobenerweiterung, Keller, Werkstatt, Installationsräume)
- Anpassung Zentralapotheke
- Anpassung Lager Pflege (Inkontinenzlager, Verbrauchsmaterial, Gehhilfsmittel)
- Übrige Lager (Verwaltung/Archiv, Hauswirtschaft)

##### Erdgeschoss:

- Anpassung Empfang mit Auskunft und Telefonzentrale
- Anpassung Küche
- Anpassung öffentliche Restauration mit Kioskangeboten
- Anpassung Speiseraum (Restaurationsräumlichkeiten)
- Bibliothek (bestehend)

- Mehrzweckraum (Schulung / Sitzungen / kleine Apéros, bestehend)
- WC-Anlage (bestehend)
- Coiffeur / Pediküre / Maniküre / Kosmetik / Massage (bestehend)
- Andachtsraum mit Sakristei (bestehend)

Spezialabteilung (Demenz) total 14 Betten im EG:

- 14 Betten, 6 Zweierzimmer, 2 Einzelzimmer (wobei 1 Einzelzimmer für Tagesgast)
- Pro 2 Zimmer vorgelagert eine Nasszelle mit LA+WC und eine Nasszelle mit LA+WC+DU
- 1 Stationszimmer
- 1 Arbeitsraum (Büro)
- 2 Wohnessräume mit Küche (peripher angeordnet)
- 1 Ausgussraum mit Putzmaterial
- 1 Geräteraum
- 1 Wäscheraum (Schmutzwäsche) mit Waschmaschine und Tumbler, Stauraum Sauberwäsche
- 1 Pflegebad mit LA, DU, WC und Pflegewanne
- 1 Besucher-WC, rollstuhlgängig
- 1 Personal-WC
- Weglaufgeschützter Aussenbereich als Endlosschlaufe zum Gehen

4 Pflegewohngruppen (1. und 2. OG):

- Pro Pflegewohngruppe 15 bis 17 Betten (abhängig von bestehender Gebäudestruktur), Einzelzimmer mit rollstuhlgängiger Nasszelle (DU/WC/Lavabo)
- Aufenthalts- und Wohnraum (unterteilbar) mit Küche
- Stationszimmer
- Nebenräume (Pflegebad je Stockwerk, Nasszellen, Ausguss-, Geräte-, Wasch- und Putzraum)
- 1 Besucher-WC, rollstuhlgängig
- 1 Mitarbeiter-WC

1 Pflegewohngruppe total 15–30 Betten (3. OG): 2er-Appartement (mit 1 oder 2 Betten)

- Aufenthalts- und Wohnraum mit Küche
- Stationszimmer
- Nebenräume (Pflegebad, Nasszellen, Ausguss-, Geräte-, Wasch- und Putzraum)
- 1 Besucher-WC, rollstuhlgängig
- 1 Mitarbeiter-WC

Allgemein:

- Im 4. OG zwei Bereichsleiterbüros (je mit 2 Arbeitsplätzen)
- Im 1., 2. und 3. OG je ein Büro mit 2 Arbeitsplätzen

- Im 1. und 2. OG je ein Aufenthaltsraum
- Ein Therapieraum mit Küche (für kleinere Kochgruppen)
- Büro Hauswirtschaft (3 Arbeitsplätze)

Umgebung:

- Neugestaltung Eingangsbereich
- Weglaufgeschützter Aussenbereich als Endlosschleife zum Gehen

Um die Demenzabteilung mit 8 Zimmern (für 14 Bewohner/innen) zu realisieren, ist ein eingeschossiger Anbau (südseitig des Wohnheims) notwendig.

## 5.2 Vorgehen, Verfahren

Die Machbarkeitsstudie zeigt das enge Korsett der möglichen Ausführung auf. Zudem wurden mit der Überprüfung der Machbarkeitsstudie einige Elemente noch weiter redimensioniert, sodass weder ein Studienauftrag noch ein Wettbewerb gerechtfertigt ist. Es ist daher sinnvoll, ein offenes Verfahren mit Honorarofferte auszuschreiben. Dies auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit des Aufwandes für alle Architekturbüros.

