



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 4. Mai 2005 (StB 442)

B+A 18/2005

BZ Eichhof, Haus Rubin (Pflegeheim) Umbau/Sanierung

Ausführungskredit

**Von den Stimmberechtigten
angenommen am
25. September 2005**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
30. Juni 2005**

Bezug zur Gesamtplanung 2005–2008

- 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.
- Vierjahresziel C2.2:** Durch die Erneuerung der Betagtenzentren wird eine gute Lebensqualität von betreuungs- und pflegebedürftigen alten Menschen durch bedarfsgerechte Wohn- und Betreuungsangebote gewährleistet.
- Projektplan:** 00/415.04

Übersicht

Im Jahre 1924 konnte die Villa Eichhof durch die Ortsbürgergemeinde von der Erbgemeinschaft Endemann erworben und anschliessend in ein Männerheim umgebaut werden. Als Erweiterung dieses Männerheims (Villa Eichhof) wurde in den Jahren 1952/53 das Haus Saphir (Wohnheim 2) geplant und realisiert.

In den Jahren 1962 bis 1964 entstand auf dem Eichhof-Areal zusätzlich die Alterssiedlung Eichhof, bestehend aus dem Haus Aquamarin (Hochhaus, das im Jahre 1998 saniert wurde) und den drei Häusern Smaragd (Laubenganghäuser) im Süden der Parkanlage.

Bei der Realisierung des Betagtenzentrums Eichhof (Haus Rubin mit Zentralküche, Haus Diamant und Personalhäuser) in den Jahren 1972/73 wurde die ursprüngliche Villa Eichhof abgebrochen. Zu dieser Zeit erfolgte der Umbau des Unter- und Erdgeschosses und die Realisierung der Zentralwäscherei im Haus Saphir.

In den Jahren 2002–2005 wurde das Haus Saphir saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst (B+A 22/2001 vom 11. Juli 2001). Die offizielle Eröffnung und Betriebsübergabe fand Anfang März 2005 statt.

Seit einiger Zeit stellt man fest, dass die Infrastruktur des Hauses Rubin nicht mehr zeitgemäss ist und die Vierbettzimmer sehr schwer zu belegen sind. Sein Spitalcharakter entspricht nicht den heutigen Bedürfnissen an „Wohnlichkeit“ und Lebensqualität.

Bereits im Rahmen des B+A 22/2001 vom 11. Juli 2001: „BZ Eichhof, Haus Saphir“, sowie im B 31/2002 vom 10. Juli 2002: „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der

Stadt Luzern“ wurde darauf hingewiesen, dass das Haus Rubin eine konzeptionelle Anpassung erfahren soll. Die Realisierung dieses Projektes dient der Sicherung eines Bettenangebots der Stadt Luzern, das den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen entspricht.

Anfang 2003 wurde ein Studienauftrag im Kantonsblatt ausgeschrieben. Aus diesem ging das Projekt Atrium des Architekturbüros Itten + Brechbühl AG, Bern, als Sieger hervor. Das Projekt ergänzt die beiden L-förmigen Trakte zu Kuben und bringt durch die geschickt angeordneten Atrien(höfe) Licht und Raumqualitäten in den Innenbereich. Gleichzeitig werden die Infrastrukturen den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen angepasst.

Die hohen Investitionskosten von 38 Mio. Franken haben den Stadtrat veranlasst, das Projekt überarbeiten zu lassen. Dank Verzicht auf ein Therapiebad, Reduktion der Nasszellen, Reduktion des Sanierungsbereiches und Volumenreduktion des Anbaus konnten die Kosten markant gesenkt werden.

Gleichzeitig wurden drei weitere Ausführungsvarianten geprüft:

- Umbau Haus Rubin ohne Volumenerweiterung
- Teilneubau mit optimierter Weiternutzung des bestehenden Hauses Rubin
- Neubau Haus Rubin Standort Personalhäuser oder Häuser Smaragd

Diese Überprüfungen haben gezeigt, dass das Projekt Atrium die wirtschaftlichste Umsetzung aller Bedürfnisse bringt.

Mit dem vorgesehenen Umbau und der Sanierung im Haus Rubin, BZ Eichhof, wird es möglich, Zimmer für zirka 149 pflegebedürftige Menschen attraktiv zu gestalten. Die Vierbettzimmer werden in Ein- und Zweibettzimmer umgewandelt. Grosse Abteilungen werden zu kleineren Pflegewohngruppen umgestaltet. Zudem werden eine spezialisierte Demenzabteilung, ein Tagesheim sowie einzelne Pflege- und Wohnplätze für Sondersituationen, unter anderem für Palliativpflege, realisiert. Die Pflegeplätze und die Aufenthalts- und Wohnbereiche in den Pflegegeschossen tragen den veränderten Ansprüchen der heutigen und künftigen Heimbewohnerinnen und -bewohner Rechnung. Für den Umbau und die Sanierung des Hauses Rubin wird ein Ausführungskredit von Fr. 28'400'000.– benötigt. Bei 149 geplanten Betten ergibt dies einen sehr guten Bettenpreis von Fr. 191'000.– pro Bett.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung	6
2 Gesamtübersicht über anstehende Erneuerungen und Provisorien	7
3 Konzeptanpassung des Hauses Rubin (Pflegeheim)	12
3.1 Geschichte des Betagtenzentrums Eichhof	12
3.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Eichhof	13
3.3 Das bestehende Haus Rubin	14
3.4 Die Zukunft des Hauses Rubin	14
4 Projektevaluation	15
4.1 Vorgeschichte	15
4.2 Variantenprüfung	17
4.2.1 Umbau Haus Rubin ohne Volumenerweiterung	17
4.2.2 Teilneubau mit optimierter Weiternutzung des bestehenden Hauses Rubin	18
4.2.3 BZ Eichhof, Variante Neubau Haus Rubin Standort Personalhäuser oder Standort Häuser Smaragd (ehemals Laubenganghäuser)	19
4.3 Folgerung	20
5 Bauprojekt	20
5.1 Projektbeschreibung	20
5.2 Raumkonzept	22
5.3 Sanierungsbeschreibung	27
5.3.1 Sanierungsbeschreibung im Überblick	27
5.3.2 Rohbau Gebäudehülle	28
5.3.3 Gebäudetechnische Installation	29
5.3.4 Ausbau	31
5.3.5 Zusatzmodul Befeuchtung Zuluft	31

6 Investitions- und Betriebskosten	32
6.1 Investitionskosten	32
6.2 Auswirkungen auf die jährlichen Betriebskosten	34
6.3 Übergangslösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses Rubin während der Bauarbeiten, Ertragsausfall	37
7 Volksabstimmung/Termine	38
8 Antrag	38

Anhang:

Situation, Grundrisse, Ansichten, Schnitte des Projektes

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 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 „Strategische Grundlagen der Sozial- und Gesundheitspolitik“, B 12/2002 vom März 2002).

Die Hauptergebnisse des Entwicklungsberichtes wurden in Form von Entwicklungsthesen zusammengefasst. Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Hauses Rubins des Betagtenzentrums Eichhof 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 Erwartungen 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 Hauses Rubin sind vor allem folgende Aufgabenbereiche mit Handlungsbedarf tangiert:

- Stärkere Betonung des Wohncharakters (Normalität) in den Heimen
- Die Auflösung von Vierbettzimmern sowie weitere Massnahmen sollen einerseits die Selbstbestimmung fördern, andererseits aber auch erhöhten Ansprüchen an „Wohnlichkeit“, Lebensqualität, Individualität und veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung tragen.

- Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume an normale Wohnverhältnisse (u. a. Möglichkeit der Bildung von Pflegewohngruppen)
- Wo notwendig Verbesserung der funktionellen Organisation, Orientierung und Übersichtlichkeit
- Bildung von Kernkompetenzen (im Rahmen der Gesamtdisposition HAS) in einzelnen Heimbetrieben, um die an Spezialangebote (z. B. Demenzabteilung, Palliation, Übergangspflege) gestellten Erfordernisse anbieten zu können
- Individualisiertere Verpflegungsmöglichkeiten (Frühstück und Abendessen in den Gruppen), verlängerte Zeitspanne der Essenszeiten

2 Gesamtübersicht über anstehende Erneuerungen und Provisorien

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 seit einiger Zeit 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

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 grossen Abteilungen mit 24 Betten werden dabei in kleinere Pflegewohngruppen mit Ein- und Zweibettzimmern umgewandelt. Zudem werden eine spezialisierte Demenzabteilung, ein Tagesheim sowie eine Station für Palliativpflege realisiert. Zur Erhaltung der Bettenzahl in den städtischen Betagtenzentren während der Umbauzeit von 2006 bis 2008 werden zirka 150 Provisoriumsbetten benötigt.

BZ Wesemlin, Wohnheim

Das 1982 erstellte Wohnheim des BZ Wesemlin mit 106 Betten soll nach dem Sanierungsprojekt, Haus Rubin ab zirka Ende 2008 saniert werden. Zimmer und Infrastruktur des Wohn- und Pflegeheims entsprechen auch nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Nasszellen der Zimmer sind nicht rollstuhlgängig und haben keine Duschen. Auch die Pflegebäder und Duschen im Allgemeinbereich sind nicht rollstuhlgängig. 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 Pflegevoraussetzungen entsprochen werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vom April 2004 wurde geklärt, wie mit der vorhandenen Bausubstanz umgegangen werden kann. Die Machbarkeitsstudie dient zusammen mit einer Nutzungsstudie vom August 2004 als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen. Sie zeigt einen Investitionsbedarf von etwa 20 Mio. Franken bei einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$. Zurzeit laufen Abklärungen, wie sich diese Kosten noch senken lassen, ohne wesentliche Abstriche an der technischen und konzeptionellen Erneuerung in Kauf nehmen zu müssen. Eine Etappierung des Projekts ist aus bautechnischen Gründen nur sehr schwierig zu realisieren. Diese wäre zudem mit sehr umfangreichen betrieblichen Problemen (Schall- und Staubemissionen) verbunden. Zur Erhaltung der Bettenzahl während der Bauzeit werden damit von 2009 bis 2010 zirka 100 Provisoriumsbetten benötigt.

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 sollen als Grundlage für eine strategische Diskussion über das weitere Vorgehen dienen.

Zusammenfassend lassen sich folgende Erkenntnisse aus der vorliegenden Nutzungsstudie ableiten:

- Durch effiziente Raumnutzung, den Neubau und die Vergrößerung des Rigi-Anbaus und Verbesserungen im betrieblichen Ablauf kann auf die funktionell nicht überzeugenden Häuser Mythen und Titlis zukünftig verzichtet werden. Verwendungsmöglichkeiten sind Vermietung, Verkauf oder Umnutzung bzw. Landreserve (Haus Titlis).
- Das Haus Pilatus (inkl. Verbindungstrakt) wird saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die auf Sommer 2005 realisierte Demenzabteilung kann dabei übernommen werden.
- Als Grundbedingung aller anstehenden baulichen Veränderungen ist die Aufhebung des auf der Liegenschaft lastenden Villenservituts aus dem Jahr 1931 anzustreben. Diese Arbeiten sind möglichst bald an die Hand zu nehmen.
- Die nötigen Sanierungsmassnahmen lassen sich in Etappen realisieren. Zur Erhaltung der Bettenzahl werden etwa 50 bis 60 Provisoriumsbetten benötigt.
- Die prognostizierten Investitionskosten für die Sanierung/Neukonzeption des BZ Dreilinden betragen rund 36 Mio. Franken, wobei allfällige Erlöse durch die Umnutzung / den Verkauf der Häuser Titlis und Mythen in diesen Kosten nicht berücksichtigt sind. Gegen Ende Jahr werden weitere Studien an die Hand genommen, um abzuklären, wie sich diese Kosten senken lassen, ohne wesentliche Abstriche an der technischen und konzeptionellen Erneuerung in Kauf nehmen zu müssen.

Auf der Basis der vorhandenen Unterlagen laufen derzeit Abklärungen und Grundsatzentscheide über das weitere Vorgehen.

