



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 27. Juni 2007 (StB 610)

B+A 27/2007

BZ Wesemlin, Haus Morgenstern Umbau/Sanierung

Ausführungskredit

**Von den Stimmberechtigten
angenommen am
25. November 2007**

**Vom Grossen Stadtrat
mit Änderung beschlossen am
27. September 2007
(Definitiver Beschluss des Grossen Stadt-
rates am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2007–2011

Leitsatz C: Luzern fördert das Zusammenleben aller.

Stossrichtung C2: Die Stadt stellt ein flexibles und vielfältiges Grundangebot an Beratungs- und Unterstützungsmassnahmen sicher. Dies ermöglicht allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Leben in sozialer Sicherheit.

Fünfjahresziel C2.2: Für betreuungs- und pflegebedürftige alte Menschen wird mit einem bedarfsgerechten Wohn- und Betreuungsangebot eine gute Lebensqualität geboten.

Projektplan: I41507

Übersicht

Das Betagtenzentrum Wesemlin umfasst das Haus Morgenstern (Wohnheim) aus dem Jahre 1982 sowie das 1993 eröffnete Haus Abendstern (Pflegeheim).

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

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

Das Haus Morgenstern auf dem Areal des Betagtenzentrums Wesemlin soll umgebaut und im Erdgeschoss massvoll erweitert werden. Es werden Zimmer für 100 unterschiedlich pflegebedürftige Menschen mit den notwendigen Neben- und Aufenthaltsräumen, die den heutigen Anforderungen entsprechen, geschaffen. Zudem wird eine spezialisierte Demenzabteilung mit Demenzgarten realisiert. Mit dem Umbau soll einerseits die Selbstbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner gefördert werden. Andererseits soll aber auch den erhöhten Ansprüchen an Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität sowie den veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen werden. Die Realisierung dieses Projektes dient der

Sicherung eines Bettenangebots der Stadt Luzern, das den heutigen wie auch zukünftigen Bedürfnissen der stationären Langzeitpflege und -betreuung entspricht.

Die Erneuerung des Hauses Morgenstern ist ein weiterer Baustein in der Gesamterneuerung der städtischen Betagtenzentren. Im Betagtenzentrum Eichhof wird zurzeit das Haus Rubin erneuert, und im Betagtenzentrum Rosenberg wird im Erdgeschoss des Wohnheims eine Abteilung für Übergangspflege realisiert. Nach der Sanierung des Hauses Morgenstern ist eine Konzeptanpassung und Renovierung des Betagtenzentrum Dreilinden vorgesehen.

Für den Umbau und die Sanierung des Hauses Morgenstern wird ein Ausführungskredit von Fr. 20'200'000.– benötigt. Bei 100 geplanten Betten ergibt dies einen Preis von Fr. 202'000.– pro Bett.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung	6
2 Gesamtübersicht über anstehende Erneuerungen und Provisorien	7
3 Konzeptanpassungen Haus Morgenstern	10
3.1 Geschichte des Betagtenzentrums Wesemlin	10
3.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Wesemlin	11
3.3 Haus Morgenstern (Wohnheim) heute	11
3.4 Haus Morgenstern in Zukunft	12
4 Bauprojekt	13
4.1 Vorgeschichte	13
4.2 Projektbeschreibung	14
4.3 Raumkonzept	15
4.4 Sanierungsbeschreibung	16
4.4.1 Sanierungsbeschreibung im Überblick	16
4.4.2 Rohbau Gebäudehülle	17
4.4.3 Gebäudetechnische Installation	18
4.4.4 Ausbau	19
4.4.5 Umgebung	20
4.5 Projektweiterentwicklung	20
4.5.1 Betriebliche Teilprojekte	20
4.5.2 Energetische Teilprojekte	21
4.5.3 Förderbeiträge	22
5 Investitions- und Betriebskosten	23
5.1 Investitionskosten	23
5.2 Investitionskosten im Vergleich zu anderen Zentren	26
5.3 Auswirkungen auf die jährlichen Betriebskosten	26
5.4 Übergangslösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses Morgenstern während der Bauarbeiten, Ertragsausfall	27

6 Volksabstimmung/Termine **28**

7 Antrag **28**

Anhang

Situation, Grundrisse, Ansichten, Schnitte des Projektes

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung

Im Bericht B 31 vom 10. Juli 2002: „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern“ 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 B 12 vom 20. März 2002: „Strategische Grundlagen der Sozial- und Gesundheitspolitik“).

Die Hauptergebnisse des Entwicklungsberichtes wurden in Form von Entwicklungsthesen zusammengefasst. Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Hauses Morgenstern im Betagtenzentrum (BZ) Wesemlin sind folgende Thesen relevant:

1. Der bestehende Umfang des (halb-)stationären, geriatrischen Angebots in der Stadt Luzern soll grundsätzlich beibehalten werden. [Dies entspricht auch der Festlegung der kantonalen Pflegeheimplanung für die Stadt Luzern.]
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 v. a. für Menschen mit besonderen Demenzformen (Weglaufgefährdung, ruheloses Verhalten u. Ä.) zu realisieren.

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

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

Ansprüchen an „Wohnlichkeit“, Lebensqualität, Individualität und veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen werden.

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

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 zur Verfügung:

- B 12/2002 vom 20. März 2002: „Strategische Grundlagen der Sozial- und Gesundheitspolitik“
- B 31/2002 vom 10. Juli 2002: „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern“
- Investitionsplanung, Bericht der Arbeitsgruppe, Ergänzung zur Gesamtplanung 2005–2008
- B+A 3/2005 vom 16. Februar 2005: „Sanierungen in den städtischen Betagtenzentren; Kredit für die Sanierung des Pflegeheims Hirschpark, Kredit für die Provisoriumslösungen“
- B+A 10/2005 vom 23. März 2005: Gesamtkonzept Spezialangebote der stationären und teilstationären Altersbetreuung

BZ Eichhof, Haus Rubin

Das Projekt sieht die Sanierung des Hauses Rubin (Pflegeheim) mit 156 Betten vor. Nach der Sanierung sind 147 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 und 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 Betten-

zahl in den städtischen Betagtenzentren während der Umbauzeit von 2006 bis 2008 werden zirka 150 Provisoriumsbetten benötigt.

BZ Dreilinden

Im Rahmen der Gesamtplanung ist auch eine Konzeptanpassung und Renovierung des BZ Dreilinden vorgesehen. Die notwendigen Sanierungs- bzw. Anpassungsarbeiten sollen im Anschluss an das Sanierungsprojekt des Hauses Morgenstern, 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. Aufgrund der dabei prognostizierten Höhe der Gesamtinvestition und alternativer Nutzungsvorstellungen für das Areal des BZ Dreilinden wurden darauf verschiedene Nutzungsszenarien erarbeitet. Gestützt darauf entschied der Stadtrat im Juli 2006, am Standort Dreilinden grundsätzlich festzuhalten.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden anschliessend die Grundlagen für das weitere Vorgehen erarbeitet. Über dieses weitere Vorgehen wird das Parlament im Herbst 2007 befinden können.

BZ Rosenberg

Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung der städtischen Betagtenzentren wurde 2004 eine Nutzungsstudie für das BZ Rosenberg erstellt. Die Nutzungsstudie beschrieb betriebliche und bauliche Lösungen, die in zeitlich verschobenen Etappen realisiert werden könnten.

Mit B+A 29/2006 vom 23. August 2006: „BZ Rosenberg, Konzeptanpassung“ wurde einem Kredit für die Schaffung einer Abteilung für Übergangspflege im BZ Rosenberg am bisherigen Standort der Spitex zugestimmt. Gleichzeitig mit den damit notwendigen Anpassungen werden weitere dringend notwendige infrastrukturelle Massnahmen realisiert. Die Massnahmen sind eine erste Teilrealisierung der ab zirka 2012 vorgesehenen Konzeptanpassung des jetzigen Wohnheims in ein Mischheim, wo auf die Unterscheidung zwischen Alterswohn- und Pflegeheimplätzen verzichtet wird.

Provisoriumslösungen

Aufgrund der heute herrschenden Bettenknappheit sollen während des Umbaus des Hauses Morgenstern im BZ Wesemlin und des BZ Dreilinden möglichst viele Betten erhalten bleiben. Dazu sind während der Sanierung BZ Wesemlin 100 Plätze und während der Sanierung BZ Dreilinden etwa 70 Plätze für mittel- bis schwer pflegebedürftige Bewohnerinnen und Be-