### 5.2.1 Offenes Verfahren mit Honorarofferte

Für das auszuschreibende Verfahren gelten das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen (öBG) vom 19. Oktober 1998 (Ausgabe 1. Januar 1999) und dessen Verordnung (öBV) vom 7. Dezember 1998 (Ausgabe 1. Januar 1999).

Angesprochen sind Architektinnen und Architekten, welche diese Aufgabe nachgewiesenermassen lösen können. Die eingegangenen Bewerbungen werden von einer Jury nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Einhaltung der Eignungskriterien (Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen)
- Fachkompetenz/Erfahrung in der Planung und Ausführung von vergleichbaren Aufgabenstellungen (Referenzprojekte abgeschlossener oder projektierter vergleichbarer Mischheime)
- Erfahrung mit komplexen Umbauten und Erfahrung im Umgang mit vorhandener Bausubstanz
- Honorarofferte

### 5.2.2 Projektierung

Das ausgewählte Büro soll ein ausführungsfähiges Projekt weiterentwickeln. Als Basis dienen im wesentlichen:

- Bericht Vision BZ Wäsmali vom 26. November 2002
- Machbarkeitsstudie Betagtenzentrum Wesemlin vom 16. April 2004

- Bericht Überarbeitung Machbarkeitsstudie BZ Wesemlin, Wohnheim, vom 12. September 2005

### 5.3 Kosten

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	20'000.00
Entschädigung Beurteilungsgremium	Fr.	4'000.00
Annahme: 5 Personen x 0,5 Tage x 8 h à Fr. 195.00 (KBOB Kat. A, 2005)		
Architekt	Fr.	645'000.00
Honorarberechtigte Bausumme	Fr.	14'700'000.00
(ermittelt auf Grund einschlägiger Normen)		
Ingenieure	Fr.	195'000.00
Bauingenieur	Fr.	40'000.00
Elektroingenieur	Fr.	35'000.00
HLKK-Ingenieur	Fr.	50'000.00
Sanitär-Ingenieur	Fr.	45'000.00
Diverse Spez.-Ingenieure (z. B. Bau-physiker)	Fr.	25'000.00
Dokumentation, Kopien	Fr.	25'000.00
Bauuntersuchungen, Expertisen, Sondierungen	Fr.	35'000.00
Stabsstelle (extern)	Fr.	30'000.00
Interne Kosten	Fr.	86'000.00
Anteil Besteller, Erstellung Betriebskonzept, Fachberatung (4 % von Fr. 950'000.00)	Fr.	38'000.00
Anteil Ersteller, Projektleitung Hochbau (5 % von Fr. 950'000.00)	Fr.	48'000.00
Diverses, Unvorhergesehenes, Reserve	Fr.	60'000.00
<b>Total Projektierung</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'100'000.00</b>

### 5.4 Termine

Vorausgesetzt, dass über den nachgesuchten Kredit ab Ende März 2006 verfügt werden kann, sind folgende Termine vorgesehen:

Planerausschreibung	bis Mai 2006
Ausarbeitung Projekt und Erstellen B+A für Ausführung	bis Mai 2007
Volksabstimmung	November 2007
Bauzeit	Anfang 2009 bis 2010

## 6 Antrag

Mit der vorgesehenen Konzeptanpassung wird es möglich, im Wohnheim Wesemlin Zimmer für 102 pflegebedürftige Menschen attraktiver und zeitgemässer zu gestalten. Die Pflegeplätze in den Einbettzimmern und Zweierappartements tragen den veränderten Ansprüchen der heutigen und künftigen Heimbewohnerinnen und -bewohner Rechnung. Die Konzeptanpassung stellt sowohl als Wohnform für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch als Arbeitsplatz für die Pflegemitarbeitenden eine klare Qualitätssteigerung dar.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Durchführung eines offenen Verfahrens mit Projektierung für das Wohnheim des Betagtenzentrums Wesemlin einen Kredit von Fr. 1'100'000.– zu bewilligen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 7. Dezember 2005

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

## **Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 42 vom 7. Dezember 2005 betreffend

### **BZ Wesemlin, Wohnheim, Umbau/Sanierung,**

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

- I. Für die Durchführung eines offenen Verfahrens mit Projektierung für das Betagtenzentrum Wesemlin, Wohnheim, wird ein Kredit von Fr. 1'100'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