BZ Rosenberg

Das BZ Rosenberg wurde im Jahr 1988 in Betrieb genommen. Im Entwicklungsbericht sind für das BZ Rosenberg keine grösseren Sanierungsprojekte geplant. 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 Nutzungsstudie 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. Gleichzeitig wurden auch die Möglichkeiten des Betagtenzentrums bezüglich Provisoriumslösungen abgeklärt, aber als nicht zweckmässig erachtet.

Die in der Nutzungsstudie formulierten grundsätzlichen Anpassungen/Sanierungen im BZ Rosenberg sind ausserhalb der (Investitions-)Planungsperiode und werden hier deshalb nicht weiter konkretisiert. Sie sind auch nicht Bestandteil der Provisoriumslösungen.

Die anstehenden kleineren Projekte im BZ Rosenberg, die betrieblich notwendig und sinnvoll sind, sollen parallel zu den vorgesehenen Konzeptanpassungen in den übrigen Betagtenzentren realisiert werden. Dies sind auf jeden Fall die Verbesserungen der Lifterschliessung, die Umnutzung der Personalwohnungen im Dachgeschoss und grössere Unterhaltsarbeiten wie die Sanierung des Flachdaches im Pflegeheim.

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 156 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“ 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. Dies bedingt im Falle einer Belegung durch das BZ Wesemlin eine organisatorisch und betrieblich saubere Abgrenzung zwischen den BZ Eichhof und Wesemlin.
- Der Betrieb des Pflegeheims Hirschkamp wird innerhalb von HAS in Zukunft in die „Gruppe Pflegewohnungen“ integriert. Der Standort Hirschkamp soll 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 Hirschkamps ist bis Ende 2011 vorgesehen. Eine Verlängerung der Mietdauer bis 2013 ist zu gegebener Zeit verhandelbar. Damit der Hirschkamp in den nächsten Jahren überhaupt weiterbetrieben werden kann, sind Sanierungsmassnahmen notwendig.
- Die Gemeinde Kriens stellt 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. Das Provisorium wird bis zur Fertigstellung

des Projekts Haus Rubin im Herbst 2008 benötigt. Infolge der zeitlichen Verzögerung der Projekte kann das Provisorium Kriens nicht ab Vertragsbeginn vom 1. Januar 2005 belegt werden, sondern erst ab Juni 2005.

- Daneben ist für die Dauer der Sanierung des Hauses Rubin eine temporäre Lösung für das Tagesheim und den zukünftig für die Stadt Luzern geplanten Stützpunkt der geriatrischen Arztpraxis in den bisherigen Räumlichkeiten der Gastrodienste bzw. den bisherigen Räumlichkeiten des Spitex-Stützpunktes im BZ Rosenberg vorgesehen.

Nachfolgende Darstellung zeigt eine Zusammenfassung der Provisoriumsdisposition:

	Ist-Zustand	Situation während Umbau		Bemerkungen
		Etappe I	Etappe II	
BZ Eichhof, Haus Rubin (Nov. 2006 bis Okt. 2008)				
Total Plätze (exkl. Tagesheim)	156	156	-	
im BZ Eichhof, Haus Saphir	156	-	-	
in Provisorien (exkl. Tagesheim)	-	156	-	
Hirschpark als Provisorium		64		30 Zweierzimmer, 4 Einerzimmer
BZE, Haus Saphir - als Zwischenlösung		48		12 Zweierzimmer, 24 Einerzimmer
Provisorium Grossfeld, Kriens		44		15 Zweierzimmer, 14 Einerzimmer
BZE Provisorium Tagesheim, Räume GD / BZR		10		bisher 12 Plätze, im Prov. 10-12 Plätze
BZE Osttrakt	88	Umbau		14 Vierbettzimmer, 40 Zweierzimmer, 20
BZE Westtrakt	68	Umbau		Einerzimmer
BZ Wesemlin Wohnheim (Nov. 2008 bis Okt. 2010)				
Total Plätze	106	106	-	
im BZ Wesemlin, Wohnheim	106	-	-	
in Provisorien	-	106	-	
Hirschpark als Provisorium		64		30 Zweierzimmer, 4 Einerzimmer
BZE, Haus Saphir - als Zwischenlösung		42		6 Zweierzimmer, 30 Einerzimmer
Provisorium Grossfeld, Kriens		-		
Wohnheim	106			15 Zweierzimmer, 76 Einerzimmer
BZ Dreilinden (Nov. 2010 bis Okt. 2013)				
Total Plätze	170	170	170	Vertrag Hirschpark läuft Ende 2011 aus,
im BZ Dreilinden	170	120	116	bedingt eine weitere Verlängerung
in Provisorien	-	50	54	oder eine Belegung des Haus Saphir, BZE
Hirschpark als Provisorium		50	54	16/20 Zweierzimmer, 18/14 Einerzimmer
BZE, Haus Saphir - als Zwischenlösung		-		
Provisorium Grossfeld, Kriens		-		
Pilatus	81	81	Umbau	5 Zweierzimmer, 71 Einerzimmer
Rigi	30	Umbau		18/12/6 Zweierzimmer, 6/6 Einerzimmer
Rigi-Anbau	19	Umbau		59/1/7 Zweierzimmer, 17/45 Einerzimmer
Brisen	21	21		21/21 Einerzimmer
Mythen	19	18		18/19/18 1-Zimmer-Appartements

3 Konzeptanpassung des Hauses Rubin (Pflegeheim)

3.1 Geschichte des Betagtenzentrums Eichhof



Arealübersicht mit erneuertem Haus Rubin

Im Jahre 1924 konnte die Villa Eichhof durch die Ortsbürgergemeinde von der Erbgemeinschaft Endemann erworben und anschliessend in ein Männerheim umgebaut werden. Als Erweiterung dieses Männerheims (Villa Eichhof) wurde in den Jahren 1952/53 das Haus Saphir (Wohnheim 2) geplant und realisiert. Damit konnte dem damaligen Heimbetrieb auch eine Pflegeabteilung angegliedert werden.

In den Jahren 1962 bis 1964 entstand auf dem Eichhof-Areal zusätzlich die Alterssiedlung Eichhof, bestehend aus dem Haus Aquamarin (das im Jahre 1998 saniert wurde) und den drei Häusern Smaragd im Süden der Parkanlage.

Bei der Realisierung des Betagtenzentrums Eichhof (Haus Rubin mit Zentralküche, Haus Diamant und Personalhäuser) in den Jahren 1972/73 wurde die ursprüngliche Villa Eichhof abgebrochen. Zu dieser Zeit erfolgte der Umbau des Unter- und Erdgeschosses und die Realisierung der Zentralwäscherei im Haus Saphir.

In den Jahren 2002–2005 wurde das Haus Saphir saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst (B+A 22/2001 vom 11. Juli 2001). Die offizielle Eröffnung und Betriebsübergabe fand Anfang März 2005 statt.

Während des Umbaus des Hauses Rubin wird das Haus Saphir als Provisorium für die Demen-tenabteilung und für zwei Pflegeabteilungen genutzt.

3.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Eichhof

Auf dem Areal des Betagtenzentrums Eichhof besteht heute folgendes Angebot:

- Das Haus Rubin (Sanierungs- und Umbauprojekt) bietet heute 156 Betten an, verteilt auf Ein-, Zwei- und Vierbettzimmer. Rund um die Uhr wird durch qualifiziertes Personal angepasste Pflege gewährleistet. Neben Langzeitplätzen gibt es im Heim auch Temporärbetten zur Rehabilitation bzw. für Ferienaufenthalte.
- Das Haus Diamant (Wohnheim 1) bietet 15 Zwei- und 68 Einzimmerappartements an. Für gezielte Hilfeleistungen bei Krankheit oder leichter Pflegebedürftigkeit steht Tag und Nacht ausgebildetes Personal zur Verfügung.
- Das Haus Saphir (Wohnheim 2), welches im März 2005 eröffnet wurde, bietet 36 Einzimmerappartements an. Diese werden bis zum vorgesehenen Baubeginn des Hauses Rubin im Herbst 2006 einerseits als Entlastung der Vierbettzimmer im Haus Rubin, andererseits für die Beherbergung der Demenzenabteilung sowie für zusätzliche Temporärbetten genutzt.
- Das Tagesheim Eichhof (im Haus Rubin) betreut tagsüber max. 12 betagte und behinderte Menschen. Die Betreuung erfolgt durch geschultes Personal und richtet sich nach den Bedürfnissen der Gäste.
- Die Alterssiedlung Eichhof, bestehend aus dem Haus Aquamarin und den Häusern Smaragd, bietet 55 Ein- und 29 Zweizimmerwohnungen (im 15-geschossigen Hochhaus, Haus Aquamarin) sowie 24 Zweizimmerwohnungen (in den Häusern Smaragd). Zwischen April 2004 bis Ende 2005 wird schrittweise ein Angebot von max. 28 Plätzen für betreutes Wohnen aufgebaut. Durch den Betrieb eines Stützpunktes und die Präsenz von ausgebildetem Personal wird eine optimale Betreuung der Bewohner/innen garantiert.
- In drei Personalhäusern verfügt das Zentrum über ein Angebot von zirka 90 möblierten Zimmern und 14 Dienstwohnungen. Hier ist auch eine Krippe für Spanisch sprechende Kinder untergebracht.
- Die Kinderkrippe Eichhörnli ist seit 2002 im Haus Aquamarin (Hochhaus) beheimatet und steht seit Anfang 2004 unter direkter Leitung der Sozialdirektion.
- Auf dem Areal befinden sich auch die Büros und der Produktionsbetrieb der städtischen Gastrodienste. Diese wurden per 1. Januar 2005 organisatorisch in das Betagtenzentrum Eichhof integriert und in „Küche und Gastronomie Eichhof“, umbenannt. Seit Anfang 2005 wird das Essen im Cook-&-Chill-Verfahren vorbereitet.

- Die zirka 400 m entfernte Alterssiedlung Guggi – fünf Häuser mit 58 Einzimmer-, 26 Ein-einhalbzimmer- und 14 Zweizimmerwohnungen – gehört organisatorisch zum Betagtenzentrum Eichhof.

3.3 Das bestehende Haus Rubin

Das Haus Rubin mit insgesamt 156 Pflegebetten beherbergt heute noch 36 % der Bewohner/innen in Vierbettzimmern (14 Vierbettzimmer, 40 Zweibettzimmer und 20 Einbettzimmer). Diese Wohnform ist veraltet und überholt. Es wird immer schwieriger, diese Zimmer zu belegen. Um den Bewohnerinnen und Bewohnern mehr Freiraum zu ermöglichen, wurden durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in den Jahren 2000 und 2001 24 Pflegebetten (sechs Vierbettzimmer) abgebaut. Trotzdem präsentieren sich heute die Räumlichkeiten in einem Zustand, welcher nicht mehr den Anforderungen an ein angenehmes Wohnen entspricht. Dazu kommt ein Spitalcharakter, der den heutigen Vorstellungen von Pflegeplätzen ebenfalls nicht mehr entspricht.

3.4 Die Zukunft des Hauses Rubin

Mit der vorgesehenen Konzeptanpassung wird es nun im Haus Rubin möglich, Zimmer für 149 pflegebedürftige Menschen attraktiv gestalten zu können. Die Bettenreduktion von aktuell 156 Pflegebetten auf neu 149 Pflegebetten ist im Entwicklungsbericht und in der Versorgungsplanung der Stadt Luzern, welche auch die privaten Angebote berücksichtigen, vorgesehen. Die Pflegeplätze in den Ein- und Zweibettzimmern 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 alle Mitarbeitenden eine klare Qualitätssteigerung dar.

Die per 1. Januar 2005 organisatorisch umgesetzte Neuausrichtung des Zentrums mit den drei Kernbereichen Pflege, Wohnen und Hotellerie wird durch die zeitgemässe Anpassung der Infrastruktur optimal unterstützt. Nebst wohnlichen Zimmern ermöglicht die Schaffung von modernen Wohn- und Lebensbereichen ein optimales Angebot von Dienstleistungen, welche den Bewohnerinnen und Bewohnern einen den Umständen angepassten und angenehmen Aufenthalt bieten. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen nicht nur eine optimale Pflege, sondern auch ein qualitativ gutes und vielseitiges Hotellerie- und Gastronomieangebot erhalten. Mit dem neuen Haus Rubin ist aus architektonischer und funktioneller Optik gewährleistet, dass die betrieblichen Zielsetzungen zu Gunsten der Bewohnerinnen und Bewohner auch erreicht werden können.