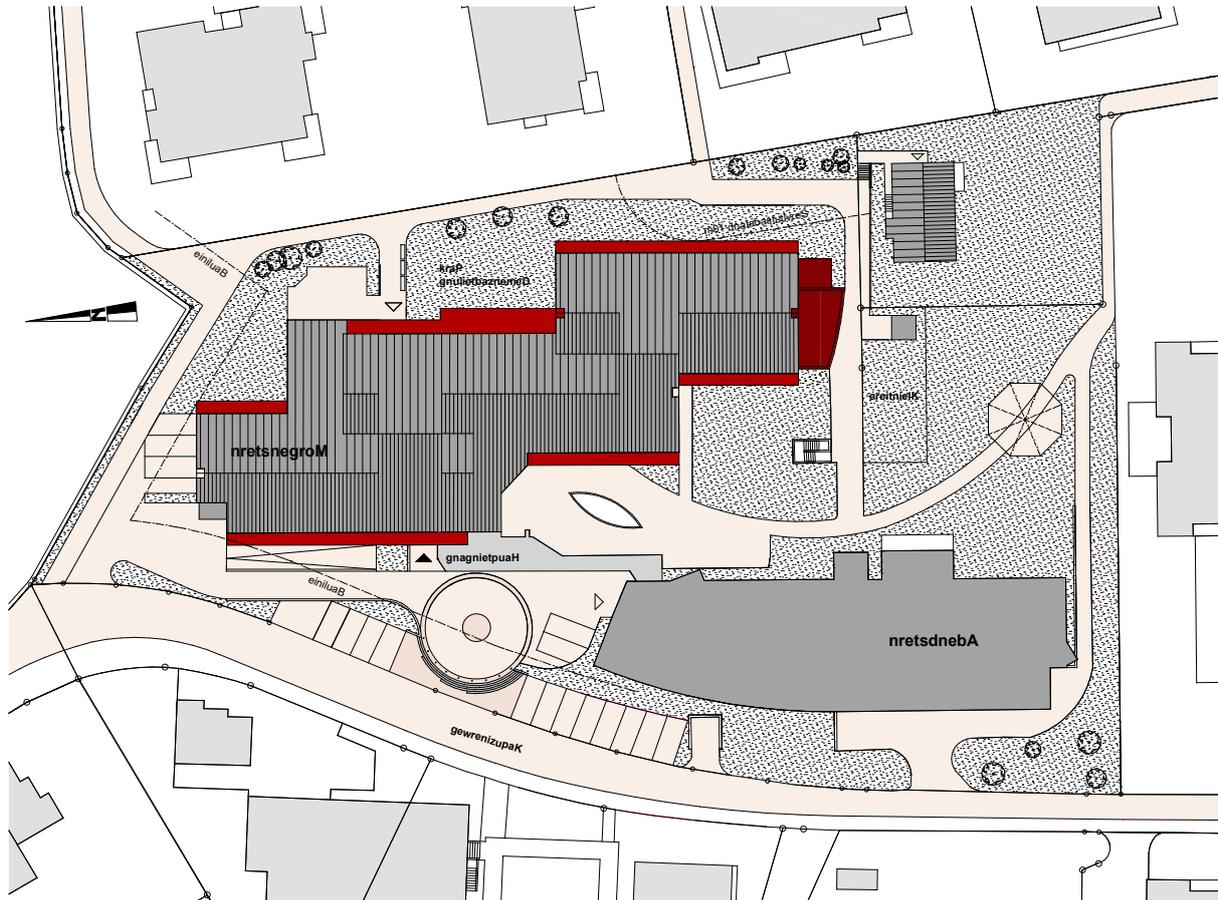
wohner als Übergangslösung während rund 7 bis 9 Jahren vorzusehen. Dabei sind aus betrieblichen Gründen jeweils maximal zwei externe Provisoriumsstandorte zu betreiben.

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 fertiggestellt. 36 Bewohnerinnen und Bewohner können provisorisch in das Haus Saphir verlegt werden. Das Haus Saphir dient während der Projekte in den BZ Eichhof und Wesemlin als Provisorium.
- Der Betrieb des Pflegeheims Hirschpark wurde per Oktober 2006 innerhalb der Abteilung Heime und Alterssiedlungen HAS in die „Gruppe Pflegewohnungen“ integriert. Der Standort Hirschpark wurde saniert und dient während der Erneuerungen in den BZ Eichhof, Wesemlin und Dreilinden als Provisorium. Konkret ist damit eine Belegung bis Ende 2012, allenfalls 2013 nötig. Der Mietvertrag des Hirschparks ist bis Ende 2011 vorgesehen. Eine Verlängerung der Mietdauer bis 2013 ist zu gegebener Zeit verhandelbar.
- Die Gemeinde Kriens stellt seit 1. Januar 2005 bis zur Fertigstellung des Hauses Rubin bis zu 44 Plätze im Pflegeheim Grossfeld zur Verfügung.

3 Konzeptanpassungen Haus Morgenstern

3.1 Geschichte des Betagtenzentrums Wesemlin



Zukünftige Situation BZ Wesemlin

Das Betagtenzentrum (BZ) Wesemlin umfasst das Haus Morgenstern (Wohnheim) aus dem Jahre 1982 sowie das 1993 eröffnete Haus Abendstern (Pflegeheim).

Am 1. März 1982 wurde das Haus Morgenstern Wesemlin mit 111 Betten in 81 Einzimmern und 15 Zweizimmerappartements eröffnet. Es war für rüstige, selbstständige betagte Menschen gedacht. Seine Konzeption sah vor, dass „auch leichtbehinderte und leicht pflegebedürftige Pensionäre Aufnahme finden sollten bzw. im Heim verbleiben können“. In der Folge entwickelte sich das Betagtenzentrum immer mehr zu einer Institution, die eigentliche Pflegeaufgaben erfüllte, ohne ein Pflegeheim zu sein. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, wurde das Haus Abendstern gebaut und am 12. November 1993 eröffnet. Dieses hat 40 Betten in 8 Ein- und 16 Zweibettzimmern. Gleichzeitig wurden im Haus Morgenstern auf der ersten Etage minimale Massnahmen getroffen, um pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner besser pflegen zu können. Dazu wurden, auf Kosten von Bewohnerzimmern, zwei

Stationszimmer und ein Aufenthalts- und Essraum für Bewohnerinnen und Bewohner erstellt. Demzufolge reduzierte sich der Bettenbestand von ursprünglich 111 auf heute 106 Betten.

3.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Wesemlin

Zwei miteinander verbundene Liegenschaften bieten 146 Betten in 115 Wohneinheiten, davon 71 „Pflegetbetten“ in 55 Zimmern. Zum Kernauftrag der Betreuung und Pflege betagter Menschen gehört im Rahmen des Gesamtangebotes auch die Führung einer Hotellerie. Diese deckt nicht nur die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ab. Sie ist auch ein Angebot für die Quartierbevölkerung im Sinne einer Stützpunktfunktion und bietet Gelegenheit für vielfältige Begegnungen. Diese Kontakte beleben und bereichern das Betagtenzentrum wesentlich. Zum Gesamtangebot gehören zudem Therapien, Möglichkeiten für verschiedene Aktivitäten, Unterhaltung und Gelegenheiten, am (öffentlichen) Kulturleben teilzunehmen.

Die Räumlichkeiten der Hotellerie (Küche, Restaurant, Lingerie) befinden sich fast ausschliesslich im Haus Morgenstern. Die Räume für Schulung, Therapie sowie für Unterhaltung und kulturelle Anlässe befinden sich vorwiegend im Haus Abendstern. Vereinzelt können Therapien oder Unterhaltungsanlässe auch in den Räumen des Restaurants bzw. in den beiden Sitzungszimmern im Erdgeschoss des Hauses Morgenstern durchgeführt werden.

3.3 Haus Morgenstern (Wohnheim) heute

Das BZ Wesemlin verfügt insgesamt über eine Kapazität von 146 Betten. Im Haus Morgenstern stehen 76 Einbettzimmer und 15 Zweizimmerappartements oder insgesamt 106 Betten zur Verfügung. Im ersten Obergeschoss, welches im Laufe der Zeit mit einfachen Massnahmen zu einer Pflegeabteilung ausgestaltet wurde, werden 31 Bewohnerinnen und Bewohner in Einbettzimmern betreut und gepflegt. Zunehmend beliebt ist das Mieten des Zweizimmerappartements durch eine Person. Dies bedeutet, dass im Durchschnitt, bei einer maximalen Kapazität des Hauses Morgenstern von 106 Betten, dort effektiv „nur“ zwischen 100 und 102 Personen leben.

Die Pflegeabteilung im ersten Obergeschoss wurde vor rund 14 Jahren aufgrund der veränderten Bedürfnisse eingerichtet. Mit den getroffenen Massnahmen (Aufenthaltsräume, Stationszimmer und zwei Pflegebäder) konnte eine minimale Infrastrukturanpassung vorgenommen werden, sodass immerhin die Grundanforderungen an die Pflege und Betreuung von Bewohnerinnen und Bewohnern mit erhöhtem Pflegebedarf erfüllt wurden. Auf den übrigen Geschossen fehlen entsprechende Infrastrukturanpassungen. Dies bedeutet, dass die auf diesen Abteilungen wohnenden Bewohnerinnen und Bewohner bei zunehmender Pflegebedürftigkeit die Abteilung wechseln und damit ihr gewohntes Umfeld und das vertraute Betreuerteam verlassen müssen.

Die einzelnen Zimmer verfügen wohl über eine Nasszelle. Diese ist indessen lediglich mit einem Lavabo und einer Toilette ausgerüstet; Duschen gibt es nur als Gemeinschafts- oder Etagenduschen auf den Abteilungen. Eine adäquate Pflege hilfsbedürftiger Menschen ist dadurch nur bedingt und unter stark erschwerten Umständen möglich.

Der Radius der sozialen Kontaktmöglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner der Betagtenzentren ist zunehmend enger geworden. Heute ist eine Mehrheit von ihnen nicht mehr in der Lage, regelmässig und selbstständig soziale Beziehungen ausserhalb des Betagtenzentrums zu pflegen. Das bedeutet, dass diese Menschen oft über 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr an das Heim gebunden sind. Dies macht es unerlässlich, diesen Menschen verschiedene (Aufenthalts-)Räume und Nischen mit unterschiedlicher Nutzung zu schaffen. Derartige Möglichkeiten fehlen im heutigen Haus Morgenstern praktisch vollständig. Auch die nötigen Arbeitsräume für die Mitarbeitenden sind für einen deutlich kleineren Personalbestand ausgelegt und für die heutige Beanspruchung ungenügend. Dies gilt auch für die Lagerräume für Pflegematerial und -utensilien, dies infolge des stark gestiegenen Warensortiments.

Im Haus Abendstern ist in den nächsten Jahren keine grundsätzliche Konzeptanpassung der Infrastruktur vorgesehen. Die notwendigen Anpassungen im Eingangsbereich sind im vorliegenden Kreditantrag berücksichtigt.