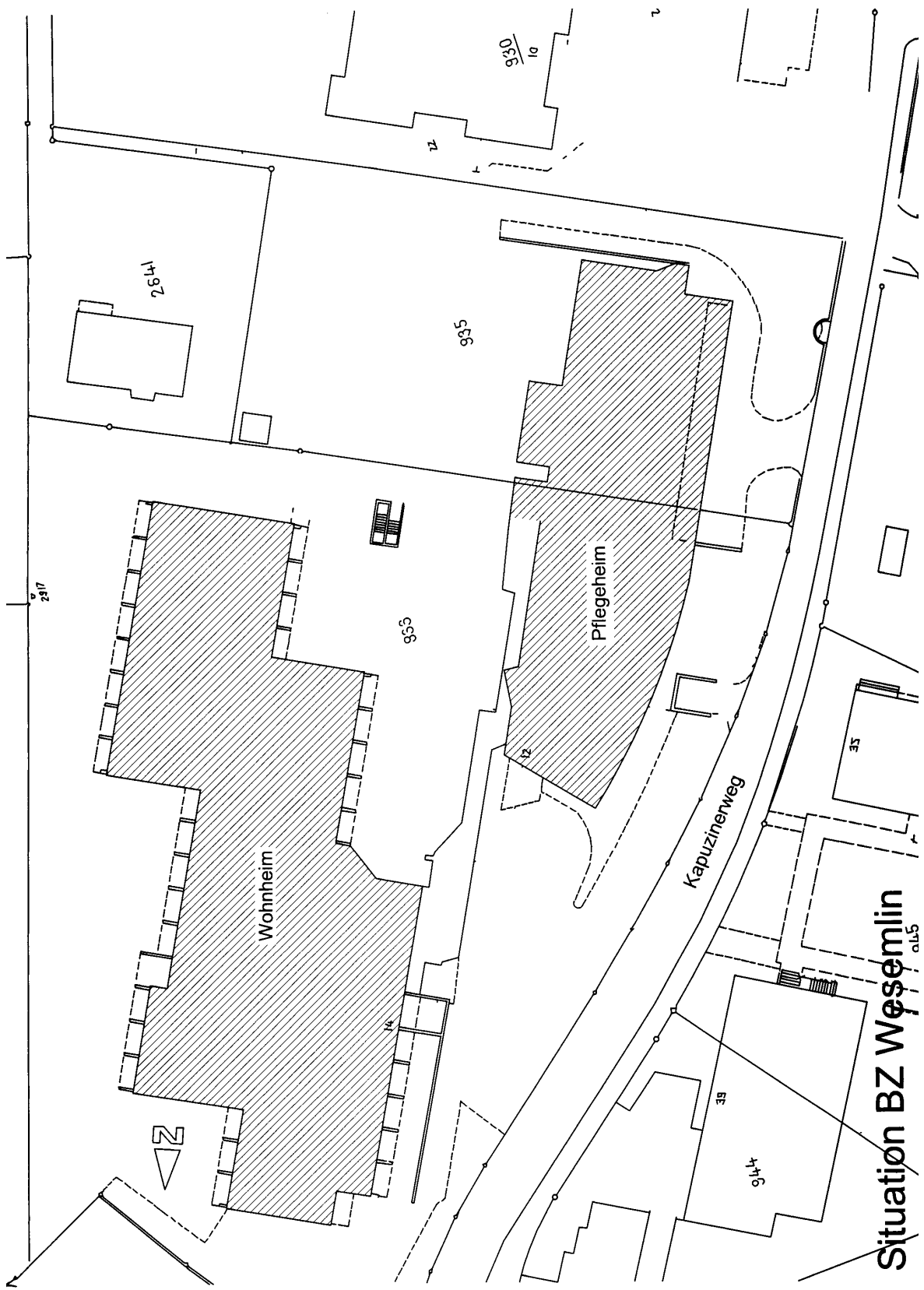
Luzern, 26. Januar 2006

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Guido Durrer  
Ratspräsident

Toni Göpfert  
Stadtschreiber





**Situation BZ Wösemelin**  
aus 5