4 Projektevaluation

4.1 Vorgeschichte

Der Grosse Stadtrat hat am 25. September 2002 für die Umnutzungsplanung des Hauses Rubin im BZ Eichhof einen Kredit von Fr. 1'645'000.– genehmigt (B+A 46/2002: „BZ Eichhof, Pflegeheim, Umbau/Sanierung“).

Die Planung erfolgte in zwei Stufen. In einer ersten Stufe wurde mittels Studienauftrag die beste Lösung ermittelt. Die zweite Stufe diente der Projektierung.

Die Ausschreibung erfolgte am 11. Januar 2003 im Luzerner Kantonsblatt. Von den 142 interessierten Büros wurden sechs Bewerber zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen.

Nebst dem Einhalten des Raumprogramms wurde bei der Jurierung grosser Wert darauf gelegt, dass Wohnqualität auch ausserhalb der Zimmer geschaffen werden kann. Gestaltete Aufenthalts- und Verweilbereiche in den Korridoren sind besonders für betagte Menschen sinnvoll und eine Auflockerung. Enge, lange und dunkle Korridore sollten vermieden werden. Nach einem ersten Durchgang wurden drei Projekte, welche die gesetzten Kriterien (Funktionelle Organisation, Gesamtkonzept, Gliederung der Ergänzungsbauten, Orientierung, Übersichtlichkeit) nicht erfüllten, ausgeschieden. Die verbleibenden drei Projekte gingen mit der gestellten Aufgabe gut, aber sehr unterschiedlich um. Die Jury empfahl, das Projekt Atrium der Architekten Itten + Brechbühl AG weiterzubearbeiten. Das Projekt erfüllt die Anforderungen an ein zukunftsgerichtetes Konzept mit mehr Wohnlichkeit und Lebensqualität am besten und zeichnet sich durch eine klare architektonische und städtebauliche Haltung aus.

In einem zweiten Schritt entschied sich die Jury, die Kosten der drei erstrangierten Projekte durch ein externes Büro zu erfassen. Die Kosten der drei Projekte unterschieden sich bezüglich Investitionsbedarf um rund 10 %. Das Projekt Atrium mit einem Investitionsbedarf von 38 Mio. Franken erwies sich dabei als das kostengünstigste.

Der geplante Investitionsbedarf von 38 Mio. Franken war aber deutlich höher als budgetiert und musste gesenkt werden. Aufgrund dieser Entwicklung wurde die zweite Stufe (Projektierung) noch nicht ausgelöst (StB 1175 vom 12. November 2003: Weiteres Vorgehen Betagtenzentren). Der prämierte Projektvorschlag sollte mit einer Kostenzielvorgabe von 28 Mio. Franken (Investitionsbedarf von unter Fr. 200'000.– pro Bett) überarbeitet werden. Dabei waren folgende Zielvorgaben/Anforderungen zu erfüllen:

- Das Bettenangebot soll erhalten bleiben.
- Das definierte Raumprogramm/Angebot bleibt unverändert.
- Die architektonischen Qualitäten des Projektes sind zu erhalten.
- Der Betrieb muss optimal gewährleistet sein.

Die Überarbeitung des Projektes erfolgte durch folgende Projektgruppe:

- Architekturbüro Itten + Brechbühl AG
- Externe Beratung (Lead Consultants AG)
- Vertretung SOD/Heime und Alterssiedlungen HAS (Besteller)
- Vertretung Hochbau BD (Ersteller)

Folgende Einsparungsbereiche sind auf der Grundlage der Zielvorgabe vorgesehen:

Standardmodule

- Verzicht auf ein Therapiebad
- Reduktion der Anzahl Nasszellen
- Reduktion des Standards bei den Pflegewannen

Betriebliche Module

- Reduktion des Verglasungsanteils bei den Stationszimmern
- Volumenreduktion im Trakt Ost

Bauliche Module

- Keine Fassaden- und Dachsanierung bei der Zentralküche
- Reduktion der Fassaden- und Dachsanierung im Haus Rubin
- Keine Lifterneuerungen
- Reduktion des Lichthofs im UG im Trakt Ost
- Das Glasdach im Trakt Ost wird auf die Lichthofbreite reduziert.
- Verzicht auf Brunnen im Trakt Ost
- Anstelle der ganzflächigen Verglasung werden in der Nordwestfassade teilweise Brüstungen vorgesehen.
- Eliminierung der Fenstersitzbank
- Reduktion der Verglasungsanteile bei den Atrien
- Weglassen der Oblichter bei den Garderoben
- Verzicht auf die Kapellensanierung

Weitere Details können dem Bericht „Kostenoptimierung BZ Eichhof“, Pflegeheim“ vom 15. April 2004 entnommen werden.

Die Überarbeitung des Projektes Atrium ergab folgende Erkenntnisse:

- Das Projekt Atrium kann nach baulichen und betrieblichen Einsparungen und Optimierungen mit 28,2 Mio. Franken bei einer Kostengenauigkeit von +/- 15 % veranschlagt werden. Die formulierten Zielvorgaben des Stadtrates können damit eingehalten werden. Die Investitionskosten betragen bei 149 Betten Fr. 191'000.– je Bett.
- Die baulichen Einsparungen mindern Dauerhaftigkeit und Unterhalt der Bausubstanz nicht. Die betrieblichen Einsparungen sind vertretbar und bringen teilweise gar Vorteile.

- Die Auswirkungen des Projekts auf die Betriebskosten sind voraussichtlich nicht relevant, bzw. sie werden sich nicht wesentlich verändern.
- Eine Etappierung des Projekts ist aus betrieblichen, aber auch aus bautechnischen und Kostengründen nicht sinnvoll. Nebst Mehrkosten von 3,2 Mio. Franken müsste auch mit einer um 14 Monate längeren Bauzeit gerechnet werden.

4.2 Variantenprüfung

Gemäss dem als dringlich eingereichten Postulat 335, Markus Boyer namens der CVP/CSP-Fraktion, vom 17. Dezember 2003: „Betagtenheime: Konzeptanpassungen oder Gesamterneuerungen?“, sollten zu den Projekten wo sinnvoll auch Varianten geprüft werden.

An seiner Sitzung vom 5. Mai 2004 hat der Stadtrat zusätzlich beschlossen, für das BZ Eichhof die Variante Teilneubau mit optimierter Weiternutzung des alten Pflegeheims zu prüfen. Diese Variantenprüfung wurde mit dem Auftrag zu einer Arealnutzungsstudie BZ Eichhof verbunden.

Schliesslich wurden die folgenden drei Ausführungsvarianten geprüft.

4.2.1 Umbau Haus Rubin ohne Volumenerweiterung

Idee

Die Realisierung des Umbaus soll bei gleich bleibendem bzw. vertretbarem Standard deutlich kostengünstiger realisiert werden können. Der Umbau soll ohne Volumenerweiterung erfolgen.

Vorteile

- Alle Vierbettzimmer können aufgehoben werden.
- Erneuerung und Anpassung der Nasszellen
- Aussenhülle bleibt unverändert.

Nachteile

- Verlust von Wohnlichkeit
- Bewohnerbereiche bleiben eng und klein.
- Zeitgemässe Dementenbetreuung mit wichtiger Endlosschleife kann nicht realisiert werden.
- Arbeitsbereiche wären weiterhin funktionell ungenügend.
- Spitalcharakter würde weiterhin bestehen bleiben.
- Abbau der Bettenzahl um zirka 36 ist unvermeidbar.

Kosten

Auch bei einer Anpassung der bestehenden Struktur müsste mit Investitionskosten von 25 Mio. Franken gerechnet werden.

Termine

Ab Freigabe des Projektierungskredites bis zum Bezug (ohne Etappierung) ist mit gut 4 Jahren zu rechnen. Ein Bezug auf Mitte 2009 wäre realistisch.

4.2.2 Teilneubau mit optimierter Weiternutzung des bestehenden Hauses Rubin

Idee

Das bestehende Haus Rubin soll ohne Volumenerweiterung mit minimalen Eingriffen saniert werden. Den im Entwicklungsbericht formulierten Anforderungen soll dabei Rechnung getragen werden. Der dadurch nötige Bettenabbau innerhalb des Hauses Rubins würde durch einen Teilneubau in unmittelbarer Nähe kompensiert. Dabei müssten rund 36 Betten in einem Ergänzungsbau realisiert werden.

Vorteile

- Alle Vierbettzimmer können aufgehoben werden.
- Sorgsamer Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz
- Aussenhülle bleibt unverändert.
- Wohnqualität kann erhöht werden.
- Bettenabbau wird mit Ergänzungsbau aufgefangen.
- Demenzbereich und Tagesheim könnten im Ergänzungsbau optimal, den heutigen Anforderungen entsprechend realisiert werden.

Nachteile

- Bei einer Realisierung des Zusatzneubaus wird der Abbruch des bisherigen Personalhauses C notwendig.
- Betrieblicher Mehraufwand durch ein weiteres Gebäude
- Hoher Investitionsbedarf

Kosten

Der Investitionsbedarf beträgt total 27,3 Mio. Franken (Sanierung des bestehenden Hauses Rubin 17,6 Mio., Zusatzbau 9,7 Mio. Franken).

Termine

Ab Freigabe des Projektierungskredites bis zum Bezug (ohne Etappierung) ist mit 4½ Jahren zu rechnen. Ein Bezug auf Ende 2009 wäre realistisch.

4.2.3 BZ Eichhof, Variante Neubau Haus Rubin Standort Personalhäuser oder Standort Häuser Smaragd (ehemals Laubenganghäuser)

Idee

Realisierung eines neuen Hauses Rubin am Standort der Personalhäuser oder der Häuser Smaragd. Der Infrastrukturbereich im bestehenden Haus Rubin würde auch nach dem Bau des neuen Hauses Rubin weiterverwendet. Das Haus Rubin würde als Provisorium für die anstehenden Umbauten zur Verfügung stehen. Die Nutzung des Hauses Rubin ist nach der Fertigstellung der Sanierungsmassnahmen in den Betagtenzentren noch offen. Um jedoch ein Überangebot von Pflegeplätzen zu verhindern, müsste es früher oder später ungenutzt abgebrochen werden.

Vorteile

- Alle Vierbettzimmer können aufgehoben werden.
- Einsparung von Provisoriumskosten
- Bettenzahl nach Abbruch Haus Rubin bleibt erhalten.
- Optimales Umsetzen der heutigen Anforderungen an ein modernes Pflegeheim möglich

Nachteile

- Städtebaulich problematisch
- Rückbau des Hauses Rubin bei Beibehaltung der Infrastruktur im EG ist problematisch.
- Betrieblicher Mehraufwand durch ein weiteres Gebäude
- Hoher Investitionsbedarf
- Wegfall der Personalhäuser oder der Häuser Smaragd

Kosten

Vergleichszahlen mit anderen Pflegeheimneubauten zeigen, dass für einen Bettentrakt ohne Infrastrukturräume mit Investitionskosten von Fr. 260'000.– bis Fr. 360'000.– pro Bett gerechnet werden muss. Dies ergibt bei einer Basis von 150 Betten Investitionskosten von rund 39 Mio. bis 54 Mio. Franken.

Termine

Ab Freigabe des Projektierungskredites bis zum Bezug ist mit 4½ Jahren zu rechnen. Ein Bezug auf Ende 2009 wäre möglich.

Ausführliche und ergänzende Angaben zu den oben aufgeführten Varianten können dem Bericht Ergänzung zur Gesamtplanung 2005–2008 vom August 2004 und dem Bericht BZ Eichhof, Gebäudenutzungsstudie, vom 6. August 2004 entnommen werden.

4.3 Folgerung

Aus all diesen Gründen (Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten) hat der Stadtrat mit Beschluss 989 vom 1. September 2004 die Baudirektion beauftragt, das Projekt Atrium der Architekten Itten + Brechbühl AG weiterzubearbeiten und den B+A für die Ausführung der Sanierung des Hauses Rubin im BZ Eichhof auszuarbeiten. Die Bau- und die Sozialkommission wurden darüber informiert.

