



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 30. Oktober 2002

B+A 56/2002

Ausbau Pflegewohnungen

**Vom Grossen Stadtrat
mit einer Änderung beschlossen am
19. Dezember 2002
(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

Übersicht

Im Jahr 1987 wurde der „Verein Pflegekreis“ in Luzern gegründet mit der Idee, pflegebedürftige Betagte dezentral in Wohnungen zu betreuen. Bereits ein Jahr später konnte eine Wohnung bezogen werden, in der vier Menschen ein Zuhause fanden. Bis 1992 kamen weitere 4 Wohnungen hinzu, es werden seither insgesamt 20 Plätze angeboten. Per 30. Juni 1993 übernahm die Bürgergemeinde Luzern den Verein mit allen Bewohnerinnen und Bewohnern und dem gesamten Personal, der Verein wurde aufgelöst.

Auf der Grundlage einer Qualitätsprüfung und einer Stellenplananalyse in allen Heimen der Bürgergemeinde wurde 1998 ein Bericht zur zukünftigen Weiterentwicklung der Pflegewohnungen verfasst. Die Bürgergemeinde erteilte darauf 1999 den Auftrag zur Umsetzung des bewilligten Projektvorschlags. Im November 2001 konnte eine erste Pflegewohnung nach dem neuen Konzept im leer stehenden Doppelkindergarten der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern an der Studhaldenhöhe 12a mit 10 Bewohnerinnen und Bewohnern bezogen werden.

Im Zuge der geplanten Konzeptanpassungen und Sanierungen in den städtischen Heimen werden in den nächsten Jahren insgesamt 47 Plätze abgebaut. Nach Ablauf des Mietvertrages beim Pflegeheim Hirschkamp gehen weitere 51 Plätze verloren. Diese können nur durch einen Angebotsausbau bei privaten und öffentlichen Institutionen kompensiert werden. Im Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern ist deshalb bis ins Jahr 2008 ein **Ausbau auf über 60 Plätze in Pflegewohnungen** geplant.

Die **Erweiterung der bestehenden Wohnung am Heimatweg** ermöglicht die Zusammenlegung von bisher 3 Wohnungen (Heimatweg und Tödistrasse) in eine Wohnung. Dies gewährleistet einerseits eine wirtschaftlichere Betriebsgrösse mit 9 Bewohnerinnen und Bewohnern und andererseits eine verbesserte Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Pflege und Betreuung. Der Umbau wäre bis Dezember 2003 möglich.

In der von der Genossenschaft für Arbeiterwohnungen (GEFA) erstellten Überbauung an der **Bodenhofstrasse** ist eine **weitere** Pflegewohnung für 9 Bewohner/innen geplant. Vorgesehener Bezugstermin ist der 1. April 2003.

Als weitere Projekte werden Verhandlungen mit der ABL für 2 Pflegewohnungen in der Überbauung **Tribschenstadt für 24 Bewohner/innen** geführt. Gleichzeitig sollen dort auch Räumlichkeiten für die Leitung und Verwaltung der Pflegewohnungen realisiert werden.

Eine **weitere Pflegewohnung mit 10 Plätzen** rundet das Projekt des Ausbaus der Pflegewohnungen ab.

Die Pflegewohnungen werden als Mietobjekte realisiert. Für die beiden Projekte **Heimatweg und Bodenhof** werden für **einmalige Kosten** (bauliche Investitionen, div. Anschaffungen) **Fr. 578'500.–** benötigt.

Für den **weiteren Ausbau der Pflegewohnungen um 34 Betten** auf einen Sollbestand von 62 Plätze werden je Bett Fr. 32'500.–, d. h. eine Totalsumme von **Fr. 1'105'000.–** für einmalige Kosten gebraucht.

Die **zusätzlich anfallenden Betriebskosten** werden durch den Wegfall von Betten in den Be- tagtazentren mehr als kompensiert und stellen damit keine eigentlichen Mehrkosten inner- halb des Globalbudgets HAS dar.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	5
1.1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern	5
1.2 Geschichte des Pflegewohnungskonzepts	6
1.3 Pflegewohnungen – Projekte im Überblick	7
2 Projekte im Einzelnen	8
2.1 Aufgabenstellung	8
2.2 Erweiterung Heimatweg	9
2.3 Neubau Bodenhof	11
2.4 Zukünftige Projekte	12
2.5 Allgemeines zu den Kosten	13
2.5.1 Zusätzliche Betriebskosten	13
2.5.2 Zusätzliche, einmalige Investitionskosten / Anschaffungskosten	14
2.5.3 Zusätzliche, einmalige Umzugskosten	15
2.5.4 Zusätzliche Kosten insgesamt je Projekt	15
2.5.5 Übersicht über die einmaligen Kosten insgesamt	16
2.5.6 Kostenverteilung über 10 Jahre	17
2.6 Zusätzliche Erträge	17
2.7 Termine	18
3 Antrag	18

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern

Im Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern vom September 2002 (B 31/2002) wurden die wesentlichen Elemente einer zukunftsgerichteten Alterspolitik in der stationären Altersbetreuung aufgezeigt und entsprechende, konkrete Planungsvorgaben daraus abgeleitet. Dies auf der Grundlage der bisherigen Heimentwicklung, der zu erwartenden, gesellschaftlichen Veränderungen und Trends sowie im Lichte der neu formulierten Sozial- und Gesundheitspolitik der Stadt Luzern (gemäss dem Strategischen Grundlagenbericht vom März 2002).