3.4 Haus Morgenstern in Zukunft

Das „neue“ Haus Morgenstern geht von drei Lebensräumen aus:

- Von der Privat- oder Intimsphäre – das eigene Zimmer – mit weitgehend freiem Spielraum, der selber eingerichtet und gestaltet werden kann. Eine umfassende Pflege wird gewährleistet.
- Von einem engeren sozialen Kontaktraum – die Wohnküche auf dem Stockwerk –, in welchem den Bewohnerinnen und Bewohnern, welche die Ausgehzone nicht selber nutzen wollen oder können, eine soziale Kontaktmöglichkeit in familiärem Rahmen angeboten wird.
- Von der Ausgehzone – themenorientierte Wohnzimmer, Restaurants, allgemeine Räume mit Aktivitäten wie Seniorenanimation und hausinterne Angebote –, welche Bewegungsraum und verschiedene Wahlmöglichkeiten des Sich-Findens bietet. Wichtige Elemente dazu sind auch Angebote wie Podologie, Coiffeur und dergleichen mehr. Dabei wird auch an Kioskleistungen gedacht oder an Entgegennahme- und Rückgabestellen für Schuhreparaturen oder Chemische Reinigungen – das „Dorf im Heim“.

Dem gesamten Bereich des Wohnens soll ein grosses Gewicht eingeräumt werden. Das Zimmer als primärer Lebensraum und Intimsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner ist mehr als

nur Arbeitsraum der Pflegenden. Die Aufenthaltsräume und die Wohnzimmer sowie die Restaurantträumlichkeiten werden differenziert gestaltet. Die Gastronomie als Ort der Abwechslung, der Begegnung und der Kontakte auch mit dem Quartier werden gegenüber der heutigen Situation stark aufgewertet. Das Essen soll für die Bewohnerinnen und Bewohner noch viel stärker zum Erlebnis werden und so einen wichtigen Beitrag zum Wohlbefinden und zur Lebensfreude leisten.

Die zukünftigen pflegerischen Strukturen und die Rahmenbedingungen für optimale, bedürfnisorientierte Leistungen werden deutlich verbessert. Die Würde des betagten Mitmenschen und der Respekt für die Individualität jeder einzelnen Persönlichkeit beeinflussen die diesbezüglichen konzeptionellen Vorstellungen massgeblich. Das reine Wohnheim gibt es nicht mehr. Zimmerwechsel aufgrund erhöhten Pflegebedarfs sind nicht mehr nötig. Selbstverständlich können Verlegungen in ein Spital, eine Klinik oder auf eine Spezialabteilung für spezielle medizinische Interventionen, Behandlungen oder Betreuungsleistungen weiterhin sinnvoll sein. Die individuellen Duschen in den Zimmern ermöglichen eine flexible und bedarfsgerechte Körperpflege. Die angepasste Zimmerfläche lässt neben der individuellen Möblierung bei Bedarf auch eine umfassende Pflege zu.

Im Rahmen der städtischen Gesamtkonzeption (vgl. B+A 10/2005 Gesamtkonzept Spezialangebote der stationären und teilstationären Altersbetreuung) ist ein schrittweiser Angebotsausbau spezialisierter Demenzabteilungen mit der Möglichkeit zur Zwischenevaluation und zu Korrekturmassnahmen (rollende Planung und Entwicklung) vorgesehen. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse ist für das BZ Wesemlin zukünftig eine spezialisierte Demenzabteilung mit Demenzgarten für zwölf Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen.

Die Arbeitsbedingungen für die Pflegenden werden durch verschiedene Massnahmen entscheidend verbessert. Die neu zur Verfügung gestellten Arbeits- und Nebenräume stellen sicher, dass den heutigen Sicherheits- und Qualitätsanforderungen nachgelebt werden kann. Generell bietet das neue Haus Morgenstern funktionelle, neuzeitliche und mitarbeiterfreundliche Infrastrukturen und Arbeitsplätze.

4 Bauprojekt

4.1 Vorgeschichte

Mit B+A 15/2003 vom 7. Mai 2003: „BZ Wesemlin; Wohnheim, Umbau/Sanierung“, wurde ein Wettbewerbskredit beantragt. Die Baukommission hat diesen B+A als unvollständig zurückgewiesen und zusätzliche Informationen und Abklärungen verlangt. Der B+A wurde zurückgezogen, und gestützt auf die Empfehlung der Baukommission bewilligte der Stadtrat einen Kredit für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie.

Die Machbarkeitsstudie vom April 2004 zeigte einen Investitionsbedarf von zirka 20,6 Mio. Franken bei einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ (indexbereinigt per 1. Oktober 2006 = 21,6 Mio. Franken). Dieser Investitionsbedarf erschien dem Stadtrat zu hoch. Er verlangte eine Reduktion.

In einer Überprüfung wurde anhand von Sparmodulen die Notwendigkeit der einzelnen Bereiche des Umbaus bzw. der Sanierung hinterfragt und überprüft. Weitere Details können dem Bericht „Überarbeitung Machbarkeitsstudie BZ Wesemlin Wohnheim“ vom 12. September 2005 entnommen werden.

Durch die Umsetzung von Sparmodulen im Umfang von 2,79 Mio. Franken konnte der Investitionsbedarf auf 17,8 Mio. Franken gesenkt werden (indexbereinigt per 1. Oktober 2006 = 18,6 Mio. Franken).

Am 7. Dezember 2005 hat der Grosse Stadtrat für die Durchführung eines offenen Verfahrens mit Projektierung für das BZ Wesemlin einen Kredit bewilligt (B+A 42/2005 vom 7. Dezember 2005: „BZ Wesemlin, Wohnheim, Umbau/Sanierung“).

4.2 Projektbeschreibung

Das Betagtenzentrum Wesemlin besteht aus den beiden Gebäudeteilen Haus Morgenstern und dem Erweiterungsbau Haus Abendstern. Das Haus Morgenstern wurde vom Architekten Peter Etter, Luzern, geplant und erstellt. Der Gebäudecharakter wird durch eine Sichtbackstein-Fassade und eine Dachlandschaft mit teilweise bis ins Erdgeschoss reichenden Dächern bestimmt. Die klare Architektursprache äussert sich auch in der durchgehenden Balkonschicht vor allen Bewohnerzimmern. Auch das Gebäudeinnere ist klar strukturiert. Im Erdgeschoss liegen alle Gemeinschaftsräume wie Restaurant, Speisesaal und Kapelle und im Süden eine Wohngruppe. Daran schliessen auf dem engen Grundstück die Aussenraumbereiche an: der baumbestückte Garten auf der Ostseite, ein Kleintiergehege auf der Südseite und ein Innenhof zum Haus Abendstern. Die Aussenräume sind wohlproportioniert und strahlen eine wohnliche Atmosphäre aus.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sind die Bewohnerzimmer in je zwei Abteilungen zweibündig entlang der Korridore aufgereiht. Im dritten Obergeschoss befinden sich Zweizimmerappartements. Eine Besonderheit der Anlage sind die offenen Aufenthaltsräume in den Galerien mit Blick in das Restaurant.

Für den Planer stellte sich die schwierige Aufgabe, in den situationsbedingten engen Platzverhältnissen eine respektable Volumenvergrösserung zu planen. Die Aufgabenstellung umfasste unter anderem eine Vergrösserung der Zimmerflächen, einerseits bedingt durch eine Vergrösserung der Sanitärzellen, andererseits durch die für Rollstuhlpatienten zu knappen Raumflächen. Zudem musste für zusätzliche Aufenthaltsräume und Räume für die Mitarbeitenden Platz geschaffen werden.

Als einzige mögliche Lösung für die geforderte Raumerweiterung bot sich die den Zimmern vorgelagerte Balkonschicht an. Die Fläche der Balkone wird zum Zimmer geschlagen, eine neue Fassade wird vorgehängt. Aus Kostengründen wurde auf eine Ergänzung mit neuen Balkonen verzichtet. Diese Grundüberlegungen prägen die Fassadengestaltung. Grosszügige, von der Decke bis zum Boden reichende und breit zu öffnende Fensterfronten (französische Balkone) sollen den Eindruck eines mit der Aussenwelt stark verbundenen Innenraumes vermitteln. Licht und Luft halten Einzug.

Die Grosszügigkeit der inneren Verkehrsflächen im Zentrum der Abteilungen mit Blick ins Restaurant wird beibehalten. Dieser attraktiven Zone angegliedert sind die beiden neuen Aufenthaltsräume. Dem grösseren Aufenthaltsraum wird neu ein grosser und vielseitig nutzbarer Balkon vorgelagert. So haben auch an die Abteilung gebundene Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, sich im Freien aufzuhalten.

4.3 Raumkonzept

Untergeschoss Ver- und Entsorgung, Logistik, Lagerräume Küche, Wäscherei, Personalgarderoben, Technikräume, Werkstatträume, Lagerräume, Einstellhalle

Die Raumverhältnisse im Untergeschoss sind sehr knapp. Durch die Aufhebung des zweiten Öltanks kann die Wäscherei erweitert werden. Da ein Teil des Schutzraumes nicht mehr benötigt wird und die bis anhin gelagerten Effekten der Bewohnerinnen und Bewohner neu im Dachgeschoss deponiert werden können, kann die Erweiterung der Garderoben ohne Anbau realisiert werden.