5 Bauprojekt

5.1 Projektbeschreibung



Ausschnitt Situation BZ Eichhof

Die Projektverfasser beschreiben ihr Projekt wie folgt:

„Das grosszügige, städtisch gelegene Eichhof-Areal bildet eine grüne Oase für das Quartier. Sanft steigt es im Bereich des Hauses Rubin an und bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern vielfältige Bewegungs- und Verweilräume.“

Diese Qualität zu steigern und zu nutzen, ist grundlegender Bestandteil der Projektidee. *„Die Ergänzung der Neubauvolumen führt auch in der äusseren Erscheinung des Zentrums zu einer willkommenen Klärung der Bauvolumen. Die neu entstehenden ‚Würfel‘ integrieren sich gut in die bereits bestehende kubische Komposition des Zentrums ...“* (Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums).

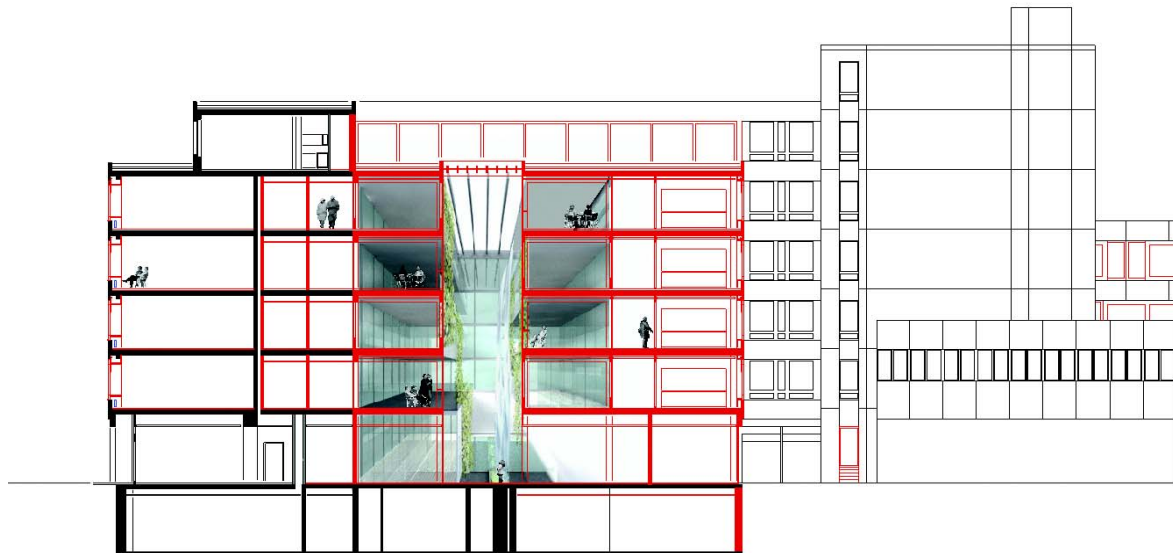
Kompakt werden die bestehenden Baukörper um die nötigen Flächen ergänzt. Der Gebäudeteil mit den Nebenräumen wird abgebrochen, er macht den notwendigen neuen Elementen Platz. Die verbleibende wertvolle Bausubstanz wird verdichtet. Der Altbau erhält das gleiche elegante Gesicht wie der Neubau.

Das Angebot des BZ Eichhof orientiert sich an den Kundinnen und Kunden. Das Wohlergehen der Betagten, Behinderten und Betreuungsbedürftigen ist gewährleistet. Die Wohnformen sind vielfältig, flexibel und miteinander vernetzt und dadurch geeignet, die sich ständig wandelnden Anforderungen zu erfüllen.

Schwellen, verwirrende Richtungsänderungen, finstere Winkel und eine unangenehme Spitalatmosphäre haben ausgedient: Licht und Luft halten Einzug. Es gibt keine gefangenen Situationen. Entweder führt ein Weg nach draussen, er gibt den Blick frei durch ein Fenster, oder man schaut in einen Innenhof. Überall fällt angenehmes Licht ein, sei es durch Oblichter, sei es durch grosszügige Fensterfronten.

Zudem erhält die Kommunikation einen immer höheren Stellenwert: Wo Worte wichtig sind, soll gesprochen werden können. Und wo es darum geht, Patientinnen und Patienten spannende Wege zu Verfügung zu stellen, soll auch dies möglich sein. Der Grundriss des neuen Betagtenzentrums Eichhof ist daher anpassungsfähig und erlaubt die Einrichtung unterschiedlichster Orte des Seins: Rückzug und Ruhe, Treffen und Tratschen, Spielen und Beobachten, Werken und Wirken, Kochen und Essen, Spazieren und Verweilen – in den Ergänzungsbauten hat alles seinen Platz.

Wenn Räume entwirrt werden, klärt sich der Sinn. Kernelement der Neugestaltung ist das Atrium. Über die Höfe wird sowohl eine horizontale als auch eine vertikale Kommunikation möglich: Schauen, Hören und Spüren unterstützen das Pflegen und Betreuen.



Schnitt durch das Atrium des Osttraktes
Rot: die Neubauteile

5.2 Raumkonzept

5. Obergeschoss			Schulungsräume
4. Obergeschoss		Kapelle	Pflegegruppen 25
3. Obergeschoss	Palliativ / Sondernutzungen 15		Pflegegruppen 25
2. Obergeschoss	Demenz 14	Tagesh. 6/12	Pflegegruppen 25
1. Obergeschoss	Demenz 14		Pflegegruppen 25
Erdgeschoss	Arztbereich	Mehrzweckraum	Cafeteria Verwaltung
1. Untergeschoss	Logistik		Garderoben
	West-Trakt, erweitert		Ost-Trakt, erweitert

Osttrakt

5. OG Schulungsbereich
 Nasszellen

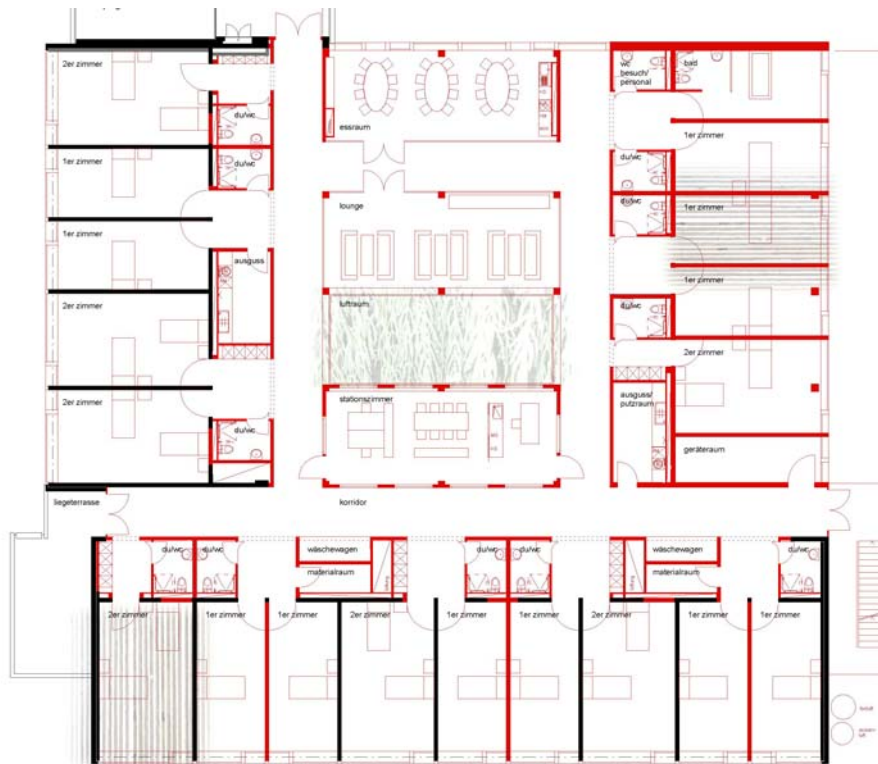
Die neuen Nasszellen der Schulungsräume ersetzen die durch den Abbruch verlorenen Nasszellen.

1.-4. OG

Normalpflege

100 Pflegebetten (normal) in 44 1er- und 28 2er-Zimmern

pro Pflgetrakt à 25 Betten in zwei Pflegewohngruppen: Stationszimmer, Wohn-/Essraum, Lounge, ein Büroarbeitsplatz und Nebenräume (Geräteraum, 2 Ausgänge, 2 Wäschenischen, 2 Putzräume, 12 IV-WC und Pflegebad)



Grundriss Pflegegeschoss Osttrakt

Die Pflegeeinheiten sind geschossweise angeordnet. U-förmig gruppieren sich die grosszügigen Bewohnerzimmer um den zentralen Lichthof, Aufenthaltsräume und Stationszimmer. Den Zimmern vorgelagert, als Filter zum halböffentlichen Korridorbereich, liegt die Nebenraumschicht. Hier finden die Bewohner/innen direkt, vom eigenen Vorplatz aus, ein rollstuhlgängiges Bad mit Dusche und WC. Schon aus diesen speziell beleuchteten Nischen sehen sie, wer sich in der Lounge aufhält oder ob das Stationszimmer besetzt ist. Durch den umlaufenden Korridor entstehen interne Wege, welche als abwechslungsreicher, freundlicher Bewegungsraum dienen und wichtige Arbeitsdistanzen auf ein Minimum reduzieren.

EG Eingangsbereich
Foyer, Rezeption, Post, Kiosk, Coiffeur, Büros und Backoffice, Restaurant und
eine WC-Anlage

Aus der Erweiterung der Obergeschosse begründet, erfährt auch das Erdgeschoss eine räumliche Vergrößerung und erhält eine neue, attraktive Zugangssituation. Marktplatz, Orientierungsort und Aufenthaltsbereich bilden die Kernnutzungen des Foyers. Darum herum gliedern sich entsprechend die Rezeption mit zugehörigem Backoffice und Büros, Post, Kiosk, Coiffeur, eine WC-Anlage und das Restaurant. Bereits beim Eintreten in das Gebäude nimmt man das Atrium wahr, geht unter dem zum Himmel nur mit einem Glasdach getrennten Hof hindurch in die Tiefe des Zentrums.

UG Garderoben und Technik
Personalgarderoben inkl. Du/WC, Lüftungszentrale

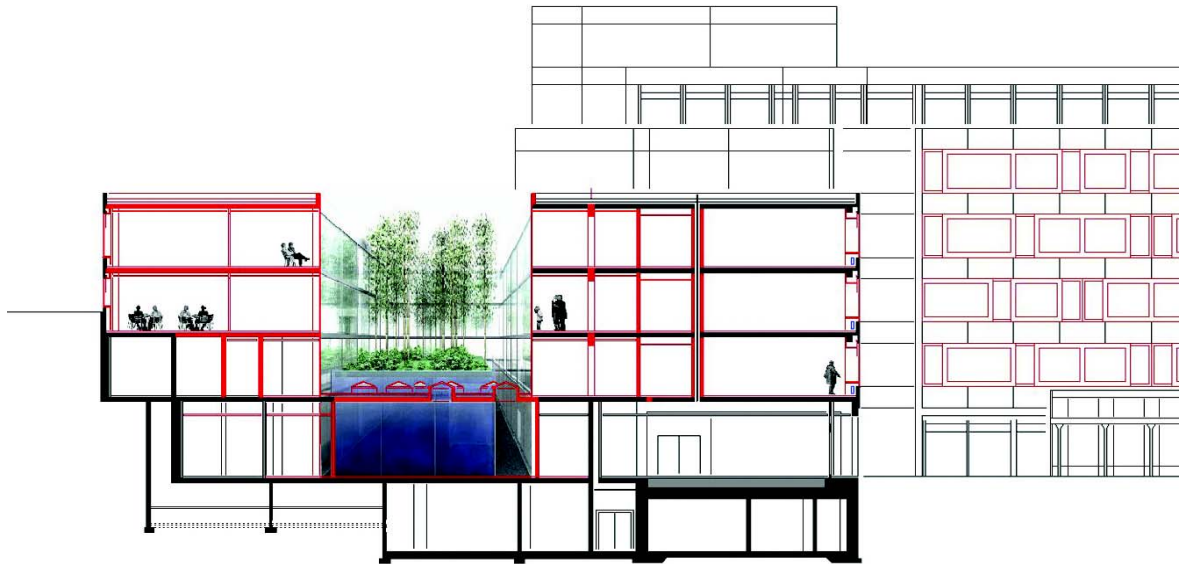
Die neuen Garderoben bieten Raum für zusätzliche 200 Kästen für Kleider und Schuhe. Die bestehende Lüftungszentrale wird erweitert.