Die Hauptergebnisse des Entwicklungsberichts wurden in Form von **Entwicklungsthesen** zusammengefasst. In Zusammenhang mit den Pflegewohnungen 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. Die notwendigen Konzeptanpassungen sowie der auslaufende Mietvertrag des Pflegeheims Hirschpark auf Ende 2005 führen zu Bettenverlusten, die zu kompensieren sind. Die Stadt Luzern setzt dabei, neben der Umwandlung der Alterswohnheime, auf einen Ausbau der Pflegewohnungen (als Ersatz von Pflegeplätzen) und eine Leistungserweiterung in den Alterswohnungen (als Ersatz von Wohnheimplätzen).

Die Forderungen an die zukünftige stationäre Altersbetreuung haben Auswirkungen auf die personelle und betriebliche Entwicklung der bestehenden (städtischen) Heime und Pflege-

wohnungen. In Zusammenhang mit der Sanierung und dem Ausbau der Pflegewohnungen sind folgende Aufgabenbereiche mit **Handlungsbedarf** tangiert:

- Stärkere Betonung des Wohncharakters (Normalität) bei gleichzeitiger Erhöhung der Zahl der Einbettzimmer sowie weitere Massnahmen sollen einerseits die Selbstbestimmung fördern, andererseits aber auch erhöhten Ansprüchen an „Wohnlichkeit“, Lebensqualität, Individualität und veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung tragen.
- Die diversen Umstrukturierungen und Konzeptanpassungen in den Heimen und der auf Ende 2005 vom Kanton gekündigte Mietvertrag für das Pflegeheim Hirschpark führt zu Verlusten von Heimplätzen, die kompensiert werden müssen.
- Die bisher vorhandenen kleinen Einheiten sind auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen durch Einheiten mit einer Minimalgrösse von 8 bis 12 Bewohnerinnen und Bewohnern zu ersetzen.
- Die Arbeitsbedingungen für das Personal werden durch zeitgemässere Infrastrukturen deutlich verbessert.

1.2 Geschichte des Pflegewohnungskonzepts

1987 wurde der „Verein Pflegekreis“ – später in „Koordinierte Pflegegruppen“ umbenannt – gegründet. Ziel war es, pflegebedürftige Betagte dezentral in der familiären Umgebung von Mietwohnungen zu pflegen. Die Wohnungen sollten sich in Quartieren mit einem hohen Anteil von älteren Menschen befinden, Kontakte mit der Nachbarschaft in der vertrauten Umgebung erhalten. Es wurde eine Durchmischung von leicht bis schwer Pflegebedürftigen angestrebt. Gleichzeitig war es das Ziel, einen Beitrag zur Verringerung des herrschenden Pflegeplatzmangels zu leisten.

In einer Volksabstimmung bewilligten die Stimmberechtigten der Stadt Luzern am 4. Dezember 1988 eine jährliche Subventionierung von maximal Fr. 435'000.– (Beitrag an das Betriebsdefizit) durch die damalige Bürgergemeinde.

1989 konnte die erste Wohnung bezogen werden, in der vier Menschen ein Zuhause fanden. Bis 1992 kamen weitere 4 Wohnungen mit insgesamt 20 Plätzen hinzu.

Der Verein strebte die Übernahme der „Koordinierten Pflegegruppen“ (KPG) durch die Bürgergemeinde an. Nach den erfolgten Verhandlungen löste sich der Verein am 30. Juni 1993 auf, und die Bürgergemeinde übernahm die KPG mit allen Bewohnerinnen, Bewohnern und dem gesamten Pflegepersonal und führte sie als Pflegewohnungen weiter. Seit 1996 sind die Pflegewohnungen vom Kanton Luzern als Pflegeheim gemäss Heimfinanzierungsgesetz anerkannt.

Auf der Grundlage einer Qualitätsprüfung und einer Stellenplananalyse in allen Heimen der Bürgergemeinde wurde 1998 ein Bericht zur zukünftigen Weiterentwicklung der „Koordinierten Pflegegruppen“ verfasst. Die Bürgergemeinde erteilte darauf 1999 der neuen Leiterin der Pflegewohnungen den Auftrag zur Umsetzung des bewilligten Projektvorschlags. Mit dem Bezug einer ersten, modernen Pflegewohnung mit 10 Bewohnerinnen und Bewohnern im ehemaligen Doppelkindergarten Studhaldenhöhe konnte schliesslich im Herbst 2001 ein erster Markstein gesetzt werden. Daneben werden zurzeit 3 Wohnungen am Heimatweg und an der Tödistrasse mit insgesamt 10 Plätzen betrieben.