Erdgeschoss Eingangsbereich
Foyer, Empfang, Postverteilung, Büros, Coiffeur und Pedicure, Küche, Speisesaal, Restaurant, Mehrzweckraum, Kapelle, WC-Anlagen, Schulungsräume
Demenzabteilung mit 2 Einerzimmern und 5 Zweierzimmern, 2 Wohnräume, davon einer mit angegliederter Küche, Stationszimmer, Pflegebad und Ausgussraum

Der Empfangsbereich für das gesamte Betagtenzentrum soll neu im Haus Morgenstern organisiert werden. Beim Eintreten in das Gebäude nimmt man sofort den Restaurantbereich als eigentliches Begegnungszentrum wahr. Ausser einer kleinen Büroerweiterung werden in den allgemeinen Bereichen des Erdgeschosses keine Raumveränderungen vorgenommen. Die einzige Volumenerweiterung im Erdgeschoss betrifft die Demenzabteilung mit zwölf Plätzen im Südteil des Erdgeschosses. Dieser Abteilung kann ideal ein geschlossener Aussenraum zugeteilt werden. Ein Rundumweg bietet rastlosen Bewohnern viel Bewegungsfreiraum und

führt in unterschiedliche Aufenthaltsräume, vorbei an erweiterten Korridorzonen zu den Ausgängen in die Gartenanlage.

1. und 2. Obergeschoss 29 Pflegebetten in Einzimmern, aufgeteilt in eine Abteilung zu 14 Betten und eine Abteilung zu 15 Betten
1 Aufenthaltsraum (Wohnen, Essen), 1 Aufenthaltsraum (themenorientiert) und 1 kleiner Aufenthaltsraum am Nordende des Korridors, 1 Wohnernutzraum mit Küche und Essplatz, Galerie mit Blick zum Restaurant
Stationszimmer mit Büro Pflege, 1 Pflegebad, 2 Ausgussräume, 2 WCs, 1 Personal-WC, Geräte- und Lagerraum, Putzraum

Pro Geschoss sind zwei Pflegeabteilungen organisiert. Gemeinsam benutzen diese beiden Abteilungen die Aufenthaltsräume, das Stationszimmer, das Pflegebad und den Wohnernutzraum. Dem Aufenthaltsraum für Wohnen und Essen ist ein grosser, gut nutzbarer Balkon vorgelagert. Die Pflegezimmer weisen eine Fläche von 23 m² (ohne Nasszelle) auf. Sie sind gut möblierbar und können dank mobilen Schränken beliebig eingerichtet werden.

3. Obergeschoss 13 Zweizimmerappartements, 1 Aufenthaltsraum (Wohnen, Essen), 1 Wohnernutzraum, Galerie mit Blick zum Restaurant, Stationszimmer mit Büro Pflege, 1 Nachtruheraum, 1 Pflegebad, 2 Ausgussräume, 2 WCs, 1 Personal-WC, Geräte- und Lagerraum, Putzraum

Das dritte Obergeschoss, das bereits unter der Dachfläche liegt, besteht aus 13 Zweizimmerappartements mit je einem Balkon. Diese Pflegeabteilung ergänzt das Zimmerangebot des Betagtenzentrums in idealer Weise.

4. Obergeschoss 2 Tagesruheräume, 1 Gästezimmer, 1 Raum disponibel, 1 Sitzungszimmer, Schrankräume, Lager für Gehhilfen

Das heutige Dachgeschoss ist mit dem Lift nicht erreichbar. Der Bettenlift wird nun ins Dachgeschoss verlängert. So können die Estrichräume als Abstellräume für Bewohnereffekten genutzt werden.

4.4 Sanierungsbeschreibung

4.4.1 Sanierungsbeschreibung im Überblick

Bei der Sanierung handelt es sich um eine der Architektur und der Struktur angemessene, wirtschaftliche Lösung. Eine optimale Nutzung gemäss Beschreibung und die Werterhaltung der bestehenden Gebäudesubstanz wird in architektonischer und bautechnischer Hinsicht sichergestellt. Die Gebäudestatik ist intakt. Bauschäden sind keine sichtbar.

Die heutige Balkonschicht wird dem beheizten Raumvolumen zugeschlagen. Auf den Längsseiten des Gebäudes wird auf den Wohngeschossen eine neue Glasfassade vorgehängt. Die ganze Dachfläche wird beim Umbau nicht tangiert. Ebenfalls werden die charakteristischen Sichtbackstein-Fassaden auf den Giebelseiten im ursprünglichen Zustand belassen. Die Fassaden sind generell nicht sanierungsbedürftig. Wo an der Fassade nichts geändert wird, können die Fenster belassen werden.

Im Innern werden die Bewohnerzimmer komplett saniert und erweitert. Die Nass- und Nebenraumzonen werden den neuen Bedürfnissen angepasst. In jede Sanitärzelle wird eine Dusche eingebaut. In den Galerien wird mit einfachen Massnahmen die Akustik verbessert bzw. werden Massnahmen zur Lärmbekämpfung getroffen.

Die Eingriffe in Speisesaal, Restaurant und Küche werden auf das Notwendigste beschränkt. Neue Buffet- und Speiseverteilanlagen ergeben sich aus den Bedürfnissen des Betriebes. Schallabsorbierende Decken werden nachgerüstet. In der Betriebsküche werden die Eingriffe möglichst klein gehalten. Coiffeur- und Pedicuresalon müssen neu ausgestattet werden. In den beiden Schulungsräumen wird die Kleinküchenkombination erneuert. Die Sanitäranlagen im Eingangsbereich werden mit neuen Apparaten bestückt. Die Empfangstheke und die daran angeschlossenen Büroräume werden erweitert.

Die Wäscherei im Untergeschoss wird neu organisiert. Zwei neue zentrale Wäscheabwurfanlagen ergänzen die Infrastruktur der Wäscherei. Für die Küche werden zusätzliche Kühlräume eingebaut. In den nicht mehr benötigten Schutzräumen werden die neuen Personalgarderoben mit den entsprechenden Sanitäranlagen eingerichtet. Die Garderoben für das Küchenpersonal bleiben bestehen, die Sanitärapparate werden jedoch ausgewechselt. In der Einstellhalle werden ein Raum für Leergut und ein Raum für Kleingeräte eingerichtet.

4.4.2 Rohbau Gebäudehülle

Die Aussenwände des Hauses Morgenstern sind als Zweischalen-Mauerwerk konstruiert. Die Tragkonstruktion besteht aus Flachdecken in Ortbeton, welche auf Wänden aus Backstein gelagert sind. Die Gebäudeerweiterungen beschränken sich auf den Einbezug der Balkonschicht und eine Wohnraumerweiterung in der Demenzabteilung. Die Balkonplatten müssen abgebrochen werden, weil ihre Oberkante höher liegt als der fertige Zimmerboden im Innern und die Konstruktion daher nicht schwellenlos ausgeführt werden könnte. Dies führt zu relativ hohen Kosten für Abbrucharbeiten und Neukonstruktion von Fr. 700'000.–, welche in der Machbarkeitsstudie nicht berücksichtigt wurden. Eine weniger kostenintensive Lösung für die Zimmererweiterung ist nicht erkennbar. Die Giebelseiten in Sichtbackstein werden belassen, die Wärmedämmung ist ausreichend. Das Ziegeldach ist in gutem Zustand und kann belassen werden.

In der Demenzabteilung sind wegen der Korridorerweiterungen und der Raumzusammenfassung in den Aufenthaltsräumen statische Eingriffe nötig. Die darüberliegenden Decken werden mit Unterzügen abgefangen.

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

Das BZ Wesemlin befindet sich in der Gefährdungszone Z1 für Erdbeben. Mit der bestehenden Tragstruktur können nicht alle auftretenden horizontalen Beschleunigungskräfte aufgenommen und in den Baugrund geleitet werden. Die beiden Lift- und Treppenhauskerne genügen nicht zur Aussteifung. In der Querrichtung ist der Gebäudekörper durch die Wandscheiben stabil, in der Längsrichtung müssen Verstärkungen eingebaut werden. Im Nord- und Südtrakt werden dazu über vier Geschosse (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) die Korridorlängswände teilweise durch Betonscheiben ersetzt. Der Investitionsbedarf für die ergänzenden Massnahmen zur Erreichung der Erdbebensicherheit beträgt Fr. 220'000.–. Diese Kosten wurden in der Machbarkeitsstudie nicht berücksichtigt.

4.4.3 Gebäudetechnische Installation

Die gebäudetechnischen Installationszentralen befinden sich im Untergeschoss. Einzig die Lüftungsanlagen der innen liegenden Räume der Abteilungen befinden sich in den Estrichräumen. Der Zustand der bestehenden Systeme wurde für die anstehenden Umbau- und Sanierungsmassnahmen analysiert. Darauf beruht 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 Zentralen. Veraltete oder nicht mehr brauchbare Installationen werden fachtechnisch korrekt ausgebaut, entsorgt und durch neue Leitungen und Systeme ersetzt und ergänzt.

Elektroanlage

Die Erschliessung der Elektroverteiler erfolgt ab der bestehenden Hauptverteilung im Untergeschoss. Die vorhandenen Steigzonen können vollumfänglich weiterverwendet werden. Die Neuinstallationen erfolgen unter Berücksichtigung der VEMV (Verordnung über die elektromagnetische Verträglichkeit). Sämtliche Räume sind über Fehlstromschutzschalter abgesichert. Die Schwachstromerschliessung wird in die bestehenden Kommunikationseinrichtungen wie Brandmeldeanlage, Telefon (Bewohner), DECT (drahtlose Telefone für Mitarbeitende), Personensuchanlage, Schwesternrufanlage, Ringleitung für Hörbehinderte, Antenne und Audio über entsprechende Schnittstellen eingebunden. Neben der gesetzlich vorgeschriebenen autonomen Sicherheitsbeleuchtung werden die Telefonie, Schwesternrufanlage, Personensuchanlage und der Bettenlift in das betriebseigene Notstromkonzept eingebunden. Sämtliche Beleuchtungs- und Elektroinstallationen genügen den heutigen energetischen und pflegeheimspezifischen Anforderungen.