Westtrakt

4. OG Seelsorge
Aufbahrungsraum

Dem Wunsch des Heimes nach einem hellen, gut erreichbaren Aufbahrungsraum konnte entsprochen werden. Das Sterben gehört zum Leben und soll nicht verdrängt werden. Aus diesem Grund wird der heute im Untergeschoss platzierte Raum in den Erschließungstrakt, in unmittelbarer Nähe zu Seelsorgeaum und Kapelle, verlegt.

3.OG Pflegeplätze für Sondersituationen
15 Pflegebetten als Pflegeplätze für Sondersituationen (u. a. Palliativpflege) in
15 1er-Zimmern, inkl. Nasszelle, 2 Zimmer Sterbebegleitung, Raum für Angehörige,
Stationszimmer, Wohn-/Essraum, Besprechungsraum, ein Büroarbeitsplatz und
Nebenräume (Geräteraum, Ausguss, Wäschenische, Putzraum, 2 IV-WC und ein
Pflegebäd)



Schnitt durch den Innenhof des Westtraktes

Rot: die Neubauteile

Diese Abteilung steht für besondere Situationen und Nutzungen. Unter anderem werden hier Menschen im Rahmen der Palliativpflege beim Sterben begleitet. In ausschliesslich Einzelzimmern und zwei speziellen Räumen für Sterbebegleitung kann der Aufenthalt angenehm gestaltet werden. Diese sind, wie im Osttrakt, U-förmig um das zentrale Atrium angeordnet. Dies bringt viel Tageslicht und Wettergefühl in das Innere der Abteilung. Stationszimmer, Pflegebad und Nebenräume sind in die Zimmerschicht integriert. Zentral, von aussen und über das Atrium belichtet, befinden sich der Aufenthalts- und Essraum und der Besprechungsraum. Das detaillierte Konzept wird im Rahmen eines speziellen Projektes erarbeitet. Weitere Details betreffend Spezialangebote sind im B+A 10/2005 vom 23. März 2005: „Gesamtkonzept Spezialangebote der stationären und teilstationären Altersbetreuung“ aufgeführt.

1. und 2. OG Demenzpflege

28 Pflegebetten (Demenz) in 8 1er-, 6 2er- und 2 4er-Zimmern
 pro Pflegeeinheit à 14 Betten: Stationszimmer, Wohn-/Essraum, Ruheraum,
 Endloskorridor, Demenzgarten, ein Büroarbeitsplatz und Nebenräume (Gerä-
 teraum, 1 Abguss, 1 Wäschenische, 1 Putzraum, 5 IV-WC und Pflegebad)

Zwei Demenzabteilungen mit jeweils 14 Bewohnerinnen und Bewohnern benötigen nicht die Grundrissfläche eines ganzen Traktes. Sie teilen sich das 2. Obergeschoss mit dem Tagesheim und das 1. Obergeschoss mit der bestehenden Zentrumsküche. Durch die flexible Grundriss-

organisation lässt sich bei Bedarf das Tagesheim auch in die Demenzabteilung integrieren. Die Zimmer sind L-förmig um das Atrium gruppiert. Dieser begrünte, mit viel Glas abgetrennte, Aussenraum lässt die Bewohner/innen auch von innen die Jahreszeiten spüren und gibt dem Westtrakt eine eigene Identität. Der Rundumweg bietet rastlosen Bewohnern viel Bewegungsfreiraum und führt in unterschiedliche Aufenthaltsräume oder in den geschützten Garten. Vom diskret angeordneten Stationszimmer kann die Abteilung gut überwacht werden.



Westtrakt
Visualisierung Innenhof (Studienauftrag)

2. OG Tagesheim
 Ruheraum à 6 Betten, Wohn-/Essraum für 12 Personen, Stationszimmer, Besprechungsraum und Nebenräume (Garderobe, IV-WC, WC und Putzraum)

Im Tagesheim soll Wohnen unterstützt und geschützt möglich sein. Die Gäste können im grosszügigen und flexibel nutzbaren Wohnraum kochen, lesen, sprechen und beobachten. Tagsüber können bis 12 Personen aufgenommen werden. Der abgetrennte Ruheraum bietet nach Bedarf eine Rückzugsmöglichkeit für den gesunden Schlaf.

EG Arztbereich
 multifunktionaler Raum, Medikamentenlagerung, zugehörige Administration

Die Erweiterung um einen grosszügigen, multifunktionalen Raum für sowohl Bewohnerinnen und Bewohner wie Mitarbeitende oder Gäste erweitert die Aktivierungsmöglichkeiten des BZ Eichhof. Ob geturnt, meditiert, vorgeführt oder studiert wird, der Raum bietet diverse Möglichkeiten und ist gut angebunden. Die zentrale Medikamentenlagerung und zugehörige Administration ist nahe dem Lift und gut abschliessbar angeordnet.

UG Logistik und Technik (UG Westtrakt):
 Neue Lüftungszentrale, Palettenlager und Ausbau Reinigungszentrale

5.3 Sanierungsbeschrieb

5.3.1 Sanierungsbeschrieb im Überblick

Bei der Sanierung des Hauses Rubin handelt es sich um eine der Architektur angemessene, wirtschaftliche Lösung. Eine optimale Nutzung gemäss obigem Beschrieb und die Werterhaltung der bestehenden Gebäudesubstanz wird in bautechnischer und architektonischer Hinsicht sichergestellt.

Um dies zu erreichen, werden den bestehenden Pfeiletrakten die den heutigen Bedürfnissen nicht mehr entsprechenden Nebenraumschichten abgetrennt und die verbleibenden L-förmigen Volumen zu Kuben ergänzt. An der Fuge zwischen Neu und Alt werden Atrien (Lichthöfe) platziert. Um diese beiden Atrien gruppieren sich die allgemeinen Räume.

Die Gebäudehülle ist generell nicht sanierungsbedürftig. Das bestehende Flachdach wurde bereits in den Jahren 1999 und 2000 saniert und gedämmt. Die vorgehängten Fassadenelemente wurden bautechnisch untersucht und können in ihrem Zustand durch gezielte Massnahmen stabilisiert werden. Im Erdgeschoss, 5. Obergeschoss und in der Kapelle bleiben die vorhandenen Fenster erhalten. Nur die aus Bewohnersicht ungünstig angeordneten Fenster (Kämpfer auf Augenhöhe) der Zimmer im Altbau müssen ersetzt werden. Der Anbau erhält eine den heutigen Anforderungen entsprechende Hülle.

Innen werden die Pflegeabteilungen (1.–4. OG) komplett saniert, umgebaut und erweitert. Die Nass- und Nebenraumzonen im Bestand werden den neuen Bedürfnissen angepasst und die grossen 4er-Zimmer in jeweils Ein- und Zweibettzimmer umgewandelt. Die restlichen Bewohnerzimmer des Altbaus behalten ihre Grosszügigkeit bei. Die Volumenerweiterung umfasst die ergänzenden Zimmer und Sozialräume.

Folgende Bereiche müssen zum heutigen Zeitpunkt weder nutzungsbedingt noch bautechnisch saniert werden: Die Schulungsräume im 5. OG erfüllen die durch den Betrieb gestellten Anforderungen und bleiben unverändert. Einzig neue Nasszellen werden in diesem Bereich vorgesehen. Das Gleiche gilt für die Kapelle (4. OG) und den Mehrzweckraum im Erdgeschoss. Die Büros im Erdgeschoss werden zum Teil in ihrer Aufteilung den neuen Bedürfnissen angepasst. Für den Arztbereich fehlt zum heutigen Zeitpunkt das Konzept, was dazu führt, dass in der vorgelegten Planung keine Eingriffe in diesem Bereich vorgesehen sind. Die funktional richtigen Räume im Untergeschoss bleiben erhalten. Der Küchentrakt wird nur an der Schnittstelle zum Um- und Anbaubereich angepasst.

Die Fluchtwegkonzeption wurde mit der Gebäudeversicherung und der Feuerwehr besprochen. Das Evakuationskonzept wird durch den Betrieb im Rahmen der Ausführungsplanung erarbeitet.

5.3.2 Rohbau Gebäudehülle

Das heutige Haus Rubin besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion aus dem Jahre 1970. Es gliedert sich in einen Westtrakt mit Erschliessung sowie einen Osttrakt. Das Aussehen wird geprägt durch die Sichtbetonfassaden mit Balkon- und Brüstungselementen in Waschbetonstruktur. Die Tragstruktur besteht aus Flachdecken in Ortbeton, welche auf Wänden aus Beton und Mauerwerk gelagert sind. Die projektierte Erweiterung der beiden Gebäudeflügel beträgt mit einer Fläche von je ca. 225 m² knapp 30 % der vorhandenen Grundrissfläche.

Der vorgesehene Um- und Anbau des Gebäudes erfolgt analog der bestehenden Struktur mit filigranen Flachdecken, welche zur Hauptsache auf Unterzügen und Fertigbetonstützen gelagert sind. Die Lastabtragung erfolgt von den Decken in die Unterzüge und weiter zu den Fertigbetonstützen in den Baugrund.

Die Anbauten werden mittels Betonabtrag und Ergänzung der vorhandenen Bewehrung mit dem bestehenden Bauwerk (Decken) monolithisch verbunden. Sie erstrecken sich beim Osttrakt über 7 (UG bis 5. OG) sowie beim Westtrakt über 4 Stockwerke (EG bis 3. OG). Die neuen Fassadenelemente werden unter Berücksichtigung einer thermischen Isolierung von ca. 100 mm dimensioniert und an die Deckenstirnen angehängt.

Der Baugrund definiert sich gemäss Baugrunduntersuchung aus dem Jahre 1969 aus Lockergestein und Felsmaterial (Oberfläche verwittert). Beim Westtrakt erfolgt der Anbau ohne Untergeschoss, und die Foundation wird mittels Einzelfundamenten, gestützt von Mikropfählen, ausgeführt. Beim Osttrakt wird das Untergeschoss mit einer Flachfoundation erstellt und örtlich mit Mikropfählen verstärkt.

Die Erweiterung des Gebäudes in Holzbauweise wäre grundsätzlich möglich. Aus folgenden Gründen ist dies aber nicht empfehlenswert:

Die bestehende Substanz soll, soweit sinnvoll und diese in erhaltenswertem Zustand ist, möglichst beibehalten werden. Bei den vorgesehenen Stützenabständen und den vielen Deckendurchbrüchen infolge der diversen Installationen sind Flachdecken ein geeignetes und wirtschaftliches Mittel für die Erweiterung. Flachdecken in Holz sind bei Stützenrastern über 6 m technisch anspruchsvoll, die vielen Deckenunterbrüche würden ein aussteifendes Traggerippe erfordern, was wiederum negative Auswirkungen auf die ohnehin knappe Raumhöhe hätte. Stahlbeton und Holz haben unterschiedliche Deformations- und Verformungsverhalten, die statisch erforderliche Verbindung der beiden Materialien ist mit erheblichem technischem Aufwand und somit auch Kosten verbunden. Das Gleiche gilt für die Befestigung der schweren Fassadenelemente an einer Holzkonstruktion. Würde die Fassade umgestaltet, wäre dies ein massiver Eingriff in das architektonische Gestaltungskonzept. Noch grössere Probleme wären im Erd- und Untergeschoss zu erwarten, wo infolge der vorhandenen Raumanordnung

etliche Abfangkonstruktionen mit erheblichen Lasten, hervorgerufen durch die Gebäudehöhe, zu bewerkstelligen sind.

Erdbebensicherheit (gem. SIA 2018 / 261, Ausgabe 2003)

Das BZ Eichhof befindet sich in der Gefährdungszone Z1 für Erdbeben. Durch die bestehende Tragstruktur aus Flachdecken (Beton), welche zur Hauptsache auf Wänden aus Beton gelagert sind, können die horizontalen Beschleunigungen aufgenommen und in den Baugrund weitergeleitet werden. Den Bereich des aussteifenden Kerns bildet die Anordnung der Zimmerstruktur in beiden Flügeln. Der Erschliessungstrakt (inkl. Liftturm) dient als zusätzliche Aussteifung. Die Fassadenelemente sind mit den Decken statisch verbunden (Stahleinlagen), was den konstruktiven Massnahmen gemäss SIA 261 entspricht.

Beim Umbau des Hauses Rubin wird der Anbau mit dem bestehenden Gebäude monolithisch verbunden (Decken). Zusätzlich werden die neu erstellten Zimmer analog der bestehenden Zimmerstruktur angeordnet, womit ein zweiter aussteifender Kern entsteht.

Das Gebäude entspricht somit den neusten Normen der Erdbebensicherheit.

5.3.3 Gebäudetechnische Installation

Die gebäudetechnischen Zentralen (Heizung, Strom und Wasser) befinden sich im Untergeschoss des Hauses Rubin. Von hier aus werden alle Gebäude erschlossen. Der Zustand der bestehenden Systeme wurde für die anstehenden Um- und Neubaumassnahmen analysiert. Darauf basiert das vorgeschlagene Sanierungskonzept.

Für die gebäudetechnischen Installationen wird grundsätzlich das gleiche Prinzip angewandt wie für die baulichen Eingriffe: Wertvolle Substanz wird erhalten und nachhaltig genutzt. Dies betrifft insbesondere die bestehenden Zentralen (Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär). Veraltete oder nicht mehr brauchbare Installationen werden fachtechnisch korrekt ausgebaut, entsorgt und durch neue Leitungen und Systeme ersetzt und ergänzt. Jeder Fachbereich wird über eigene Steigzonen traktweise vertikal angeschlossen und anschliessend geschossweise horizontal bis zum Endnutzer verteilt. Im Einzelnen werden diese Massnahmen in den nachfolgenden Textbeiträgen erläutert.

Im Grundsatz werden somit die bestehenden gebäudetechnischen Anlagen wo möglich und sinnvoll erhalten und mit modernen Installationen und Apparaten ergänzt. Dies bildet ein nachhaltiges Konzept, welches sowohl heutigen als auch zukünftigen Bedürfnissen Rechnung trägt.

Elektroanlage:

Die Erschliessung der neuen Elektroverteiler in den Geschossen erfolgt ab der bestehenden Hauptverteilung im UG mit zwei Zuleitungen (Normal- und Notnetz). Um den Spitalcharakter zu verringern und die Bedienungsfreundlichkeit und Wohnqualität zu erhöhen, werden die bestehenden Medienkanäle entfernt, durch Unterputzleitungen ersetzt und die Storen elek-

trifiziert. Sämtliche Räume sind über Fehlstromschutzschalter abgesichert. Die Schwachstromerschliessung wird in die bestehenden Kommunikationseinrichtungen, wie Brandmeldeanlage, Telefon (Bewohner/innen), DECT (drahtlose Telefone für Mitarbeitende), Personensuchanlage, Schwesternrufanlage, Antenne und Audio, über entsprechende Schnittstellen eingebunden. Neben der gesetzlich vorgeschriebenen autonomen Sicherheitsbeleuchtung werden die Telefonie, Schwesternrufanlage, Personensuchanlage und der Bettenlift an das betriebs-eigene Notstromkonzept eingebunden. Sämtliche Beleuchtungs- und Elektroinstallationen genügen den heutigen energetischen und pflegeheimspezifischen Anforderungen.

Heizungsanlage:

Das bestehende Blockheizkraftwerk (BHKW) mit dem ergänzenden Heizkessel aus dem Jahre 1999 dient weiterhin als Wärmeerzeugungsanlage für das gesamte Zentrum Eichhof. Die Erschliessungsleitungen zu den Wärmeverteilern (Radiatoren und Bodenheizung) werden erneuert. In sämtlichen beheizten Räumen erfolgt die Wärmeverteilung mit Heizkörpern oder Bodenheizung, wobei die bestehenden Radiatoren im Erschliessungstrakt, teilweise im Erdgeschoss und im 5. Obergeschoss beibehalten werden. Die Raumtemperaturregulierung erfolgt über Thermostatventile.

Lüftungsanlage:

Die bestehenden Lüftungsanlagen werden demontiert und durch Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung ersetzt. Die Steuerung der Anlagen erfolgt über frei programmierbare Schaltuhren. Wo es aus energetischer Sicht sinnvoll ist, können einzelne Zonen bedarfsabhängig zu- oder abgeschaltet werden. Sämtliche Lüftungsanlagen in den Bewohnerzimmern, Aufenthaltsräumen, Büros und Nasszellen entsprechen den energetischen sowie brandschutztechnischen Anforderungen.

Sanitäranlagen:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über das Blockheizkraftwerk. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden im Unter- und Erdgeschoss angepasst und wo notwendig ersetzt. Ab dem ersten Obergeschoss werden sämtliche Leitungen erneuert. Die gewählten sanitären Apparate und Garnituren sind handelsübliche Produkte und entsprechen den Bedürfnissen eines Pflegeheims. Die Feuerlöscheinrichtungen erfolgen gemäss Vorschrift und werden an drei Orten pro Geschoss jeweils im Fluchtweg platziert.

Minergie:

Um den Minergiestandard zu erreichen, müssten Investitionen von zirka 1,8 Mio. Franken getätigt werden. Einerseits müssten die von der Konzeptanpassung nicht betroffenen Gebäudeteile (bestehende Fassaden und Flachdächer) erneuert, andererseits müssten die neuen Gebäudeteile mit einem erhöhten Wärmedämmwert ausgeführt werden.

Der theoretische Heiz- und Lüftungsenergieverbrauch für das sanierte Haus Rubin beträgt 673'300 kWh/a. Bei einer Sanierung nach den Minergiegrenzwerten würde ein theoretischer Heiz- und Lüftungsenergieverbrauch von 517'700 kWh/a resultieren. Mit der Zusatzinvestition

von zirka 1,8 Mio. Franken könnte somit pro Jahr eine Energieeinsparung von etwa 155'600 kWh/a (entspricht rund Fr. 8'000.–) erreicht werden. Diese Einsparung steht auch längerfristig in keinem Verhältnis zur Investition. Es wird deshalb darauf verzichtet, die Sanierung im Minergiestandard auszuführen.

5.3.4 Ausbau

Es werden ausschliesslich strapazierfähige, dauerhafte und ökologisch vertretbare Materialien ausgewählt. Die von der Nutzung definierten Anforderungen an Belastbarkeit, Unterhalt, Reinigung, Behaglichkeit und Gesundheit bilden neben der räumlichen Wirkung der Oberflächen ein Hauptkriterium für die Materialwahl.

Für die Bodenbeläge sind Naturstein, fugenloser Fliesbelag oder Strapazierparkett aus Schweizer Holz vorgesehen. Die Wände, massiv oder Leichtbau, erhalten eine Verkleidung aus Holz, Glasfasertapeten oder Steinzeugplatten. Speziell gestaltet sind die individuellen Eingangsbereiche zu den Bewohnerzimmern. Die Vorzonen werden durch sanft leuchtende Wände aufgehellt, welche mit stimmungsvollen Sujets ornamental gestaltet werden. So werden räumliche Orientierungspunkte geschaffen, die den Bewohner/innen das Finden erleichtern und dem jeweiligen Geschoss und Trakt eine klare Identität geben. Die Decken sind den Bedürfnissen an Schallschutz und Raumempfinden angepasst. Sie sind weiss gestrichen oder wo notwendig als heruntergehängte (Schallabsorptions-)Decken ausgebildet.

Natürliche Materialien und zurückhaltende, auf das Sehvermögen alter Menschen abgestimmte Farben bilden ein nachhaltiges Konzept. Dieses lässt sich mittels mobiler, persönlicher Einrichtung den aktuellen Bedürfnissen stets flexibel anpassen.



Modellfotos
Blick Zimmer – Korridor / Materialkonzept / Lounge

5.3.5 Zusatzmodul Befeuchtung Zuluft

Die Bewohnerzimmer und Aufenthaltsräume werden mechanisch be- und entlüftet. Bedingt durch die stetige frische Luft in den Wintermonaten ist die relative Luftfeuchtigkeit sehr gering. Um das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner zu steigern und um Erkältun-

gen und Erkrankungen vorzubeugen, wäre eine Befeuchtung der Zuluft notwendig. Dieses Modul mit einem Investitionsbedarf von Fr. 200'000.– beinhaltet die Kosten, um die Räume in den Wintermonaten zu befeuchten. In neueren Pflegeheimen (Pflegezentrum Ennetsee in Cham, Zunacher 2 in Kriens, Sunneziel in Meggen oder BZ Alp in Emmenbrücke) wurde jeweils aus Spargründen auf eine Befeuchtung verzichtet. Da diese Mehrkosten in der Projektüberarbeitung nicht berücksichtigt sind und die Installation nachträglich ohne Mehraufwand ausgeführt werden kann, wird dieses Modul im Projekt nicht eingerechnet.

6 Investitions- und Betriebskosten

6.1 Investitionskosten

Itten + Brechbühl AG verfügt über grosse und langjährige Erfahrung im Bereich der Kostenkalkulation. Die vorliegende Kostenberechnung basiert zum grossen Teil auf Richtofferten. Die Angaben der Unternehmer wurden zur Kontrolle den eigenen Erfahrungszahlen gegenübergestellt. Die Fachingenieure haben in ihren Fachgebieten die Kosten ebenfalls mittels Richtofferten gefestigt. Die abschliessende Plausibilitätsüberprüfung lässt ein Einhalten der veranschlagten Kosten mit hoher Wahrscheinlichkeit zu.

- Der Genauigkeitsgrad des Kostenvoranschlages beträgt $\pm 10\%$.
- Kostenstand Schweizer Baupreisindex, April 2004; 105,9 Punkte (Basis 1998)
- Die Mehrwertsteuer ist mit 7,6 % im Kostenvoranschlag enthalten.
- Die Ausmassreserven betragen max. 5 %.
- Das Gesetz über die öffentliche Beschaffung vom 19. Oktober 1998 und die Verordnung über die öffentliche Beschaffung vom 7. Dezember 1998 gelten als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Unternehmerarbeiten.

Kostenzusammenstellung in Franken:

BKP	Arbeitsgattung	Baukosten
1	Vorbereitungsarbeiten	1'791'000.–
2	Gebäude	20'214'000.–
20	Baugrube	398'000.–
21	Rohbau 1	3'419'000.–
22	Rohbau 2	1'710'000.–
23	Elektroanlagen	2'601'000.–
24	Heiz., Lüft., Klimaanlage	2'096'000.–
25	Sanitäranlagen	1'900'000.–
26	Transportanlagen	113'000.–
27	Ausbau 1	3'056'000.–
28	Ausbau 2	2'885'000.–
29	Honorare	2'036'000.–
3	Betriebseinrichtungen	344'000.–
4	Umgebung	781'000.–
5	Nebenkosten	590'000.–
6	Reserve	500'000.–
7	Kunst am Bau	130'000.–
8	Aufwand intern	2'050'000.–
	Projektleitung SOD 3 % (Besteller)	770'000.–
	Projektleitung HB 5 % (Ersteller)	1'280'000.–
9	Ausstattung	2'000'000.–
Total	Umbau/Sanierung Haus Rubin	28'400'000.–

Kredit und Zuständigkeit

Der Ertragsausfall vor und während des Umbaus sowie die Provisoriumskosten werden im B+A 3/2005 behandelt.

Bisher wurde für das Projekt ein Projektierungskredit von Fr. 1'645'000.– bewilligt (B+A 46/2002).

Somit belaufen sich die gesamten Kosten (ohne Ertragsausfall und Provisoriumskosten) inklusive des bereits bewilligten Projektierungskredites auf Fr. 30'045'000.–. Das Vorhaben untersteht dem obligatorischem Referendum.

Kennwerte:

	bestehend	neu	Total
Rauminhalte nach SIA 116	41'820 m ³	5'650 m ³	47'470 m ³
Geschossflächen nach SIA 415	12'070 m ²	1'630 m ²	13'700 m ²
Investitionskosten in Fr. (inkl. Projektierungskosten, ohne Ertragsausfall)			
pro m ³ BKP 2 inklusive Honorar			445.00
pro m ³ Gesamtinvestition			630.00
pro m ² BKP 2 inklusive Honorar			1'550.00
pro m ² Gesamtinvestition			2'190.00

6.2 Auswirkungen auf die jährlichen Betriebskosten

Aufgrund des dringlich behandelten und überwiesenen Postulats 342, Louis L. Schumacher und René Maire namens der FDP-Fraktion, vom 12. Januar 2004: „Bei der Investitionsplanung von Heimen und Alterssiedlungen sind die Betriebskosten zu berücksichtigen“, sind im Folgenden die Veränderungen der Personal-, Energie-/Sachkosten und Logistikkosten im Detail aufgeführt.

Personalkosten

Die standardisierten Stellenpläne der städtischen Betagtenzentren basieren auf den Pflegegraden (BESA-Einstufung) der Bewohnerinnen und Bewohner. Sie sind damit weitgehend unabhängig von der baulichen Infrastruktur. Die Personalkosten im Pflegebereich sind aber unmittelbar von der Anzahl belegter Betten abhängig. Weitere Einflussfaktoren sind Gruppengrößen und die Anzahl der Gruppen mit den entsprechenden Führungsfunktionen. Der Wegfall von Vierbettzimmern bzw. die Schaffung von Ein- bzw. Zweibettzimmern ist mit einem kleinen zusätzlichen Personalaufwand verbunden. Diese Mehrkosten werden aber durch eine Effizienzsteigerung durch optimale Gruppengrößen neutralisiert; dies zeigen auch Erkenntnisse in anderen Betagtenzentren.

Durch die Schaffung zusätzlicher Nasszellen gegenüber der heutigen Lösung und einem Zuwachs der Nutzflächen ist hingegen voraussichtlich im Reinigungsaufwand mit Mehrkosten zu rechnen.

Energie/Sachkosten

Ein genauer Vergleich des heutigen und zukünftigen Energieverbrauchs ist nicht möglich, da der heutige Energieverbrauch nur über das gesamte Areal gemessen wird.

Dennoch können zum Energieverbrauch und zu den Sachkosten tendenzielle Aussagen gemacht werden.

- Im Bereich Heizung ist einerseits mit einem leichten Anstieg des Energieverbrauchs aufgrund der Mehrflächen zu rechnen. Andererseits führen die besser gedämmten Fassaden der Neubauteile und der grossflächige Ersatz der Fenster in den Bewohnerzimmern zu

einer Reduktion des Heizbedarfs. Insgesamt kann mit einem minimalen Anstieg bis gleich bleibendem Heizbedarf gerechnet werden.

- Die erhöhte Anzahl Nasszellen sollte nicht zu wesentlich mehr Kalt- und Warmwasserverbrauch führen, aber die zusätzlichen Küchen in den Geschossen werden den Verbrauch tendenziell erhöhen.
- Im Bereich Elektro ist mit einem minimalen Anstieg der Energiekosten zu rechnen, da mehr Einerzimmer, zusätzliche Räume und zusätzliche Küchen pro Geschoss zu einer etwas höheren Installationsdichte führen. Dies kann vermutlich durch neue, energiesparende Geräte und effizientere Beleuchtungskörper mit höherem Wirkungsgrad nicht vollständig kompensiert werden.
- Im Bereich Reinigungs- und Unterhaltskosten ist mit zusätzlichen Kosten zu rechnen.

Erträge

Durch den Wegfall der Vierbettzimmer können zusätzliche Erträge durch die für Ein- bzw. Zweibettzimmer geltenden – höheren – Tarife erzielt werden. Dazu kommt eine etwas verbesserte Auslastung dieser Zimmer.

Logistik

Keine Auswirkungen auf die Betriebskosten sind in den Bereichen Administration, Küche und technischer Dienst zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen auf die Betriebskosten pro Jahr im BZ Eichhof bei einer Realisierung des Projekts Atrium:

Bereich	Veränderung	Finanz. Auswirkung
Personalkosten	Abbau von 2 Gruppenleitungen (bisher 14 Gruppen mit 11 bis 12 Bewohner/innen, neu 12 Gruppen mit 12 bis 15 Bewohner/innen)	SFr. –200'000
	Abbau von 7 Pflegebetten (5,5 Stellen auf Basis GBA, BESA 4)	SFr. –550'000
	Mehraufwand zusätzliche 14 Demenzplätze (zusätzlicher Pflegeaufwand) – Schätzung	SFr. 160'000
	Zusätzlicher Reinigungsaufwand (Nasszellen) – Schätzung plus 1 Stelle	SFr. 80'000
	Allfälliger Mehraufwand durch Wegfall Vierbettzimmer und eine Effizienzsteigerung durch Ausbau der Gruppengrößen neutralisieren sich gegenseitig	SFr. 0
Energie/ Sachkosten	Zusätzlicher Wasserverbrauch (Nasszellen) – Schätzung	SFr. 30'000
	Mehrverbrauch elektrische Energie (verbesserte Infrastruktur) – Schätzung	SFr. 30'000
	Mehrkosten baulicher Unterhalt durch Mehrvolumen (0,5 % von BKP II mit 20,2 Mio. Fr.)	SFr. 101'000
Taxerträge	Taxzuschlag Doppelzimmer / Einerzimmer (anstelle bisheriger 60 Plätze in Vierbettzimmern, Ansatz Fr. 10.–)	SFr. –200'000
	Bessere Auslastung Doppelzimmer (anstelle Vierbettzimmer) – Annahme plus 2 %	SFr. –80'000
	Taxverlust durch Abbau von 7 Pflegebetten (Annahme Basis BESA 4, Auslastung 95 %)	SFr. 700'000
	Mehrertrag zusätzliche 14 Demenzplätze (Fr. 10.– je Platz und Tag, Auslastung 96 %)	SFr. –50'000
Total Veränderung (Minderertrag)		SFr 21'000

Die Zusammenstellung zeigt, dass die notwendigen Mehraufwendungen im Personal- und Sachaufwand durch die zusätzlich generierten Mehrerträge/Minderkosten kompensiert werden können. Diese Erkenntnis wird auch durch praktische Erfahrungen in anderen Betagtenzentren unterstrichen.

6.3 Übergangslösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses Rubin während der Bauarbeiten, Ertragsausfall

Von der Sanierung des Hauses Rubin sind gut 156 Bewohnerinnen und Bewohner betroffen. Während der geplanten Sanierung des Hauses zwischen November 2006 und Ende 2008 sind dafür folgende Massnahmen geplant:

- Belegung des Hauses Saphir im BZ Eichhof. Durch teilweise Doppelbelegung der geplanten Einzelzimmer können 48 Plätze geschaffen werden. Das oberste Stockwerk ist dabei als Provisorium für die Demenzabteilung vorgesehen.
- Bezug des Provisoriums in Kriens mit 44 Betten.
- Bezug des sanierten Provisoriums Hirschpark mit 64 Betten.
- Temporäre Verschiebung des Tagesheims mit 10 Plätzen und Einrichtung des zukünftig für die Stadt Luzern geplanten Stützpunkts der geriatrischen Arztpraxis in den bisherigen Räumlichkeiten der Gastrodienste auf dem Areal des BZ Eichhof bzw. den bisherigen Räumlichkeiten des Spitex-Stützpunkts im BZ Rosenberg.
- Temporäre Einrichtung der Administration BZ Eichhof im Erdgeschoss des Hauses Saphir.
- Temporäre Einrichtung der Cafeteria im Bereich Speisesaal/Aufenthaltsraum der Bewohner/innen im Haus Saphir. Dies hat keine relevanten Auswirkungen auf den Betrieb.

Mit der Fertigstellung des Hauses Rubin kehren die in den Provisorien/Zwischenlösungen lebenden Bewohner/innen ins Haus Rubin zurück. Das Haus Saphir und der Hirschpark werden damit für weitere Zwischenlösungen in den anderen Zentren frei. Das Provisorium in Kriens steht für weitere Sanierungsprojekte nicht mehr zur Verfügung, wird dafür aber auch nicht benötigt. Die temporäre Einrichtung in den Räumlichkeiten der Gastrodienste kann anschliessend für die endgültige Verwendung (Konzeption noch offen) genutzt werden. Im BZ Rosenberg entsteht Raum für die Realisierung zusätzlicher 16 Pflegebetten (ehemals Spitex).

Durch die vorliegende Provisoriumsdisposition ist mit folgenden Kostenfolgen während der Sanierung des Hauses Rubin zu rechnen. Diese wurden im B+A 3/2005 im Detail umschrieben und kreditiert.

Kosten Provisoriumsdisposition während Sanierung Haus Rubin, BZ Eichhof

Position	Betrag	Bemerkungen
Investitionskosten	SFr. 859'386	
Investitionskosten Hirschpark	SFr. 494'286	Anteil, 2 Jahre
Investitionskosten Haus Saphir	SFr. 40'000	Rückführung,
Investitionskosten Tagesheim, ger. Arztpraxis	SFr. 200'000	EDV/Telefon
Investitionskosten Demenzabteilung	SFr. 125'100	notwendige Anpassungen
Betriebskosten	SFr. 1'853'200	
Betrieb Provisorium Hirschpark	SFr. 241'200	Mietkosten
Betrieb Grossfeld, Kriens	SFr. 1'585'200	Mietkosten
Betrieb Provisorium Haus Saphir	SFr. -14'400	Taxerträge, Umzugskosten
Betrieb Provisorium Tagesheim, ger. Arztpraxis	SFr. 30'000	
Betrieb Provisorium Demenzabteilung	SFr. 11'200	Umzugskosten, Betrieb Umzugskosten
Total	SFr. 2'712'586	

7 Volksabstimmung/Termine

Volksabstimmung 25. September 2005

Vorausgesetzt, dass über den nachgesuchten Kredit ab Ende September 2005 verfügt werden kann, sind folgende Termine vorgesehen:

Baubeginn Oktober 2006

Fertigstellung November 2008

8 Antrag

Mit dem vorgesehenen Umbau und der Sanierung im Haus Rubin, BZ Eichhof wird es möglich, Zimmer für zirka 149 pflegebedürftige Menschen attraktiv zu gestalten. Die Vierbettzimmer werden in Ein- und Zweibettzimmer umgewandelt. Grosse Abteilungen werden zu kleineren Pflegewohngruppen umgestaltet. Zudem werden eine spezialisierte Demenzabteilung, ein Tagesheim, eine Station für Palliativpflege sowie einzelne Pflege- und Wohnplätze für Sondersituationen realisiert. Die Pflegeplätze und die Aufenthalts- und Wohnbereiche in den Pflegegeschossen tragen den veränderten Ansprüchen der heutigen und künftigen Heimbewohnerinnen und -bewohner Rechnung und stellen sowohl für die Wohnqualität wie auch als Arbeitsplatz für die Pflegemitarbeitenden eine klare Qualitätssteigerung dar.

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat deshalb,

- zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Luzern für den Umbau und die Sanierung des Hauses Rubin im Betagtenzentrum Eichhof einen Baukredit von Fr. 28'400'000.– zu bewilligen,
- folgende Postulate als erledigt abzuschreiben:
 - Postulat 335, Markus Boyer namens der CVP/CSP-Fraktion, vom 17. Dezember 2003: „Betagtenheime: Konzeptanpassungen oder Gesamterneuerungen?“ und
 - Postulat 342, Louis L. Schumacher und René Maire namens der FDP-Fraktion, vom 12. Januar 2004: „Bei der Investitionsplanung von Heimen und Alterssiedlungen sind die Betriebskosten zu berücksichtigen“.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 4. Mai 2005

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 18 vom 4. Mai 2005 betreffend

BZ Eichhof, Haus Rubin (Pflegeheim), Umbau/Sanierung,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 61 Abs. 1, Art. 67 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 87 Abs. 4 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

I.

Zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Luzern:

Für den Umbau und die Sanierung des Hauses Rubin im Betagtenzentrum Eichhof wird ein Baukredit von Fr. 28'400'000.– bewilligt.

II.

Das Postulat 335, Markus Boyer namens der CVP/CSP-Fraktion, vom 17. Dezember 2003: „Betagtenheime: Konzeptanpassungen oder Gesamterneuerungen?“, wird als erledigt abgeschrieben.

III.

Das Postulat 342, Louis L. Schumacher und René Maire namens der FDP-Fraktion, vom 12. Januar 2004: „Bei der Investitionsplanung von Heimen und Alterssiedlungen sind die Betriebskosten zu berücksichtigen“, wird als erledigt abgeschrieben.

IV.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 30. Juni 2005

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Bruno Heutschy
Ratspräsident




Daniel Egli
Stadtschreiber-Stv.





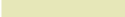





Legende:

-  Korridor
-  Garderoben
-  Technik+Logistik

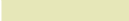





Legende:

-  Foyer/Hauptverkehrszone
-  Sozialräume
-  Büros/Therapie
-  Nebenräume

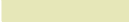





Legende:

-  Korridor
-  Sozialräume
-  Bewohnerzimmer
-  Nebenräume







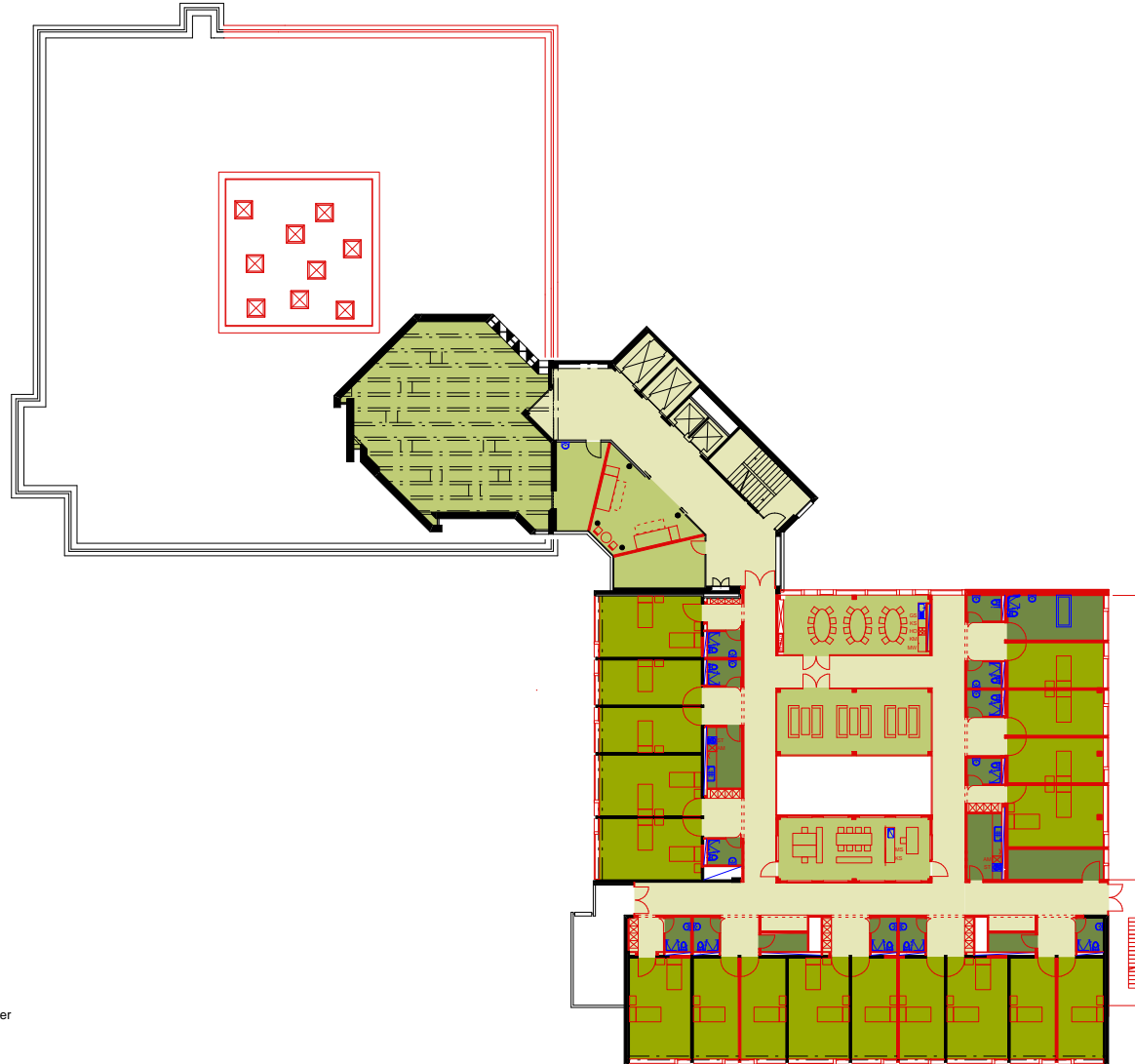
Legende:

-  Korridor
-  Sozialräume
-  Bewohnerzimmer
-  Nebenräume

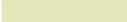





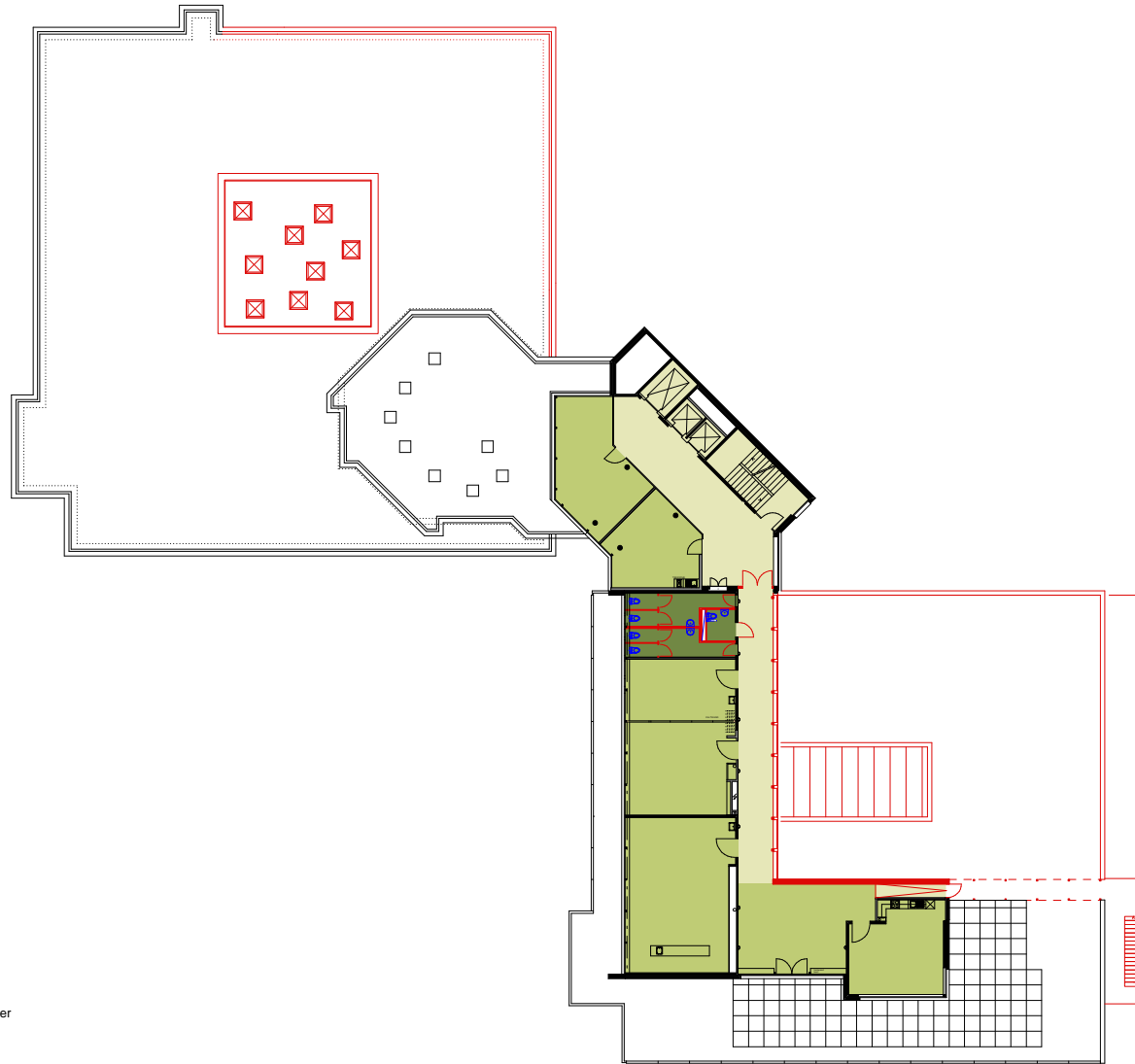
Legende:

-  Korridor
-  Sozialräume
-  Bewohnerzimmer
-  Nebenräume

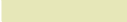





Legende:

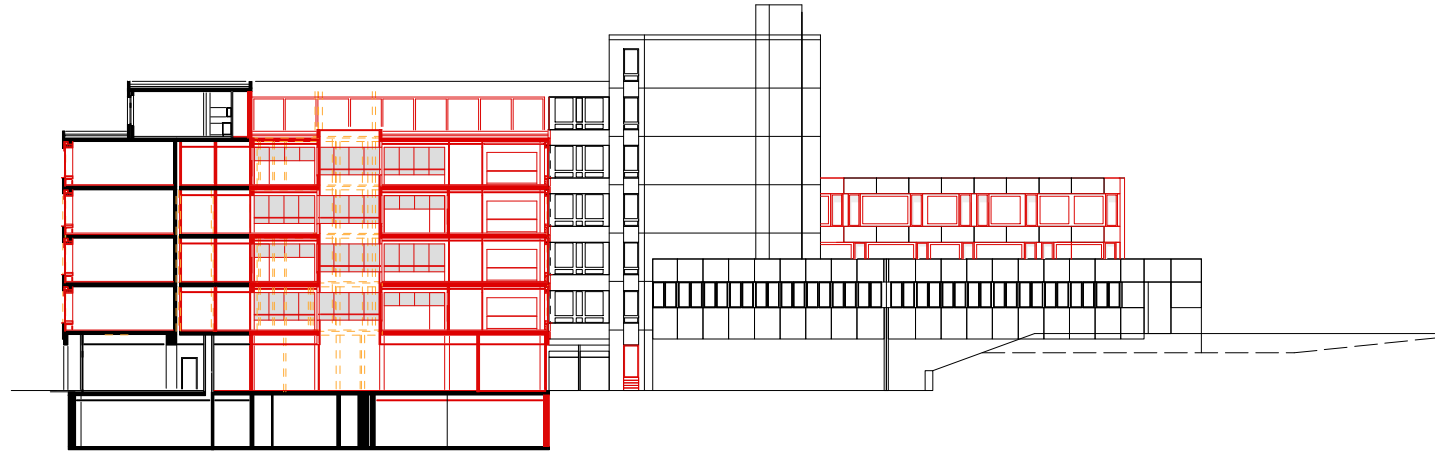
-  Korridor
-  Sozialräume
-  Bewohnerzimmer
-  Nebenräume



Legende:

-  Korridor
-  Sozialräume
-  Bewohnerzimmer
-  Nebenräume

6. og /fb +20.00
5. og /fb +16.80
4. og /fb +13.60
3. og /fb +10.40
2. og /fb +7.20
1. og /fb +4.00
eg /fb +0.00
1. ug /fb -3.70



6. og /fb +20.00
5. og /fb +16.80
4. og /fb +13.60
3. og /fb +10.40
2. og /fb +7.20
1. og /fb +4.00
eg /fb +0.00
1. ug /fb -3.70