1.3 Pflegewohnungen – Projekte im Überblick

Im Zuge der geplanten Konzeptanpassungen und Sanierungen in den Heimen werden in den nächsten Jahren insgesamt 47 Plätze abgebaut. Nach Ablauf des Mietvertrages beim Pflegeheim Hirschpark gehen weitere 51 Plätze verloren. Diese können nur durch einen Angebotsausbau bei privaten und öffentlichen Institutionen kompensiert werden. Im Entwicklungsbericht sind deshalb bis ins Jahr 2008 zusätzlich rund 40 Betten in Pflegewohnungen geplant.

Ein Angebotsausbau bei den Pflegewohnungen kann unterschiedlichen Forderungen entgegenkommen: Er ist rasch und mit relativ bescheidenen Vorinvestitionen realisierbar. Dies in verschiedenen Quartieren, somit auch in solchen, die trotz Bevölkerung mit hohem Durchschnittsalter noch über kaum ein Heimangebot verfügen. Gleichzeitig wird auch der Forderung nach neuen Wohnformen entsprochen. Zudem ist bei einer allfälligen Bedarfsveränderung eine Anpassung relativ schnell möglich. Das kantonale Altersleitbild 2001 hält in seiner Empfehlung 5 fest: „Aus fachlicher Sicht wird die Pflegewohngruppe als eine geeignete Wohnform für die kommenden Jahre beurteilt.“

Ein Ausbau/Umbau der Pflegewohnungen mit einem Bestand von jeweils mindestens 8 bis 12 Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglicht zudem eine kostengünstigere Betriebsführung der heutigen Pflegewohnungen. Längerfristig geplant ist auch ein Standort mit mindestens der doppelten Grösse zusammen mit Büros für die Leitung und Administration als Hauptstützpunkt.

Bereits realisiert wurde eine Pflegewohnung nach dem neuen Konzept im ehemaligen Doppelkindergarten der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) an der **Stuhaldenhöhe 12a im November 2001 mit 10 Bewohnerinnen und Bewohnern.**

Für den Ausbau der neu konzipierten Pflegewohnungen sind folgende Projekte geplant:

Erweiterung der Wohnung am Heimatweg (ABL)

Die zwei bestehenden Pflegewohnungen mit zusammen 6 Bewohnerinnen und Bewohnern sollen durch einen Wanddurchbruch zu zwei angrenzenden Wohnungen zu einer Wohnung für 9 Bewohner/innen erweitert werden. Die kleine Wohnung an der Tödistrasse (ebenfalls ABL) mit 4 Bewohnerinnen und Bewohnern würde in der Folge aufgehoben. Der Umbau ist ab April 2003 geplant, vorgesehener Bezugstermin ist im Dezember 2003.

Überbauung Bodenhofstrasse (GEFA)

In der von der GEFA (Genossenschaft für Arbeiterwohnungen) erstellten Überbauung an der Bodenhofstrasse wird eine Pflegewohnung für 9 Bewohner/innen realisiert. Vorgesehener Bezugstermin ist der 1. April 2003. Zu erwähnen bleibt eine zeitliche Abhängigkeit der beiden Vorhaben Erweiterung Heimatweg und Neubau Bodenhof. Geplant ist nämlich die, allenfalls befristete, Umquartierung der Bewohner/innen aus dem Heimatweg in den Bodenhof während der nötigen Umbauten/Erweiterung im Heimatweg.

Überbauung Tribschenstadt (ABL)

In der geplanten Überbauung Tribschenstadt sind zwei Pflegewohnungen für 24 Bewohner/innen auf zwei Stockwerken vorgesehen, allenfalls könnten dort auch die Büros für Leitung und Administration der Pflegewohnungen einquartiert werden. Derzeit sind diesbezügliche Verhandlungen im Gang, ein Bezug ist voraussichtlich nicht vor Ende 2006 möglich.

Eine weitere Pflegewohnung mit 10 Bewohnerinnen und Bewohnern wäre idealerweise im Gebiet Würzenbach zu realisieren. Konkrete Projekte sind zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht in Sicht.

Übersicht bestehende und geplante Pflegeplätze in den Pflegewohnungen

<i>Wohnung(en)</i>	<i>Plätze</i>
Studhaldenhöhe (bestehend)	10
Heimatweg/Tödistrasse (Umbau)	09
Bodenhofstrasse (Neubau)	09
Tribschenstadt (geplanter Neubau)	24
Weitere Wohnung (gepl. Neubau)	10
<i>Total Ausbau Pflegewohnungen</i>	<i>62</i>

2 Projekte im Einzelnen

2.1 Aufgabenstellung

Die Pflegewohnungen sollen in den kommenden Jahren kontinuierlich von einem jetzigen Bestand von 20 Betten auf einen Bestand von 62 Betten ausgebaut werden. Die Pflegewoh-

nungen werden in dezentralen Mietobjekten realisiert, die mit finanziell relativ geringem Aufwand auf die speziellen Bedürfnisse der Pflegewohnungen angepasst werden können.