Lüftungsanlage

Die bestehenden Monoblöcke haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die Wärmerückgewinnung ist veraltet und ineffizient. Sie werden erneuert und mit einer Luftbefeuchtung ergänzt. Die bestehenden Lüftungskanäle in den allgemeinen Räumen werden wo notwendig ergänzt. Die Abluftanlagen in den Zimmern werden durch Zu- und Abluftanlagen mit Wär-

merückgewinnung 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.

Heizungsanlage

Die bestehende Kesselanlage aus dem Jahre 1992 dient weiterhin als Wärmeerzeugungsanlage für das Haus Morgenstern. Einer der beiden Öltanks wird nicht mehr benutzt und kann entsorgt werden. Die bestehende Regulierung muss ersetzt werden.

Die Wärmeverteilung im Unter- und Erdgeschoss bleibt in den allgemeinen Räumen bestehen und wird in der neuen Demenzabteilung ersetzt. In den Obergeschossen wird eine neue Bodenheizungsanlage verlegt. Die bestehenden sichtbaren Heizungsrohre in den Zimmern entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und könnten nur mit grossem Aufwand zur neuen Glasfront verlängert werden. Die Platzierung von Heizkörpern bei den französischen Balkonen würde störend wirken.

Sanitär

Die bestehende Warmwasseraufbereitung (zwei 1000-l-Speicher) aus dem Jahr 1980 hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Es wird eine neue Warmwasseraufbereitung geplant. Die Versorgungsleitungen werden ab dem Wasserzähler im Geräteraum abgenommen und via neue Verteilbatterie, in korrosionsfreiem Material, zu sämtlichen Verbrauchern geführt. 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 entsprechend platziert. Die Löschposten werden ersetzt, und die Handfeuerlöscher können weiter verwendet werden.

Betriebsküche

Die Geschirrabwaschmaschine hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und muss ersetzt werden. Die Aufhängungen der abgehängten Küchendecke korrodieren an mehreren Stellen. Die Küchendecke muss erneuert werden. Gleichzeitig wird die Beleuchtung in der Abwascherei angepasst, und die Abluftkanäle werden gereinigt.

Der Investitionsbedarf für die Erneuerung der Geschirrabwaschmaschine und der Küchendecke beträgt Fr. 360'000.–. Diese Kosten wurden im Projekt eingerechnet.

4.4.4 Ausbau

Es werden ausschliesslich strapazierfähige, dauerhafte und ökologisch sinnvolle Materialien verwendet. Die von den Nutzern definierten Anforderungen an Belastbarkeit, Unterhalt, Reinigung, Behaglichkeit und Gesundheit bleiben neben der räumlichen Wirkung der Oberflächen ein Hauptkriterium für die Materialwahl.

Für die Bodenbeläge sind fugenlose Fliesbeläge, Gummiböden oder Strapazierparkett vorgesehen. Die Wände erhalten eine Verkleidung aus Glasfasertapeten oder Steinzeugplatten. Mit einer bewussten Farbgebung werden räumliche Orientierungshilfen geschaffen und die Behaglichkeit erhöht. Natürliche und zurückhaltende Materialien unterstützen dieses Konzept. Die Decken sind den Bedürfnissen an Schallschutz und Raumempfinden angepasst.

4.4.5 Umgebung

In der Umgebung sind zwei grössere Eingriffe notwendig: Auf der Ostseite wird ein Garten für Demenzzranke mit einem Rundweg eingerichtet. Auf der Zugangsseite wird der zur Strasse abfallende, in einer schiefen Ebene liegende Vorplatz angehoben. Damit wird die gefährliche Situation für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer entschärft.

4.5 Projektweiterentwicklung

Die Ausarbeitung des Projektes zeigte gegenüber der überarbeiteten Machbarkeitsstudie weiteren Handlungsbedarf und führte zu einer entsprechenden Weiterentwicklung. Um die baulichen Massnahmen und den damit verbundenen Investitionsbedarf transparent darzustellen, werden die bei der überarbeiteten Machbarkeitsstudie noch nicht berücksichtigten Bereiche als Teilprojekte einzeln dargestellt. Die Teilprojekte wurden in der Projektgruppe eingehend diskutiert. Nicht zwingend notwendige Teilprojekte (E.3 Minergiestandard Gesamtprojekt und E.4 Solare Warmwasseraufbereitung) werden dargestellt, aber nicht weiterverfolgt bzw. zur Umsetzung beantragt.

Der gesamte Investitionsbedarf der zusätzlich beantragten Teilprojekte beträgt Fr. 620'000.–.

4.5.1 Betriebliche Teilprojekte

Teilprojekt B.1 Erweiterung Restaurant, Kosten Fr. 150'000.–

In den Aufenthaltsbereichen (insbesondere im Restaurant und Speisesaal) werden bedingt durch die vermehrte Benutzung von Rollatoren und Rollstühlen mehr Verkehrsflächen benötigt. Die Bewohnerinnen und Bewohner wollen die Rollatoren immer neben sich haben, denn darin werden Handtasche, aktuelle Post, Wohnungsschlüssel und weitere persönliche Gegenstände mitgeführt. Mit der Begradigung der Fassade im Restaurant und somit einer Vergrösserung um 25 m² kann die dringend benötigte Mehrfläche bereitgestellt werden. Gleichzeitig kann das Restaurant durch eine attraktivere Front aufgewertet und energetisch verbessert werden.

Teilprojekt B.2 Neue Buffetanlage und Beleuchtung Speisesaal, Kosten Fr. 148'000.–

Die Esskultur, die Menüangebote und die Art des Services haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Den Bewohnerinnen und Bewohnern steht ein reichhaltiges Angebot zur Verfügung. Sie werden nicht nur dazu animiert, sondern erheben zunehmend den Anspruch, die Speisen selber auswählen und sich selber bedienen zu können. Mit der neuen Speiseausgabe mit Selbstbedienungs- und Schöpfbereich kann dieser Anspruch erfüllt werden.

Die Beleuchtung im Speisesaal erfolgt heute über grosse Japanlampen. Die Lichtausbeute ist sehr schlecht und die Lichtqualität für betagte Menschen ungenügend. Ein neues Beleuchtungskonzept soll die Lichtsituation verbessern und den Speisesaal aufwerten.

Teilprojekt B.3 Neuer Bodenbelag Restaurant/Mehrzweckraum/Korridor, Kosten Fr. 96'000.–

Der Bodenbelag besteht aus rustikalen Klinkerplatten mit sehr grossen Fugen. Die Platten haben als Folge ihrer Machart eine unruhige Oberfläche und überstehende Plattenränder. Für Bewohner mit Gehhilfen stellen sie eine Gefahr dar. Das Zurechtrücken der Stühle ist fast unmöglich. Zudem verursachen Speise- und Geschirrtransporte über diese Platten einen störenden Lärm sowohl für die Restaurantgäste als auch für die Bewohnerinnen und Bewohner auf den Galerien.

Der Klinkerboden mit der unebenen Oberfläche und dem grossen Fugenteil wird durch einen neuen Bodenbelag ersetzt.

Teilprojekt B.4 Lüftungsanlage Schulungsräume, Kosten Fr. 66'000.–

Die „Schulungsräume“ sind eigentliche Mehrzweckräume und werden als Kurslokal, aber auch als Therapieraum, als Sitzungszimmer oder gar als „Säali“ des Restaurants für Bankette oder spezielle Anlässe genutzt. Die kontrollierte Lüftung dient nicht nur dazu, die Wärmeverluste durch die Lüftung klein zu halten, sondern ist auch aus Gründen des Komforts, der Luftqualität, der Hygiene und der Bauphysik erstrebenswert. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte dieses Teilprojekt nur mit erheblichen Mehrkosten realisiert werden.

Die Schulungsräume werden mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

4.5.2 Energetische Teilprojekte

Teilprojekt E.1 Kontrollierte Wohnraumlüftung Zimmer, Kosten Fr. 110'000.–

Besonders in den Wintermonaten weigern sich die Bewohnerinnen und Bewohner, die Zimmer regelmässig zu lüften. Unliebsame Gerüche und eine schlechte Luftqualität sind die Folge. Die Komfortlüftung bringt eine erhöhte Frischluftqualität, entsprechend einen höheren Wohnkomfort und eine Energieeinsparung. Zudem bringt sie bessere Sicherheit der Parterrezimmer gegen Einbruch, da die Fenster nicht zwingend geöffnet werden müssen.

Zu einem späteren Zeitpunkt könnte dieses Teilprojekt nur mit massiven Mehrkosten realisiert werden. Die Bewohnerzimmer sollen mit einer Komfortlüftung ausgestattet werden (analog BZ Eichhof, Haus Rubin; BZ Dreilinden, Demenzabteilung, und BZ Rosenberg, Übergangspflege).

Teilprojekt E.2 Abgasrekuperator (Wärmetauscher) für Brenner, Kosten Fr. 50'000.–

Ein Abgasrekuperator entzieht den Abgasen im Kamin die Restwärme. Entsprechend kann Energie eingespart werden. Der Abgasrekuperator ist unabhängig von der Heizkesselanlage und kann auch nach einem allfälligen späteren Ersatz der Heizkessel weiterverwendet werden.

Das Teilprojekt könnte zu einem späteren Zeitpunkt nur mit Mehrkosten realisiert werden.

Teilprojekt E.3 Minergiestandard Gesamtprojekt, Kosten Fr. 1'450'000.–

Um die Primäranforderungen des Minergiestandards zu erreichen, müssten auch die von der Konzeptanpassung nicht betroffenen Gebäudeteile (Kellerböden, Kellerwände, Kellerdecken, Dächer, teilweise Fenster) erneuert werden. In den beheizten Untergeschossräumen ist eine Nachdämmung schwer möglich, da die Raumhöhe begrenzt ist und Schwellen entstehen würden, welche die betrieblichen Abläufe erschweren und behindern würden.

Aus dem Förderprogramm Klimarappen würde bei der Umsetzung dieses Teilprojektes ein Förderbeitrag von etwa Fr. 120'000.– vergütet.

Die Energieeinsparungen stehen in einem schlechten Verhältnis zur Investition. Es wird deshalb darauf verzichtet, die Gesamtanierung im Minergiestandard auszuführen. Die erneuerten Bauteile erfüllen jedoch die Minergiequalität (Minermodul). Wesentliche Energieoptimierungen können durch die erwähnten Teilprojekte bereits erzielt werden.

Teilprojekt E.4 Solare Warmwasseraufbereitung, Kosten Fr. 127'000.–

Mittels Sonnenkollektoren auf dem Steildach würde das Brauchwarmwasser erwärmt. Da der Investitionsbedarf relativ hoch und der Nutzen sowie die Energieeinsparung eher gering sind, wird auf die Umsetzung verzichtet. Dieses Teilprojekt könnte auch nachträglich ohne erhebliche Mehrkosten realisiert werden.

Zusammenstellung der energetischen Teilprojekte

Energiemassnahmen	Energieeinsparung kWh/a	Energiekosten-einsparung Fr./a	Investitionsbedarf Fr.
Gewählte Energiemassnahmen			
E.1 Kontrollierte Wohnraumlüftung in den Zimmern	50'000	5'000.00	110'000.00
E.2 Abgasrekuperator (Wärmetauscher) für Brenner	60'000	6'000.00	50'000.00
Nicht gewählte Energiemassnahmen			
E.3 Minergiestandard Gesamtprojekt	280'000	28'000.00	1'450'000.00
E.4 Solare Warmwasseraufbereitung	30'000	3'000.00	127'000.00

4.5.3 Förderbeiträge

Zurzeit werden zwei Förderbeiträge angeboten:

Förderbeitrag Stiftung Klimarappen

Um einen Förderbeitrag zu erhalten, müssten zwei Gebäudeteile erneuert werden. Da im vorgesehenen Projekt, bedingt durch den Balkonausbau, nur die Fenster erneuert werden, können keine Beiträge erwartet werden.

Förderbeitrag aus dem städtischen Energieprogramm „Jetzt Wohnbauten erneuern!“

Dieser Förderbeitrag steht nur für den Wohnungsbau zur Verfügung. Es können deshalb keine Beiträge beantragt werden.

5 Investitions- und Betriebskosten

5.1 Investitionskosten

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, Oktober 2006; 114,1 Punkte (Basis 1998)
- Die Mehrwertsteuer ist mit 7,6 % im Kostenvoranschlag enthalten.
- Die Ausmassreserven betragen max. 5 %.
- Das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 und die Verordnung zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 7. Dezember 1998 gelten als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Unternehmerarbeiten.

Kostenzusammenstellung in Franken:

BKP	Arbeitsgattung	Baukosten
1	Vorbereitungsarbeiten	375'000.00
2	Gebäude	14'850'000.00
20	Baugrube	0.00
21	Rohbau 1	2'523'000.00
22	Rohbau 2	1'305'000.00
23	Elektroanlagen	1'386'000.00
24	Heiz., Lüft., Klimaanlage	2'500'000.00
25	Sanitäranlagen	1'406'000.00
26	Transportanlagen	138'000.00
27	Ausbau 1	2'183'000.00
28	Ausbau 2	2'312'000.00
29	Honorare	1'097'000.00
3	Betriebseinrichtungen	1'265'000.00
4	Umgebung	670'000.00
5	Nebenkosten	290'000.00
6	Reserve	500'000.00
7	Kunst und Bau	90'000.00
8	Aufwand intern	1'140'000.00
	Projektleitung SOD 3 % (Besteller)	570'000.00
	Projektleitung IPM 3 % (Ersteller)	570'000.00
9	Ausstattung	1'020'000.00
Total	Umbau/Sanierung Haus Morgenstern	20'200'000.00

Herleitung der Kosten im Vergleich zur Machbarkeitsstudie

Machbarkeitssudie vom April 2004	Fr.	20'100'000.00
Teuerung April 04 bis April 05	Fr.	500'000.00
Kostenoptimierung	Fr.	-2'800'000.00
Optimiertes Projekt April 2005	Fr.	17'800'000.00
Teuerung April 05 bis Oktober 06		800'000.00
Mehrkosten Erneuerung Balkonplatten		700'000.00
Mehrkosten Erdbebensicherheit		220'000.00
Mehrkosten neue Abwascherei/Decke/Beleuchtung in der Betriebsküche		360'000.00
Mehrkosten Teilprojekte		620'000.00
Projektoptimierung (mit dem Projekt wurde Rücksicht auf die bestehende Struktur/Statik genommen; von der Elektroinstallation kann mehr als erwartet weiterverwendet werden)		-300'000.00
Investitionsbedarf B+A Umbau/Sanierung Haus Morgenstern		20'200'000.00

Kredit und Zuständigkeit

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

Bisher wurde für das Projekt ein Projektierungskredit von Fr. 1'100'000.– bewilligt (B+A 42/2005).

Somit belaufen sich die gesamten Kosten (ohne Ertragsausfall und Provisoriumskosten) inklusive des bereits bewilligten Projektierungskredites auf Fr. 21'300'000.–. Das Vorhaben untersteht dem obligatorischen Referendum.

Kennwerte:

	Bestehend	Neu	Total
Rauminhalte nach SIA 116	25'767 m ³	1'696 m ³	27'463 m ³
Geschossflächen nach SIA 415	8'397 m ²	493 m ²	8'890 m ²

Investitionskosten in Fr. (inkl. Projektierungskosten, ohne Ertragsausfall)

pro m ³ BKP 2 inklusive Honorar	540.00
pro m ³ Gesamtinvestition	735.00
pro m ² BKP 2 inklusive Honorar	1'670.00
pro m ² Gesamtinvestition	2'272.00

5.2 Investitionskosten im Vergleich zu anderen Zentren

Ein Kostenvergleich ist bedingt durch die projekt- und anlagenspezifischen Bedürfnisse der einzelnen Heime nur beschränkt möglich. Dennoch hilft der Vergleich zur Beurteilung der Grössenordnung der Investition für das Projekt Haus Morgenstern.

	BZ Wesemlin Haus Morgenstern	BZ Eichhof Haus Saphir*	BZ Eichhof Haus Rubin	Pflegeheim Zunacher 2 Kriens
	Umbau/ Sanierung	Um-/Aufbau	Umbau/ Sanierung	Neubau
Anzahl Zimmer	79	36	107	88
Anzahl Betten	100	36	147	88
Eröffnungsjahr		Januar 2005	November 2008	2004
Baubeginn		Herbst 2002	Oktober 2006	2003
Anlagekosten indexiert	Fr. 20'200'000.–	Fr. 12'216'000.–	Fr. 30'600'000.–	Fr. 24'460'000.–
Kosten pro Bett	Fr. 202'000.–	Fr. 340'000.–	Fr. 210'000.–	Fr. 278'000.–

* BZ Eichhof, Haus Saphir: inkl. diverser Massnahmen für den Gesamtbetrieb BZ Eichhof (Wäscherei, Werkstätten und Lager technischer Dienst usw.)

5.3 Auswirkungen auf die jährlichen Betriebskosten

Das neue Haus Morgenstern wird über weniger Betten als heute verfügen. Die dadurch ausbleibenden Taxerträge können durch tiefere Personalkosten, eine Effizienzsteigerung und die neuen, optimierten Strukturen kompensiert werden.

Für den Betrieb der neu geschaffenen Demenzabteilung mit 12 Betten dagegen ist mit Mehrkosten von zirka Fr. 130'000.– jährlich zu rechnen; dies aufgrund der zusätzlich notwendigen Personalstellen und des Weiterbildungs- und Unterstützungsbedarfs. Der Taxzuschlag von Fr. 10.– je Tag und Bett kann diese Mehrkosten nicht vollumfänglich ausgleichen. Der sozialpolitisch und ökonomisch zugrunde liegende Grundsatz dieser Taxpolitik wurde im B+A 20/2004 vom 28. April 2004: „BZ Dreilinden, Wohnheim Pilatus, Einbau Demenzabteilung“ dargelegt.

Energie/Sachkosten

Heizkosten:

Der theoretische Heizenergieverbrauch für das bestehenden Haus Morgenstern beträgt 1'200'000 kWh/a. Mit der vorgesehenen Sanierung und dem Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung beträgt der theoretische Heizenergieverbrauch 1'020'000 kWh/a. Mit der

vorgesehenen Investition kann somit pro Jahr eine Energieeinsparung von etwa 180'000 kWh/a (entspricht rund Fr. 18'000.–/a) erreicht werden.

Wasserverbrauch:

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.

Stromverbrauch:

Im Bereich Elektro ist mit einem minimalen Anstieg der Energiekosten zu rechnen, da zusätzliche Aufenthaltsräume und 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.

5.4 Übergangslösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses Morgenstern während der Bauarbeiten, Ertragsausfall

Von der Sanierung des Hauses Morgenstern sind gut 100 Bewohnerinnen und Bewohner betroffen. Die derzeitige Bettensituation in der Stadt Luzern lässt eine (temporäre) Bettenreduktion nicht zu. Während der geplanten Sanierung des Hauses zwischen Ende 2008 und Ende 2010 sind daher folgende Provisoriumsmassnahmen geplant:

- Durch die Belegung des Hauses Saphir im BZ Eichhof können 36 Plätze angeboten werden.
- Im sanierten Provisorium Hirschkamp stehen 44 Betten zur Verfügung.
- Für die damit noch nicht gedeckten 20 Plätze wird eine flexible Lösung mit der Gemeinde Kriens bzw. andern Anbietern auf dem Stadtgebiet gesucht.