Es gelten insbesondere folgende Anforderungen an diese Mietobjekte:

- Die Wohnungen bieten Platz für jeweils mindestens 8 bis 12 Bewohner/innen.
- Sie sind dezentral in Wohnquartieren mit überdurchschnittlich hohem Altersanteil platziert und ermöglichen eine Anbindung an das Quartier (Verankerung im Quartier).
- Sie sind behindertengerecht eingerichtet (sowohl aus Sicht der Bewohner/innen als auch aus Sicht der Pflegenden) und „pflegeerleichternd“ ausgerüstet.
- Es sind längerfristige Mietverträge möglich.
- Vorgesehen ist ein Zentrum mit den nötigen Büroräumen für die Leitung der Pflegewohnungen.

2.2 Erweiterung Heimatweg

Seit 1991 werden an der Tödistrasse 13 und seit 1993 bzw. 1995 am Heimatweg 4 insgesamt 3 Pflegewohnungen mit insgesamt 10 Betten betrieben. Die Stadt Luzern ist mit diesen Wohnungen bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern eingemietet.

Der Standort hat sich bewährt, und wir wollen weiter daran festhalten (Quartier mit hohem Altersanteil, Zentrumslage). Die Wohnungen genügen aber aus mehreren Gründen den heute geltenden Anforderungen an Pflegewohnungen nicht mehr und erschweren dadurch auch die Pflege nachhaltig:

- Die Wohnungen und deren Zugang sind nicht behindertengerecht eingerichtet (fehlende Rollstuhlgängigkeit).
- Die Wohnungen sind allgemein sanierungsbedürftig (Küche, Bad).
- Gewisse sicherheitstechnische Einrichtungen fehlen oder sind nicht zweckmässig (Brandmeldeanlage, Schwesternnotruf).
- Die vorhandenen Zweibettzimmer entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen, es besteht vor allem Nachfrage nach Einerrimmern.
- Wohnungen mit Einheiten von 8 bis 12 Betten schneiden, betriebswirtschaftlich betrachtet, besser ab als Wohnungen mit jeweils 3 bzw. 4 Betten.

Es wurde daher ein Konzept erarbeitet, das die Zusammenlegung der bisherigen 3 Wohnungen in eine Wohnung zulässt. Dies ermöglicht einerseits eine wirtschaftlichere Betriebsgrösse und andererseits eine verbesserte Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Pflegewohnungen. Die vorgesehene Erweiterung sieht folgende Punkte vor:

- die Zusammenführung der bisherigen 3 Wohnungen in eine Wohnung mit geplanten 9 Betten;

- die Realisierung von Einbettzimmern mit der nötigen Infrastruktur;
- dies bedingt den Einbezug von zwei zusätzlichen Wohnungen am Heimatweg, andererseits könnte die bisherige Wohnung an der Tödistrasse aufgegeben werden;
- die Anpassung der Infrastruktur an die Bedürfnisse der Pflegewohnungen mit zusätzlichen Wirtschafts- und Personalräumen und Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner/innen.

Die Verhandlungen mit der Vermieterin (ABL) verliefen positiv, sie unterstützt die Umbauvorhaben. Die Umbau- bzw. Sanierungskosten von zirka Fr. 650'000.– werden von der ABL getragen, was eine Anpassung des Mietzinses nötig macht. Daneben fallen zusätzliche spezifische Investitionen an, die durch die Stadt zu tragen sind (vgl. Punkt 2.5 Kosten).

Die vorgesehene Erweiterung lässt sich ab zirka April 2003 realisieren. Es ist vorgesehen, dass die Bewohner/innen während der Umbauphase, allenfalls temporär, im ab April 2003 bezugsbereiten Neubau Bodenhof einquartiert werden. Die Arbeiten dauern rund 7 Monate, vorgesehener Bezugstermin ist der 1. Dezember 2003. Es ist geplant, einen längerfristigen Mietvertrag über 10 Jahre abzuschliessen.

Die geplante Anpassung des Heimatweges sieht im Einzelnen folgende Verbesserungen vor:

- Realisierung von Einbettzimmern mit bedürfnisgerechter Infrastruktur (TV-/Telefonanschluss) und Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner/innen
- behindertengerechte Ausrichtung der Zimmer und der Zugänge
- Schaffung eines Arbeitsraumes für das Personal
- Realisierung einer Brandmeldeanlage / Verbesserung der Schwesternrufanlage
- Integration eines eigenen Wirtschaftsraumes/Waschraumes
- behinderten- und pflegegerechte Nasszellen

Es ist folgendes Raumkonzept vorgesehen:

- 9 Einzelzimmer
- 1 Arbeitsraum für das Personal
- 1 gemeinsamer Wohn- und Essraum
- 1 Küche
- 1 WC/Bad Bewohner/innen (behindertengerecht)
- 2 WC/Dusche Bewohner/innen
- 1 WC Personal
- (abgetrennter) Gartensitzplatz / Aktivierungsplatz
- 1 Wirtschaftsraum/Waschraum

2.3 Neubau Bodenhof

Die Genossenschaft für Arbeiterwohnungen (GEFA) realisiert an der Bodenhofstrasse/Imfangstrasse eine Wohnüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern. Das Grundstück wurde der GEFA von der damaligen Bürgergemeinde verkauft. Die Bürgergemeinde hat sich dabei ein Vormietrecht für die Realisierung einer Pflegewohnung ausbedungen.

Bereits in den Berichten zur Bettenbedarfsplanung 1998 und 1999 wird ein Bedarf an Pflegewohnungen im Quartier Tribtschen-Langensand-Sternmatt ausgewiesen, da es sich dabei einerseits um ein Quartier mit einem hohen Anteil an Betagten handelt, andererseits bisher kein Angebot an stationärer Altersbetreuung zur Verfügung steht.

Im Haus Imfangstrasse ist nun eine Pflegewohnung mit insgesamt 9 Plätzen geplant. Der neue Standort schliesst damit zusammen mit der bereits bezogenen Pflegewohnung Studhaldenhöhe eine Lücke im Angebot, er ist verkehrstechnisch optimal erschlossen und liegt zentral im Quartier.

Die Wohnungen werden den Bedürfnissen der Pflegewohnungen angepasst und decken damit die Anforderungen an eine Pflegewohnung, dies sowohl aus Sicht der Bewohner/innen als auch aus Sicht der Pflegenden.

Die Stadt hat mit der GEFA einen 10-jährigen Mietvertrag mit einer Option auf weitere 5 Jahre abgeschlossen, der allerdings bei Nichtannahme der Vorlage wieder gekündigt werden könnte.

Vorgesehener Bezugstermin ist der 1. April 2003. Es ist geplant, die Bewohner/innen aus der Pflegewohnung Heimatweg/Tödistrasse einzuquartieren. Diese kehren allenfalls nach Abschluss der Umbauten wieder in den Heimatweg zurück.

Das Raumkonzept stellt sich wie folgt dar:

Untergeschoss	– 3 Kellerräume
Erdgeschoss	– 3 Einzelzimmer
	– 1 gemeinsamer Wohn-/Essraum
	– 1 Bad
	– 1 Dusche/WC
	– 1 Waschküche/Wirtschaftsraum
	– 1 gemeinsame Küche
	– 1 Arbeitsraum für das Personal

1. Obergeschoss
- 6 Einzelzimmer
 - 1 gemeinsamer Wohn-/Essraum
 - 1 gemeinsame Küche
 - 1 Bad (angepasst für Pflegebedürftigkeit)
 - 1 Dusche/WC Bewohner/innen
 - 1 Wirtschaftsraum

Daneben steht ein (abgegrenzter) Gartenteil zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnungen sind behindertengerecht und mittels Lift erreichbar. Trotzdem machen die Bedürfnisse der Pflegewohnungen einige Anpassungen nötig. Im Detail sind dies die folgenden:

- Installation einer Brandmeldeanlage / Schwesternrufanlage
- hydraulische Badewanne mit Patientenheber
- Steckbeckenautomat
- Closomat
- Haltegriffe, Duschsitze, allg. Sicherheitsmassnahmen (Fenster, Türen) usw.
- Installation von TV-/Telefonanschlüssen in jedem Zimmer und Verlegung diverser Leerrohre

Die Wohnungen sind ohne grössere Kostenfolge wieder in Mietwohnungen rückführbar.

2.4 Zukünftige Projekte

Durch die beiden Projekte Erweiterung Heimatweg und Neubau Bodenhof können 8 zusätzliche Plätze geschaffen werden. Zusammen mit der bestehenden Pflegewohnung auf der Studhaldenhöhe stehen somit 28 Pflegeplätze zur Verfügung. Damit der Abbau von Pflegeplätzen durch Konzeptanpassungen in den Heimen und den Ablauf des Mietvertrages im Hirschpark teilweise kompensiert werden können, sind bis ins Jahr 2008 rund 34 zusätzliche Betten in Pflegewohnungen geplant.

Erste Verhandlungen über weitere Projekte werden derzeit mit der ABL im Zusammenhang mit der Überbauung Tribtschenstadt geführt. Geplant sind dort 2 Pflegewohnungen für 24 Bewohner/innen. Gleichzeitig ist dieser Standort auch als Zentrum für alle Pflegewohnungen vorgesehen, und es sind zusätzlich Räumlichkeiten für Leitung und Verwaltung geplant, die heute in der Alterssiedlung Guggi, Taubenhäuserstrasse 14, eingemietet ist. Die aktuelle Bauplanung geht davon aus, dass das Bauprojekt nicht vor 2006 fertig gestellt werden kann. Da geplant ist, dass zumindest ein Teil der Bewohner/innen aus dem Hirschpark in der Überbauung Tribtschenstadt neu einzieht, ist allenfalls über eine Verlängerung des bis Ende 2005 befristeten Mietvertrages mit dem Kanton Luzern zu verhandeln.

Auch nach der allfälligen Realisierung des Projekts Tribschenstadt fehlen zur Plangrösse von 62 Plätzen in den Pflegewohnungen noch 10 Plätze. Weitere Standorte werden laufend evaluiert, dabei steht insbesondere das Quartier Würzenbach zur Diskussion.

2.5 Allgemeines zu den Kosten

Eine Schätzung der Kostenentwicklung geht für das neue Pflegewohnungskonzept von folgenden wesentlichen Kostenveränderungen aus:

- tiefere Personalkosten je Bewohner/in durch das Führen grösserer Einheiten mit 9 bis 12 Bewohner/innen je Pflegewohnung
- höhere Mietkosten in Neubauwohnungen mit einer verbesserten Infrastruktur
- höhere Taxeinnahmen durch den Einbettenzimmerzuschlag
- Einsparungen bei den Verwaltungskosten je Bewohner/in bei einem Ausbau auf rund 60 Plätze

Daneben fallen einige **zusätzliche einmalige Kostenfaktoren** an:

- Investitionen für die Deckung spezifischer Bedürfnisse der Pflegewohnungen
- einmalige Anschaffungskosten (Mobilier, allg. Einrichtung)
- Umzugskosten (Sach- und Personalaufwand)

Es bleibt festzuhalten, dass die zusätzlich anfallenden Betriebskosten, die im Folgenden unter 2.5.1 genauer erläutert werden, im Rahmen des Globalbudgets HAS in jedem Fall kompensiert werden können. Denn durch Konzeptanpassungen und Sanierungen in den städtischen Heimen in den nächsten Jahren und den Wegfall des Pflegeheims Hirschpark gehen insgesamt rund 100 Plätze verloren, mit dem entsprechenden Minderaufwand bei den Betriebskosten (insbesondere Personalaufwand; siehe auch Übersicht 2.5.5, zweite Tabelle).

2.5.1 Zusätzliche Betriebskosten

Grundsätzlich ist durch das Führen grösserer Einheiten mit 9/10 bzw. 12/24 Bewohnerinnen und Bewohnern je Pflegewohnung mit tieferen Personalkosten je Bewohner/in zu rechnen. Gleichzeitig bedingt die Ausweitung des Angebots (zusätzliche Betten) auch zusätzliche Personalstellen. Gegenüber dem jetzigen Bestand nimmt der Bettenbestand bei den Pflegewohnungen um 8 Einheiten im Jahr 2003 zu. Später kommen weitere Betten dazu. Derzeit stehen 8,4 Personaleinheiten für die 10 Betten Studhaldenhöhe zur Verfügung. Für die 10 Betten Heimatweg/Tödistrasse werden 9,6 Personaleinheiten benötigt. Aufgrund dieser Erfahrungswerte ist für die zusätzlichen 8 Betten mit 7 zusätzlichen Stellen zu rechnen.

Die Pflegewohnungen sind Mietobjekte. Gegenüber den bisherigen jährlichen Mietkosten von Fr. 25'704.– inkl. Nebenkosten (Ansatz für das Jahr 2003) für die Miete Heimatweg und

Tödistrasse ergibt sich für die beiden Projekte Heimatweg und Bodenhofstrasse insgesamt ein Mehraufwand von Fr. 142'176.– jährlich. Der Mietpreis je Bett ist damit günstiger als die verrechneten kalkulatorischen Mieten in den Betagtenzentren.

Daneben fallen weitere zusätzliche Betriebskosten (Verbrauchsmaterial, Verpflegung, interne Verrechnungen, Unterhalt usw.) an. Diese können aufgrund von Erfahrungswerten mit Fr. 13'500.– je Bett kalkuliert werden.

2.5.2 Zusätzliche, einmalige Investitionskosten / Anschaffungskosten

Unabhängig von der Miete des Objekts fallen spezifische **einmalige Investitionskosten** an, die durch die Stadt zu tragen sind. Es sind dies insbesondere folgende Aufwendungen:

- Anpassungen im Sanitärbereich (Badewanne, Closomat, Sanitärapparate, Spezialgarnituren)
- Installation einer Brandmeldeanlage / Schwesternrufanlage
- Detailanpassungen (Griffe, Wand- und Bodenbeläge)

Aufgrund von Erfahrungswerten ist für diese zusätzlichen Investitionen mit rund Fr. 14'000.– je Bett zu rechnen.

Neben diesen Investitionskosten fallen folgende **zusätzlichen Anschaffungskosten** an (von den Bewohnerinnen und Bewohnern mitgebracht wird lediglich die Einrichtung des eigenen Zimmers mit Ausnahme von Bett und Nachttisch):

- Mobiliar für Einzelzimmer (Bett mit Inhalt, Nachttische, Lampen)
- Mobiliar für allgemeine Räume und Personalraum (Tische, Stühle, Lampen, Lehnstühle usw.)
- Wohnungseinrichtung (Geschirr, Besteck, Kochutensilien, Wäsche, Vorhänge, Reinigungsmaterial, Büroeinrichtung, Elektrogeräte usw.)
- pflegerische Hilfsmittel (Pflegematerial, Sauerstoffgerät, Wäschewagen usw.)

Aufgrund von Erfahrungswerten ist für die zusätzlichen Anschaffungskosten mit Fr. 18'500.– je Bett zu rechnen. Das vorhandene Mobiliar in den bestehenden Wohnungen Heimatweg/ Tödistrasse kann allerdings teilweise wiederverwendet werden.

Es ergeben sich also für die Projekte Bodenhof und Heimatweg folgende einmalige Kosten:

	Heimatweg	Bodenhof
Bauliche Investitionskosten (Fr. 14'000.– je Bett, 9 Plätze)	Fr. 126'000.–	Fr. 126'000.–
Zusätzliche Anschaffungskosten	Fr. 110'000.–	Fr. 166'500.–

Für die **zukünftigen Projekte** ist mit folgenden Zahlen je Bett zu rechnen:

	Pro Bett	34 Betten
Bauliche Investitionskosten	Fr. 14'000.–	Fr. 476'000.–
Zusätzliche Anschaffungskosten	Fr. 18'500.–	Fr. 629'000.–

2.5.3 Zusätzliche, einmalige Umzugskosten

Es sind zwei Umzüge im Jahr 2003 vorgesehen:

- der Umzug vom Heimatweg in den per 1.4.2003 bezugsbereiten Bodenhof (9 Personen), damit die Erweiterungsarbeiten im Heimatweg begonnen werden können;
- der (allenfalls teilweise) Umzug vom Bodenhof in den Heimatweg zirka im Dezember 2003, nachdem die Erweiterungsbauten dort abgeschlossen sind.

Die Kosten für die Umzüge setzen sich wie folgt zusammen:

- Sachaufwand (Umzugstransport, Möbeleinlagerung)
- Zusätzliche Personalkosten für Vor- und Nachbereitung

Aufgrund der Erfahrungswerte mit dem Umzug in die Studhaldenhöhe ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Sachaufwand pro Umzug	Fr. 20'000.–
Personalkosten pro Umzug	Fr. 5'000.–

2.5.4 Zusätzliche Kosten insgesamt je Projekt

Zusammenfassend ergeben sich für die geplante **Erweiterung Heimatweg** und den **Neubau Bodenhof** folgende **Mehrkosten**:

	Heimatweg	Bodenhof
Einmalige Kosten		
Investitionskosten (div. Anpassungen)	Fr. 126'000.–	Fr. 126'000.–
Anschaffungskosten (Mobiliar usw.)	Fr. 110'000.–	Fr. 166'500.–
Umzugskosten	Fr. 25'000.–	Fr. 25'000.–
Total	Fr. 261'000.–	Fr. 317'500.–
Laufende Kosten pro Jahr		
Personalkosten	Fr. 0.–	Fr. 630'000.–
Mietkosten	Fr. 43'900.–	Fr. 98'300.–
übrige Betriebskosten	Fr. 0.–	Fr. 108'000.–
Total	Fr. 43'900.–	Fr. 836'300.–

Für die über das kommende Jahr hinaus geplanten **zusätzlichen Pflegewohnungen**: Trib-
schenstadt mit 24 Betten, zusätzliche Wohnung mit 10 Betten, total 34 Betten, ist mit folgen-
den **Kosten** zu rechnen:

Einmalige Kosten

Investitionskosten	Fr.	14'000.–
Anschaffungskosten	Fr.	18'500.–
Total je Bett	Fr.	32'500.–
Total bei 34 Betten	Fr.	1'105'000.–

Laufende Kosten pro Jahr

Personalkosten	Fr.	76'500.–
Mietkosten	Fr.	11'000.–
übrige Betriebskosten	Fr.	13'500.–
Total je Bett	Fr.	101'000.–
Total bei 34 Betten	Fr.	3'434'000.–

2.5.5 Übersicht über die einmaligen Kosten insgesamt

Jahr	Heimatweg		Bodenhof		zukünftige Projekte		Total	
		einmalige Kosten		einmalige Kosten		einmalige Kosten		einmalige Kosten
2003		Fr. 261'000.–		Fr. 317'500.–				Fr. 578'500.–
2004								
2005								
2006						Fr. 780'000.–		Fr. 780'000.–
2007						Fr. 325'000.–		Fr. 325'000.–
2008								
Total		Fr. 261'000.–		Fr. 317'500.–		Fr. 1'105'000.–		Fr. 1'683'500.–

2.5.6 Kostenverteilung über 10 Jahre

Eine **Betriebskostenrechnung auf der Ebene HAS** über die kommenden 10 Jahre mit Berücksichtigung einerseits des Bettenabbaus in den Zentren und andererseits der zusätzlich benötigten Mittel für den Betrieb der ausgebauten Pflegewohnungen zeigt, dass die zusätzlich benötigten Mittel mehr als kompensiert werden können (vgl. Zusammenstellung unten).

Jahr	zusätzliche Betriebskosten PW	Minderkosten in den Betagtenzentren	zusätzliche Betriebskosten HAS
2003	Fr. 627'200.–	Fr. 0.–	Fr. 627'200.–
2004	Fr. 898'000.–	Fr. 0.–	Fr. 898'000.–
2005	Fr. 916'500.–	Fr. 692'600.–	Fr. 223'900.–
2006	Fr. 3'299'300.–	Fr. 3'959'600.–	Fr. –660'300.–
2007	Fr. 4'680'800.–	Fr. 5'317'500.–	Fr. –636'700.–
2008	Fr. 4'779'800.–	Fr. 5'912'300.–	Fr. –1'132'500.–
2009	Fr. 4'880'800.–	Fr. 6'030'500.–	Fr. –1'149'700.–
2010	Fr. 4'984'000.–	Fr. 6'404'200.–	Fr. –1'420'200.–
2011	Fr. 5'089'400.–	Fr. 6'532'300.–	Fr. –1'442'900.–
2012	Fr. 5'197'000.–	Fr. 6'663'000.–	Fr. –1'466'000.–
Total	Fr. 35'352'800.–	Fr. 41'512'000.–	Fr. –6'159'200.–

Wir gehen bei obiger Berechnung von folgender eingerechneten Basisteuerung aus: Personalaufwand plus 2,5 % pro Jahr, Sachaufwand plus 1 % pro Jahr.

2.6 Zusätzliche Erträge

Mit der **Erweiterung Heimatweg** und dem **Neubau Bodenhof** ist auch auf der Einnahmenseite mit Verbesserungen zu rechnen: Einerseits können zusätzliche Betten belegt werden, andererseits stehen vermehrt Einbettzimmer mit einem höheren Taxertrag zur Verfügung. Die zusätzlichen Erträge pro Jahr können wie folgt zusammengefasst werden:

Höhere Taxerträge durch Einbettzimmer	Fr. 35'000.–
Zusätzliche 8 Betten	Fr. 680'000.–
Total zusätzliche Erträge pro Jahr	Fr. 715'000.–

Für die **geplanten zusätzlichen Pflegewohnungen** ist mit Fr. 85'000.– zusätzlichem Taxertrag je Bett zu rechnen.

2.7 Termine

Vorausgesetzt, dass über die nachgesuchten Kredite ab 1. Januar 2003 verfügt werden kann, sind folgende Termine vorgesehen:

- Bezug Bodenhof mit 9 Bewohnerinnen und Bewohnern per 1. April 2003
- Erweiterung Wohnung Heimatweg April 2003 bis November 2003
- Bezug Wohnung Heimatweg mit 9 Bewohnerinnen und Bewohnern Dezember 2003
- Bezug zusätzliche Wohnungen (Tribtschenstadt usw.) ab zirka 2006

3 Antrag

Im Zuge der geplanten Konzeptanpassungen und Sanierungen in den Heimen werden in den nächsten Jahren diverse Heimplätze abgebaut. Diese werden zu einem wesentlichen Teil durch den Ausbau der Pflegewohnungen kompensiert. Gleichzeitig sollen die bisherigen Pflegewohnungen den heutigen betrieblichen Erfordernissen angepasst und auf eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Grösse erweitert werden.

Gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat deshalb, für das Projekt Heimatweg (Fr. 261'000.– für einmalige Kosten: Investitionen, Anschaffungen, Umzugskosten), für das Projekt Bodenhof (Fr. 317'500.– für einmalige Kosten: Investitionen, Anschaffungen) sowie für die zusätzliche Erweiterung der Pflegewohnungen um 34 Plätze (Fr. 1'105'000.– für einmalige Kosten: Investitionen, Anschaffungen, pro Bett Fr. 32'500.–) einen Gesamtkredit von Fr. 1'683'500.– zu bewilligen und gleichzeitig von den aufgezeigten Betriebskosten gemäss Punkt 2.5.5 Kenntnis zu nehmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 30. Oktober 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 56/2002 vom 30. Oktober 2002 betreffend

Ausbau Pflegewohnungen,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für das neue Pflegewohnungsangebot (Teilersatz, Verbesserungen, Erweiterungen) wird ein Kredit von Fr. 1'683'500.– bewilligt.
 - Projekt Heimatweg (Investitionen, Anschaffungen, Umzugskosten): Fr. 261'000.–
 - Projekt Bodenhof (Investitionen, Anschaffungen): Fr. 317'500.–
 - Erweiterung der Pflegewohnungen um 34 Plätze (Investitionen, Anschaffungen, pro Bett Fr. 32'500.–): Fr. 1'105'000.–
- II Die aufgezeigten Betriebskosten gemäss Ziffer 2.5.5 werden zur Kenntnis genommen.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates

zu B+A 56/2002 Ausbau Pflegewohnungen

(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderung)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 56/2002 vom 30. Oktober 2002 betreffend

Ausbau Pflegewohnungen,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für das neue Pflegewohnungsangebot (Teilersatz, Verbesserungen, Erweiterungen) wird ein Kredit von Fr. 1'683'500.– bewilligt.
 - Projekt Heimatweg (Investitionen, Anschaffungen, Umzugskosten): Fr. 261'000.–
 - Projekt Bodenhof (Investitionen, Anschaffungen): Fr. 317'500.–
 - Erweiterung der Pflegewohnungen um 34 Plätze (Investitionen, Anschaffungen, pro Bett Fr. 32'500.–): Fr. 1'105'000.–
- II Die aufgezeigten Betriebskosten gemäss Ziffer 2.5.6 werden zur Kenntnis genommen.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 19. Dezember 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