Mit dieser Lösungsdisposition kann der Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner auch im Provisorium ein Einzelzimmer angeboten werden, dies auch im Sinne der Besitzstandswahrung.

Mit der Fertigstellung des Hauses Morgenstern kehren die in den Provisorien/Zwischenlösungen lebenden Bewohnerinnen und Bewohner ins Haus Morgenstern zurück. Das Haus Saphir und der Hirschkamp werden damit für weitere Zwischenlösungen in den anderen Zentren frei.

Zur Aufrechterhaltung der Versorgung des Hauses Abendstern einerseits, zur Weiterführung des Restaurants als wichtiges Angebot andererseits muss während der Umbauphase auch für diese Bereiche eine Zwischenlösung gefunden werden. Das Restaurant wird über die ganze Bauzeit (Januar 2009 bis Dezember 2010) im Foyer/Mehrzwecksaal des Hauses Abendstern eingerichtet. Dies bedeutet, dass die erforderlichen Küchenprovisorien im Haus Abendstern in sehr massvollem Rahmen gehalten werden können.

Für die Provisoriumsdisposition ist mit Kosten von 1,34 Mio. Franken zu rechnen. Diese Kosten sind durch die im B+A 3/2005 kreditierten Mittel und den im vorliegenden B+A eingestellten Bestelleranteil gedeckt (vgl. nachfolgende Zusammenstellung).

Prognostizierte Provisoriumskosten	Fr.	1'340'000.00
Übergreifende Auslagen (ext. Projektunterstützung, Personalmehrkosten)	Fr.	680'000.00
Mehrkosten Standort Hirschpark (Mietkosten, dezentrale Struktur, Umzugskosten, Taxausfall)	Fr.	450'000.00
Mehrkosten Standort Haus Saphir (dezentrale Struktur, Umzugskosten)	Fr.	210'000.00
Kredite	Fr.	1'340'000.00
B+A 3/2005 Teuerung April 05 bis Oktober 06		770'000.00
Bestelleranteil aus vorliegendem B+A		570'000.00

6 Volksabstimmung/Termine

Volksabstimmung: 25. November 2007

Vorausgesetzt, dass über den nachgesuchten Kredit ab Ende November 2007 verfügt werden kann, sind folgende Termine vorgesehen:

Baubeginn: Anfang 2009

Fertigstellung: Ende 2010

7 Antrag

Mit dem vorgesehenen Umbau und der Sanierung wird es möglich, im Haus Morgenstern des BZ Wesemlin die Zimmer sowie die Wohn- und Aufenthaltsräume für 100 pflegebedürftige Menschen attraktiver und zeitgemässer zu gestalten. Zudem wird eine spezialisierte Demenzabteilung mit Demenzgarten realisiert. Die flexibel nutzbaren Wohn- und Pflegeplätze in den Einbettzimmern und Zweierappartements und die Aufenthalts- und Wohnbereiche in den Geschossen tragen den veränderten Ansprüchen der heutigen und künftigen Heimbewohnerinnen und -bewohner Rechnung. Der Umbau und die Sanierung steigern die Qualität sowohl der Wohnräume für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch der Arbeitsplätze für die Pflegemitarbeitenden.

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat deshalb, zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Luzern, für den Umbau und die Sanierung des Hauses Morgenstern im Betagtenzentrum Wesemlin einen Ausführungskredit von Fr. 20'200'000.– zu bewilligen.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 27. Juni 2007

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 27 vom 27. Juni 2007 betreffend

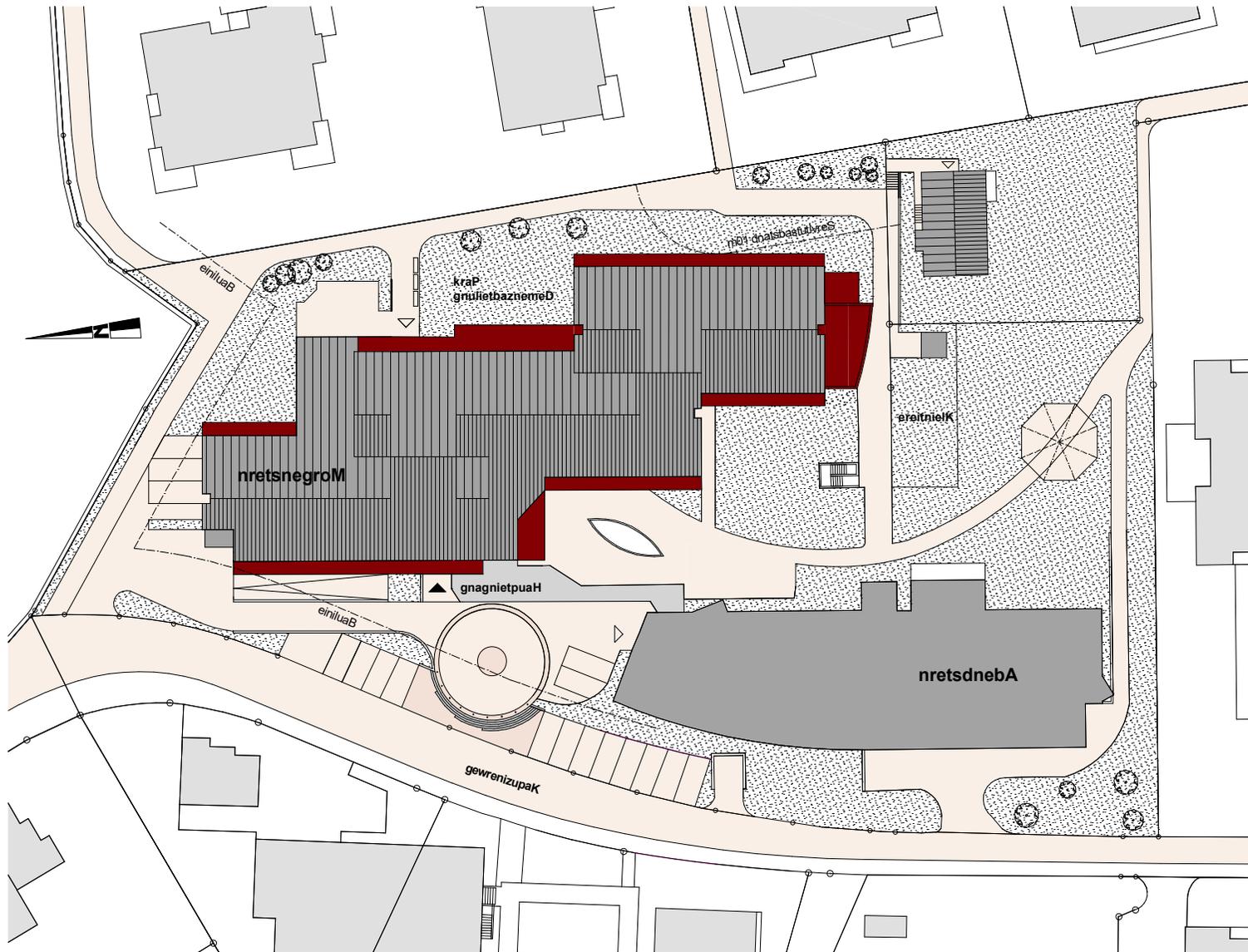
BZ Wesemlin, Haus Morgenstern, Umbau/Sanierung, Ausführungskredit,

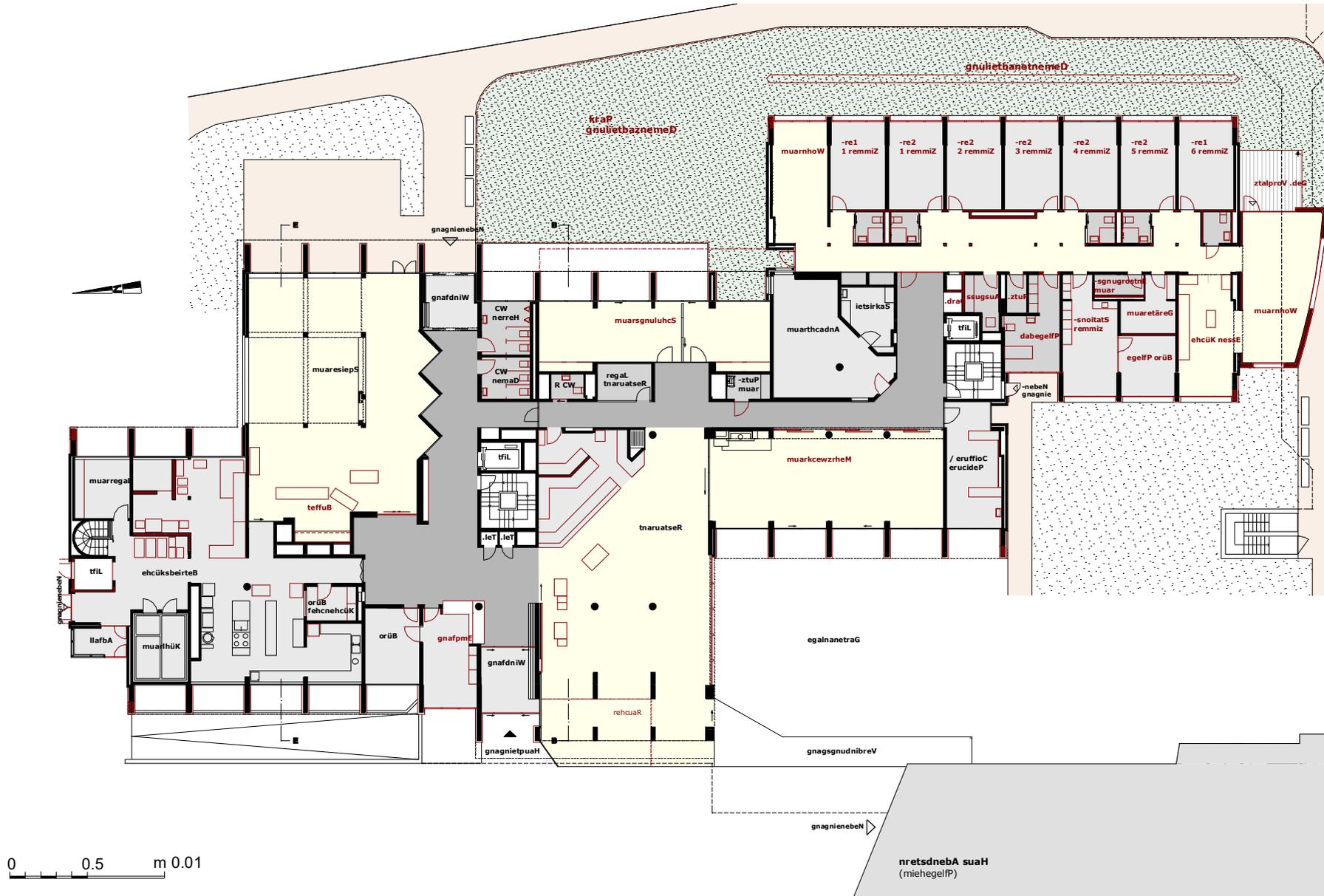
gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

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,

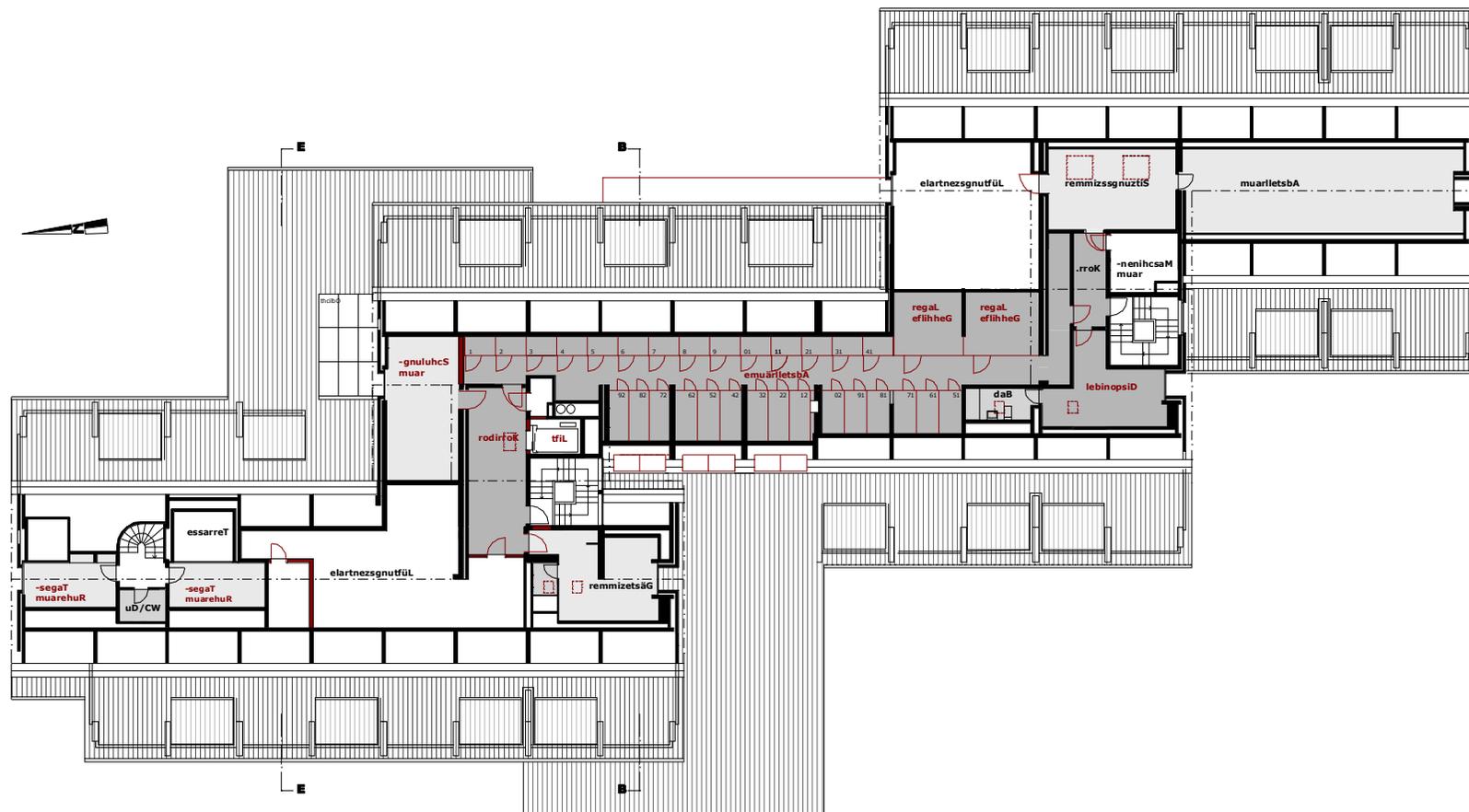
beschliesst:

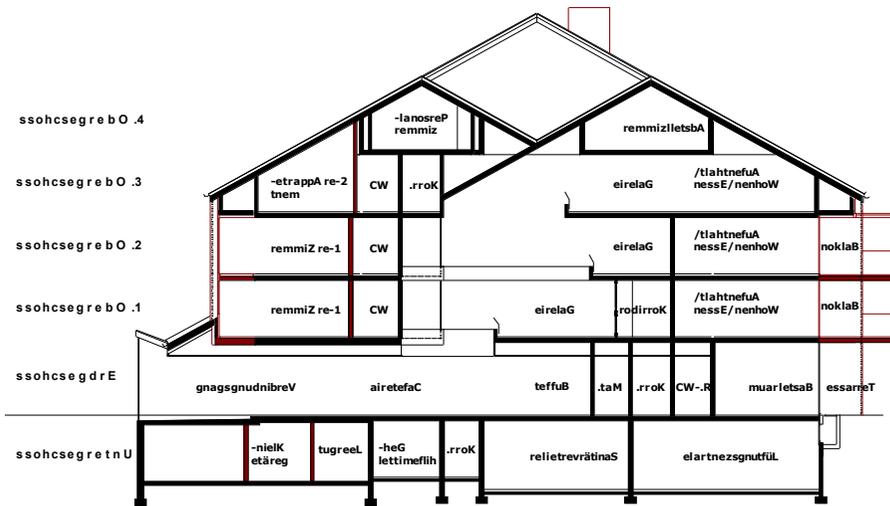
- I. Für den Umbau und die Sanierung des Hauses Morgenstern im Betagtenzentrum Wesemlin wird ein Ausführungskredit von Fr. 20'200'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.



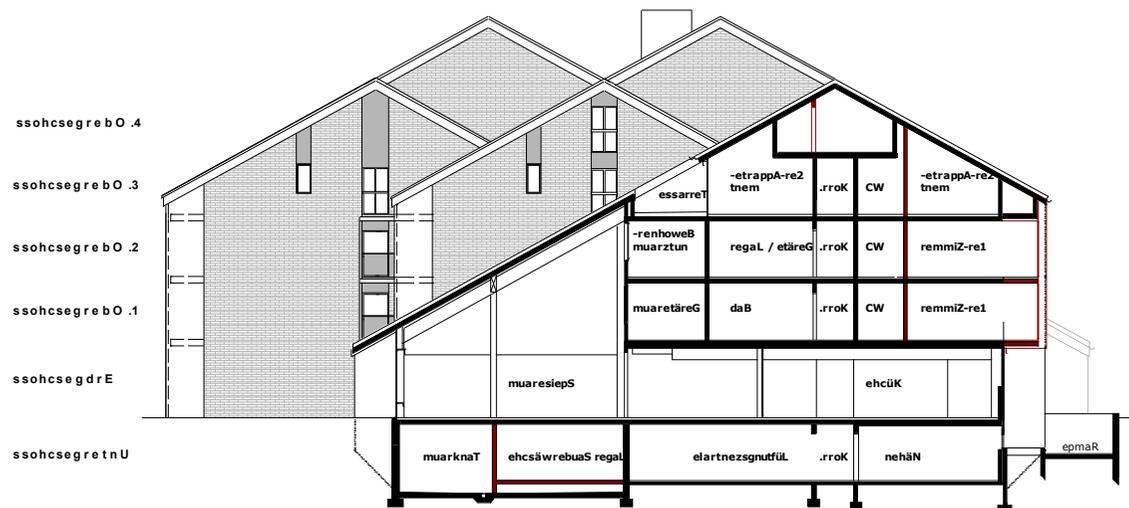








B - B ttinhcS



E - E ttinhcS

0 0.5 m 0.01



edassaftseW



edassaftso



edassafdröN



edassafdüs

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates

zu B+A 27/2007 BZ Wesemlin, Haus Morgenstern, Umbau/Sanierung, Ausführungskredit
(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderung)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 27 vom 27. Juni 2007 betreffend

BZ Wesemlin, Haus Morgenstern, Umbau/Sanierung, Ausführungskredit,

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,

beschliesst:

- I. Für den Umbau und die Sanierung des Hauses Morgenstern im Betagtenzentrum Wesemlin wird ein Ausführungskredit von Fr. 20'327'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 27. September 2007

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Beat Züsli
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber