



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 2. September 2009 (StB 729)

B+A 31/2009

BZ Dreilinden Ersatzbau Häuser Rigi

Projektierungskredit

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
29. Oktober 2009

Bezug zur Gesamtplanung 2009–2013

- 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.
- Fünfjahresziel D1.2:** Die Stadt verschafft sich volkswirtschaftlichen Nutzen und langfristige Wettbewerbsvorteile durch Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien. Sie unterstützt die energetisch vorbildliche Erneuerung von Gebäuden.
- Projektplan:** I41506

Übersicht

Das Betagtenzentrum Dreilinden mit 171 Bewohnerinnen und Bewohnern umfasst das Zentrumsgebäude Pilatus (erbaut 1976/1978) mit dem Verbindungstrakt zum Haus Rigi, das Haus Rigi-Anbau, das Haus Mythen (erbaut 1980/1981), das Haus Brisen (erbaut 1968) und die Alterssiedlung Titlis.

Das Haus Rigi setzt sich heute aus zwei sehr unterschiedlichen Teilbauten zusammen (Haus Rigi, 1907, und Rigi-Anbau von 1963). Nach mehreren kleineren Umbauten wird das Haus Rigi heute als Pflegeheim genutzt und bietet 30 Bewohnerinnen und Bewohnern, verteilt auf drei Geschosse, Platz. Der 1963 ergänzte Personalwohntrakt (Rigi-Anbau) dient heute als Wohnheim mit 19 Bewohnerzimmern. Eine kombinierte Nutzung beider Teilbauten ist aufgrund der Bodenversätze zwischen den Geschossen nicht möglich.

Die Infrastruktur der Häuser Rigi ist nicht mehr zeitgemäss und unzureichend. Die Zimmer entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Nutzungsstudie vom März 2004 und der Machbarkeitsstudie vom April 2007 wurde Ende August 2008 ein offener Wettbewerb ausgeschrieben (B+A 10/2008 vom 9. April 2008). 34 Projekte mit Modellen sind termingerecht Anfang Januar 2009 eingereicht worden. Diese wurden vom Preisgericht abschliessend am 5. März 2009

beurteilt. Das Preisgericht hat zudem die vier Projekte der engeren Wahl nach folgenden Gesichtspunkten überprüfen lassen:

- Berechnung des Investitionsbedarfs mittels EKG (Elementkostengliederung)
- Überprüfung der Wirtschaftlichkeit in Unterhalt und Betrieb
- Energetische Überprüfung

Das Preisgericht hat einstimmig den ersten Rang dem Projekt „Agnes“ der GRET LOEWENBERG ARCHITEKTEN GMBH in Zürich zugesprochen.

Mit dem vorgesehenen Ersatzbau der Häuser Rigi wird es möglich, Zimmer für 80 pflegebedürftige Menschen attraktiver und zeitgemässer und mit den notwendigen Neben- und Aufenthaltsräumen anzubieten.

Nach Fertigstellung des Neubaus für die Häuser Rigi sollen ab 2016 die Konzeptanpassungen im Haus Pilatus realisiert werden. Der Kredit für die Projektierung der zweiten Etappe (Konzeptanpassung Haus Pilatus) wird mit einem separaten Bericht und Antrag Mitte 2011 beantragt.

Für die Projektierung des Ersatzbaus der Häuser Rigi im Betagtenzentrum Dreilinden wird ein Kredit von Fr. 1'300'000.– beantragt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung	5
2 Gesamtübersicht über die Sanierungsprojekte und Provisorien in den Betagtenzentren der Stadt Luzern und im Alterszentrum Staffelnhof in Littau	6
3 Erneuerungen im Betagtenzentrum Dreilinden	9
3.1 Geschichte des Betagtenzentrums Dreilinden	9
3.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Dreilinden	10
3.3 Zukunft des Betagtenzentrums Dreilinden	11
3.3.1 Nutzungsstudie und Wirtschaftlichkeit	11
3.3.2 Machbarkeitsstudie	11
3.4 Die bestehenden Häuser Rigi	13
3.5 Die Zukunft der Häuser Rigi	14
4 Vorgehen für den Ersatzbau der Häuser Rigi	15
4.1 Wettbewerb	15
4.2 Raumprogramm	17
4.3 Gebäudestandard	19
4.4 Projektierungskosten	19
4.5 Termine	19
5 Servitut	20
6 Antrag	21

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung

Im Bericht 31/2002 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 B 12/2002 vom 20. März 2002: „Strategische Grundlagen der Sozial- und Gesundheitspolitik“).

Die Hauptergebnisse des Entwicklungsberichtes wurden in Form von Entwicklungsthesen zusammengefasst. Im Zusammenhang mit der geplanten Erneuerung des BZ Dreilinden sind folgende Thesen relevant:

Der bestehende Umfang des (halb-)stationären geriatrischen Angebots in der Stadt Luzern soll grundsätzlich beibehalten werden.

Das vordringliche Ziel dabei ist, ein individualisiertes, nachfrageorientiertes Angebot für die Zukunft zu gewährleisten mit einer zentralen Betonung der Selbstbestimmung betreuungs- und pflegebedürftiger Menschen.

Die Forderungen an die zukünftige stationäre Altersbetreuung haben Auswirkungen auf die personelle und betriebliche Entwicklung der bestehenden (städtischen) Heime und Alterssiedlungen. Im Zusammenhang mit der Erneuerung des BZ Dreilinden 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 Wohn- und Pflegeheime (vermehrte Pflegebedürftigkeit bei Eintritt und Vermeidung eines nochmaligen Umzuges der Bewohnerinnen und Bewohner vom Wohnheim ins Pflegeheim).

- Individualisiertere Verpflegungsmöglichkeiten (Frühstück und Abendessen in den Wohngruppen) im Rahmen des Gastronomieleitbildes.

2 Gesamtübersicht über die Sanierungsprojekte und Provisorien in den Betagtenzentren der Stadt Luzern und im Alterszentrum Staffelnhof in Littau

Nachfolgend werden die anstehenden Umbau- und Sanierungsprojekte in den städtischen Betagtenzentren und dem Alterszentrum Staffelnhof in Littau 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, Kredite für die Provisoriumslösungen“

BZ Eichhof, Haus Saphir (realisiert)

Im Haus Saphir entstanden 36 1-Bett-Zimmer für unterschiedlich pflegebedürftige Menschen. Eröffnung März 2005.

BZ Eichhof, Haus Rubin (realisiert)

Nebst der Umwandlung von 4-Bett-Zimmern in 1- und 2-Bett-Zimmer wurde auch die Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität erhöht. Es entstanden Pflegeabteilungen, Demenzabteilung, Tagesheim und eine Station für Palliativpflege. Eröffnung Oktober 2008.

BZ Wesemlin, Haus Morgenstern, Umbau/Sanierung (in Ausführung)

Das Haus Morgenstern wird zurzeit umgebaut und im Erdgeschoss massvoll erweitert. Es werden 100 Zimmer für unterschiedlich pflegebedürftige Menschen mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen geschaffen. Zudem wird eine spezialisierte Demenzabteilung mit Demenzgarten realisiert.

Die Bauarbeiten werden im November 2010 abgeschlossen.

Alterszentrum Staffelnhof, Littau (Ausführungsprojekt am 17. Mai 2009 durch die Stimmberechtigten von Littau genehmigt)

Das Alterszentrum Staffelnhof wird den heutigen Bedürfnissen an ein modernes Alterszentrum angepasst. Das Wohn- und Pflegeheim mit total 170 Betten (80 Betten im Wohnheim und 90 Betten im Pflegeheim) wird in ein Wohn- und Pflegeheim mit mehrheitlich 1-Bett-

Zimmern und einer Demenzabteilung umgebaut. In einer ersten Etappe wird der Anbau mit 45 1-Bett-Zimmern und einer Demenzabteilung realisiert. Anschliessend wird das bestehende Alterszentrum umgebaut.

Anbau: Realisierung ab Winter 2009 bis November 2010

Umbau bestehendes Alterszentrum: ab Anfang 2011 bis Anfang 2013

BZ Dreilinden (geplant)

Die Erneuerung und Sanierung des BZ Dreilinden (Häuser Rigi und Haus Pilatus) war unmittelbar nach Abschluss der Sanierung des AZ Staffelnhof etappiert geplant. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass das Haus Hirschpark – nach Abschluss der Sanierung des AZ Staffelnhof – für die weiteren Sanierungen von Betagtenzentren nicht mehr als Provisorium erforderlich sein wird.

Der Beginn der Arbeiten im BZ Dreilinden kann daher von 2013 auf 2014 verschoben werden. Dies mindert den ursprünglich grossen Termindruck. Aber auch aus der Sicht der Investitionsplanung macht die Verschiebung Sinn (Beitrag zur Glättung des sog. „Investitionsbuckels“). Die Projektentwicklung bzw. die Projektierung sollte allerdings umgehend weitergeführt werden. Eine weitere Verschiebung ist aber nicht möglich, da die Häuser Rigi stark sanierungsbedürftig und nicht mehr zeitgemäss sind. Die Sanierungsetappen bleiben unverändert. Eine allfällige Verschiebung der Ausführungsetappe 2 würde zu starken Überkapazitäten bzw. Leerständen mit entsprechenden Mehrkosten führen.

Etappe 1: Ersatzbau für die Häuser Rigi und Rigi-Anbau ab Anfang 2014 bis Ende 2015 (Projektierungskredit wird mit diesem B+A beantragt).

Etappe 2: Sanierung und Umbau des Hauses Pilatus ab Anfang 2016 bis Ende 2017.

Das Zentrum soll nach der Sanierung Zimmer für insgesamt 170 pflegebedürftige Menschen mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen, die den heutigen Anforderungen entsprechen, anbieten.

BZ Eichhof, Haus Diamant (geplant)

Im Anschluss an die Sanierung des BZ Dreilinden ist bis zirka 2019 eine Konzeptanpassung des Hauses Diamant (Wohnheim) im BZ Eichhof vorgesehen; dies infolge der zunehmenden Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit der Bewohnenden.

Sanierungsbedarf Alterswohnungen

In den städtischen Alterswohnungen ist mit einem grösseren Sanierungsbedarf zu rechnen. Die künftige Strategie wird dem Parlament mit einem Bericht und Antrag im Herbst 2009 aufgezeigt.

Überblick der Sanierungen/Umbauten in den städtischen Betagtenzentren, inkl. Alterszentrum Staffelhof

Jahr	2009				2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017				2018				2019															
Quartal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4												
Prov. Hirschpark	Benutzung durch BZW				Benutzung durch AZS				Benutzung durch AZS				Benutzung durch Bewohner Häuser Rigi				Benutzung durch Bewohner Häuser Rigi																																							
Prov. Haus Saphir im BZE	Benutzung durch BZW				Benutzung durch AZS				Benutzung durch AZS				Benutzung durch Bewohner Häuser Rigi				Benutzung durch Bewohner Häuser Rigi																																							
BZ Wesemlin, Umbau Sanierung	Ausführung Haus Morgenster																																																							
AZ Staffelhof, Umbau/Anbau					Anbau				Sanierung best. Zentrum																																															
BZ Dreilinden, Erneuerung Häuser Rigi																	Ausführung Haus Rigi																																							
BZ Dreilinden, Umbau Sanierung H. Pilatus																									Ausführung Haus Pilatus																															
BZ Eichhof Haus Diamant																																																					Ausführung			

Hinweis: Die Projektrealisierung wird um ein Jahr hinausgeschoben.
(siehe Begründung Seite 7, Mitte)

Provisoriumslösungen

Aufgrund der heute herrschenden Bettenknappheit sollen während der Erneuerung der städtischen Betagtenzentren möglichst viele Betten erhalten bleiben. Dazu sind während der gesamten Laufzeit der Erneuerungsmassnahmen zwischen 60 und 100 Provisoriumsplätze für mittel bis schwer pflegebedürftige Bewohnende vorzusehen. Dabei sind aus betrieblichen Gründen jeweils maximal zwei externe Provisoriumsstandorte zu betreiben.

Die notwendigen Massnahmen sind im Sinne einer Provisoriums-Gesamtdisposition vorgesehen. Die dafür notwendigen Mittel für die Projekte BZ Eichhof, BZ Wesemlin und BZ Dreilinden wurden mit B+A 3/2005 vom 16. Februar 2005: „Sanierungen in den städtischen Betagtenzentren“ bereits bewilligt. Die notwendigen Mittel für die Provisorien während der Sanierung des AZ Staffelhof sind im bewilligten Kredit Umbau und Sanierung des Alterszentrums Staffelhof kreditiert.

- Auf März 2005 wurde die Sanierung des Hauses Saphir auf dem Areal des BZ Eichhof fertiggestellt. Das Haus Saphir wird während der Projekte im BZ Wesemlin, AZ Staffelhof und BZ Dreilinden als Provisoriumsstandort genutzt.
- Der Betrieb des Pflegeheims Hirschpark wurde per Oktober 2005 in die „Gruppe Pflegewohnungen“ integriert. Der Standort Hirschpark wurde saniert und dient als Provisorium während der Erneuerungen in den Betagtenzentren Eichhof und Wesemlin. Neu wird der Standort auch während der Sanierung des AZ Staffelhof als Provisorium genutzt. Eine Verlängerung des bis Ende 2011 laufenden Vertrags mit dem Kantonsspital Luzern ist möglich.

Gegenüber der bisherigen Planung wird der Standort Hirschpark während der Sanierung des BZ Dreilinden nicht mehr benötigt. Damit kann der Bettenbestand für Heime und Alterssiedlungen stabil gehalten und es können Überkapazitäten vermieden werden.

3 Erneuerungen im Betagtenzentrum Dreilinden



Bestehende Situation BZ Dreilinden

3.1 Geschichte des Betagtenzentrums Dreilinden

Als im Jahr 1906 das alte Bürgerspital an die Einwohnergemeinde verkauft worden war, musste sich die Bürgergemeinde mit der Frage der Unterbringung ihrer betagten und erwerbslosen Mitbürger befassen.

Eine Lösung wurde im Gebiet Dreilinden gefunden. Im Laufe der letzten hundert Jahre entwickelte sich das heutige Betagtenzentrum Dreilinden mit den Häusern Pilatus, Rigi und Rigi-Anbau, Brisen, Mythen sowie der Alterssiedlung Titlis.

Im Einzelnen entwickelten sich die Häuser wie folgt:

Haus Pilatus

1917 ergab sich für die Bürgergemeinde die Möglichkeit, die damalige Pension Schweizerhaus zu erwerben. Dieses Haus diente vorerst hauptsächlich als Frauenheim. 1978 konnte der Neubau „Haus Pilatus“ als Ersatz für die Pension Schweizerhaus in Betrieb genommen werden. Ein spezialisiertes Betreuungsangebot für zehn Menschen mit einer Demenz in einem geschützten Wohnumfeld besteht seit Herbst 2005 in der Wohngruppe Lindengarten im Haus Pilatus.

Haus Rigi und Rigi-Anbau

Mit dem Kauf des benachbarten Hotels Terrasse konnte 1931 die dringend gewordene Erweiterung realisiert werden. 1963 konnten das umgebaute Hotel (Haus Rigi) und der Ergänzungsbau (Rigi-Anbau) dem Betrieb übergeben werden. 1985 wurde das Haus Rigi in ein Pflegeheim umstrukturiert und 1997 „sanft“ saniert. Heute liegt für diese beiden Gebäude ein Neubauprojekt vor.

Haus Brisen

Eine Erweiterung der Anlage erfolgte 1948 mit dem Kauf der Liegenschaft Gärtnerstrasse 4. 1968 konnte der an dieser Stelle erbaute Neubau „Haus Brisen“ in Betrieb genommen werden. 1999/2000 erfolgten betrieblich erforderliche Umstrukturierungen verbunden mit baulichen Anpassungen.

Haus Mythen

1966 konnte die Bürgergemeinde die Liegenschaft Gärtnerstrasse 6 käuflich erwerben. Diese diente anfänglich vor allem als Provisorium während der Neubauphase für das Haus Brisen. 1980 wurde hier das Haus Mythen als Alterswohnheim erstellt.

Haus Titlis

Seit 1976 werden im Haus Titlis Alterswohnungen vermietet.

Mit dem Projekt für einen Neubau anstelle der Häuser Rigi und Rigi-Anbau beginnt eine weitere Etappe zur Sanierung und Angebotsoptimierung im Betagtenzentrum Dreilinden.

3.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Dreilinden

In den fünf Liegenschaften (Pilatus, Rigi, Rigi-Anbau, Brisen und Mythen) leben heute 171 Bewohnerinnen und Bewohner sowie 17 Mieter/innen in der Alterssiedlung Titlis.

Die Konzeption des **Zentralgebäudes Pilatus** stammt aus den späten Siebzigerjahren. Das Haus wurde in hotelähnlichen Strukturen aufgebaut. Hier sind konzentriert die meisten Zentrumsinfrastrukturen untergebracht. Im Gartengeschoss wurde 2005 nach einem Umbau die geschützte Wohngruppe Lindengarten für zehn demente Menschen eröffnet. Auf die oberen Geschosse verteilt gibt es 72 eher enge Bewohnerzimmer mit kleinen Nasszellen ohne Duschen.

Im **Haus Rigi** sind die Physiotherapie, die Aktivierungstherapie sowie einige Büros und der grosse Gemeinschaftssaal untergebracht. Im Untergeschoss befindet sich ein Teil der Garderoben, Haustechnik, Apotheke und Lagerräume. Auf den drei übergeordneten Wohngeschossen gibt es drei Wohngruppen für total 30 Bewohnende. Die Bewohnenden leben hier meist in 2-Bett-Zimmern.

Im **Rigi-Anbau** gibt es 19 Bewohnerzimmer, verteilt auf drei Etagen und eine Personalwohnung. Die Zimmer sind anspruchslos eingerichtet und sehr schmal. Es gibt keine Aufenthalts-

zonen für die Bewohner. Das Gemeinschaftsbad und die Dusche sind in der Funktionalität ungenügend.

Im renovierten Haus **Brisen** leben in drei Wohngruppen 21 Menschen. Weiter gibt es hier einen attraktiven Mehrzweckraum, eine Aussichtsterrasse und eine Personalwohnung. Dieses sanierte Haus strahlt Wärme und Wohnlichkeit aus.

Im Haus **Mythen** leben 19 Menschen auf drei Wohngeschossen. Da dieses Haus dezentral liegt und nicht ideal mit dem Zentrumsgebäude verbunden ist, ist es oft schwierig, neue Bewohner dafür zu finden.

3.3 Zukunft des Betagtenzentrums Dreilinden

3.3.1 Nutzungsstudie und Wirtschaftlichkeit

Als Basis für die anstehenden Konzeptarbeiten im Betagtenzentrum Dreilinden wurde auf Ende März 2004 eine Nutzungsstudie erstellt. Aufgrund der dabei prognostizierten Höhe der Gesamtinvestitionen und alternativer Nutzungsvorstellungen für das Areal des BZ Dreilinden wurden durch eine Arbeitsgruppe verschiedene Nutzungsszenarien erarbeitet und dem Stadtrat vorgelegt (Sanierungsprojekt BZ Dreilinden – Klärung weiteres Vorgehen, vom Juli 2006).

Im Bericht wurde auch aufgezeigt, dass die Weiternutzung bzw. Sanierung der Häuser Mythen und Rigi aus betriebswirtschaftlichen und baulichen Gründen nicht sinnvoll ist.

Der Stadtrat entschied gestützt auf die Überlegungen dieser Studie an seiner Sitzung vom 16. August 2006, am Standort BZ Dreilinden grundsätzlich festzuhalten.

3.3.2 Machbarkeitsstudie

Am 25. Oktober 2006 bewilligte der Stadtrat einen Kredit für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für das BZ Dreilinden. Dabei sollte nachgewiesen werden, wie eine Teilrealisation des BZ Dreilinden (Etappe 1) und die möglichen Ausbauvarianten (Etappe 2) umgesetzt werden können. Zudem sollte auch aufgezeigt werden, ob ein Angebot im leicht „gehobenen“ Standard im BZ Dreilinden angeboten werden soll. Die Nachfrage nach einem solchen Angebot ist in den letzten Jahren gestiegen.

Verschiedene Varianten von möglichen Umbauten bis hin zu Abbrüchen und Neubauten wurden erarbeitet und mögliche Kombinationen für eine erste und zweite Etappe beurteilt. Die Varianten sind vielfältig kombinier- und ausführbar.

Bedingt durch die Integration der Erneuerung des Alterszentrums Staffelhof in die Umbauprojekte der Stadt Luzern und im Sinne einer idealen Provisoriumsdisposition soll der ange-dachte Erneuerungsablauf im Betagtenzentrum Dreilinden umgestellt werden.

In einer ersten Etappe soll der Ersatzbau Haus Rigi erstellt und anschliessend die Sanierung des Hauses Pilatus in Angriff genommen werden.

Etappe 1, Neubau anstelle der Häuser Rigi und Rigi-Anbau

Die Bewertung der Kombinationsmöglichkeiten aus den einzelnen Varianten zeigt, dass für die **erste Etappe ein Neubau mit vier Geschossen anstelle der Häuser Rigi und Rigi-Anbau** eine wirtschaftliche Kombination darstellt (Kombination A4 aus der Machbarkeitsstudie). Die Gründe dafür sind:

- Mit dem Neubau kann technisch und betriebswirtschaftlich eine gute Ergänzung zum Haus Pilatus realisiert werden.
- Die Betriebskosten können gesenkt werden.
- Nebst idealen Stationsgrössen von 20 Betten bringt auch die gute Anbindung an den Verbindungstrakt bzw. an das Haus Pilatus Vorteile.
- Das Zentrumsangebot mit 170 Betten bleibt erhalten, und die erschwerten Parkplatzverhältnisse können mit einer Einstellhalle als Zusatznutzen entschärft werden.
- Die Disposition ermöglicht eine ideale Provisoriumslösung.

Etappe 2, Pilatus-Umbau

Eine Gesamtbeurteilung zeigt, dass aus den drei geprüften Varianten die Variante **Pilatus-Umbau** aus folgenden Gründen die wirtschaftlichste ist:

- Wirtschaftlichkeit des Projekts (verhältnismässige Investitionen mit Fr. 220'000.– pro Bett)
- Gute Pflegestrukturen mit mehrheitlich optimalen Gruppengrössen
- Aussenbereich der Abteilung Lindengarten (Demenzabteilung) wird minimal tangiert.

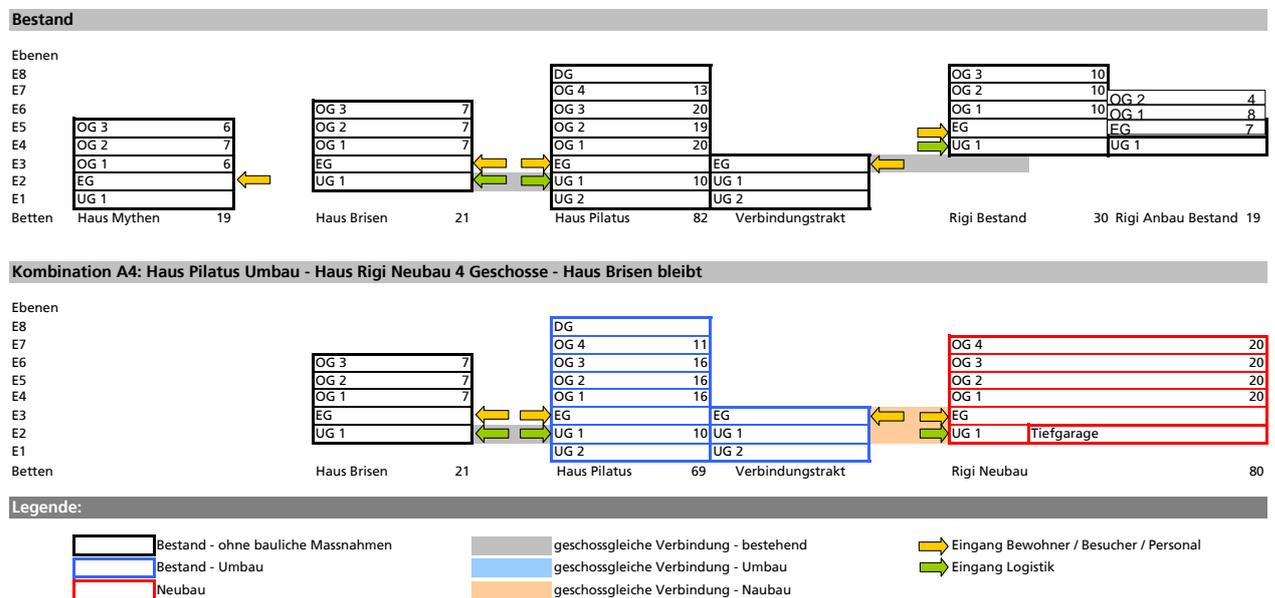
Der Kredit für die Projektierung der zweiten Etappe wird mit separatem Bericht und Antrag Mitte 2011 beantragt.

Nach der Erneuerung im BZ Dreilinden ergibt dies folgende Bettenbilanz:

	bestehend	Endausbau	
Haus Brisen	21 Betten	unverändert	21 Betten
Haus Pilatus	82 Betten	Umbau	69 Betten
Häuser Rigi	49 Betten	Neubau	80 Betten
Haus Mythen*	19 Betten	entfällt	0 Betten
Total	171 Betten		170 Betten

*nach Abschluss der Erneuerung- und Sanierungsarbeiten nicht zwingend notwendig für die Zwecke des BZD

Bestehende und zukünftige Anordnungen und Verbindungen der Häuser im BZ Dreilinden



3.4 Die bestehenden Häuser Rigi

Das Haus Rigi setzt sich heute aus zwei sehr unterschiedlichen Teilbauten zusammen (Haus Rigi und Rigi-Anbau). Der ältere Teil des Gebäudes (Haus Rigi, erbaut 1907) ist im klassischen Sanatoriumsstil mit tiefen Balkonzonen gehalten. Der später ergänzte Personalwohntrakt (Rigi-Anbau, erbaut 1963) ist schmucklos und rein funktional. Eine kombinierte Nutzung beider Teilbauten ist aufgrund der Bodenversätze zwischen den Geschossen nicht möglich. Die Versorgung der beiden Häuser erfolgt vom Erdgeschoss Pilatus über einen Verbindungsgang und einen Personenlift, dessen Kapazität zu Stosszeiten ungenügend ist.

Im Erdgeschoss sind die Arbeitsräume der Haustechnik, Apotheke, Garderoben, Lagerräume und ein Ruhe- und Personalraum untergebracht. Die meisten Räume sind spartanisch eingerichtet und verfügen meist nur über Kellerfenster.

Im Hochparterre befinden sich die Physio- und Aktivierungstherapie, der grosse Rigi-Saal, einige Büros sowie im Anbau die ersten Bewohnerzimmer. Die darüber liegenden Wohngeschosse sind im Wesentlichen identisch. Aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen werden die Teilbauten unabhängig voneinander betreut. Im Haus Rigi (ehem. Hotel Terrasse) leben in drei Wohneinheiten je zehn pflegebedürftige Bewohnende. Insgesamt gibt es zwölf 2-Bett-Zimmer und sechs 1-Bett-Zimmer. Die Nasszelle in den Zimmern beschränkt sich auf ein WC mit Lavabo ohne Dusche. Pro Geschoss ist eine behindertengerechte Nasszelle mit Dusche und ein enges Pflegebad vorhanden. Die Abteilungskonzeption ist ungünstig, und die Zimmerflächen sind sehr unterschiedlich. Die kleinen Wohneinheiten sind personalintensiv und auch betriebswirtschaftlich betrachtet unattraktiv.

Der Rigi-Anbau bietet 19 Bewohnerinnen und Bewohnern ein einfaches Zuhause mit 1-Bett-Zimmern und integrierter Nasszelle mit WC und Lavabo, aber ohne Dusche. Die nicht behindertengerechten Nasszellen sind klein und können weder mit dem Rollator noch mit dem Rollstuhl benutzt werden. Die Zimmer sind auf drei Geschosse verteilt. Es steht insgesamt ein Pflegebad, eine Dusche und eine kleine Teeküche zur Verfügung. Die Raumorganisation und -gestaltung ist technisch und logistisch gesehen ungenügend, was sich zunehmend erschwerend auf die Vermietung der Zimmer auswirkt. Im 2. Obergeschoss ist zusätzlich eine Personalwohnung untergebracht.

3.5 Die Zukunft der Häuser Rigi

Die Beurteilung der in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten möglichen Erweiterungen zum Haus Pilatus zeigt, dass die wirtschaftlichste Variante ein Abbruch und Neubau ist. Mit einem Neubau können die betrieblichen Ansprüche in idealer Weise berücksichtigt werden.

Das neue Wohn- und Pflegeheim mit den 80 Betten in meist Einzimmern wird den jetzigen und zukünftigen Ansprüchen am besten gerecht. Die neuen Abteilungen entsprechen den Ansprüchen an Wohnlichkeit, Pflegefunktionalität und Wirtschaftlichkeit. Mit den geplanten Grössen von 20 Bewohnern pro Wohneinheit können die Betriebskosten gegenüber heute gesenkt werden.

Im Untergeschoss sollen nebst technischen Räumen auch eine Einstellhalle mit 26 Parkplätzen realisiert werden. Mit der Einstellhalle können aussen liegende Parkplätze aufgelöst und die Parkanlage um das Haus Brisen erweitert werden.

Im halb unter Terrain liegenden Erdgeschoss sollen Infrastrukturräume wie Mehrzweckraum, Aktivierungs- und Physiotherapie, Büros, Garderoben und ein Sitzungszimmer geplant werden. Auf den darüber liegenden vier Geschossen werden identische Wohneinheiten realisiert.

Mit den vorgesehenen 80 Betten kann die Reduktion der Betten im Haus Pilatus, bedingt durch die anschliessend geplante Konzeptanpassung, aufgefangen werden. Gleichzeitig kann nach der Sanierung des Hauses Pilatus das Haus Mythen, das kaum wirtschaftlich betrieben werden kann, aufgehoben werden.

4 Vorgehen für den Ersatzbau der Häuser Rigi

4.1 Wettbewerb

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Nutzungsstudie und der Machbarkeitsstudie hat der Grosse Stadtrat mit B+A 10/2008 vom 9. April 2008 entschieden, einen offenen Wettbewerb durchzuführen. Das Ziel des Wettbewerbes war es, ein städtebaulich, architektonisch und betrieblich optimales Projekt zu erhalten.

Ende August 2008 wurde im Kantonsblatt ein offener Wettbewerb nach GATT/WTO publiziert. 50 Architekturbüros haben die Unterlagen verlangt. 34 Projekte mit Modellen sind termingerecht Anfang Januar 2009 eingereicht worden. Diese wurden vom Preisgericht abschliessend am 5. März 2009 beurteilt. Das Preisgericht hat zudem die vier Projekte der engen Wahl nach folgenden Gesichtspunkten überprüfen lassen:

- Berechnung des Investitionsbedarfs mittels EKG (Elementkostengliederung) durch Kunz Architekten in Sursee
- Überprüfung der Wirtschaftlichkeit in Unterhalt und Betrieb durch Lead Consultants in Zürich in Zusammenarbeit mit M. Gnos, Stab HAS, und B. Oehen sowie S. Zwyrer, BZD
- Energetische Überprüfung durch Ragonesi Strobel & Partner AG in Luzern

Nach intensiven Beratungen und unter Berücksichtigung der Überprüfungen hat das Preisgericht einstimmig den ersten Rang dem Projekt „Agnes“ der GRET LOEWENSBERG ARCHITEKTEN GMBH, Zürich, zugesprochen.

Beurteilung der Jury:

Das grosse Volumen wird im Grundriss als H-förmige Grundfigur gegliedert, womit es allseitig auf die unterschiedlichen Gegebenheiten reagiert, sei es als räumliche Fassung der imposanten seeseitig liegenden Buche, als stimmiger Ort mit Wasserbecken an der Schweizerhausstrasse, als durchgehende Balkonfassade zum nordöstlichen Nachbarn wie auch als versetztes Volumen mit offenen und geschlossenen Fassaden gegenüber dem südwestlichen Altbau.

Die Zimmergeschosse sind übersichtlich organisiert, und die Korridore sind gut belichtet und differenziert gegliedert. Die zwei Wohngruppen mit Untergruppen von zwei bis fünf Zimmern mit Balkonen liegen seitlich der Hausmitte, wo Erschliessung, Station und Aufenthalts- und Wohn-/Essraum konzentriert sind.

Das Projekt zeigt, dass das Weiterbauen neue Qualitäten im Alten generieren kann. Zudem zeigt es auch, dass die Institution des Betagtenzentrums für eine grosse Bewohnerschaft weder im Äusseren noch im Innern den Habitus einer Massenbeherbergung aufweisen muss, sondern viele Qualitäten besitzen kann.



Ansicht Modell



Grundriss Normalgeschoss

4.2 Raumprogramm

In Berücksichtigung des sehr hohen Investitionsbedarfs der Stadt Luzern in den kommenden Jahren wird auf den Standard für ein leicht gehobenes Segment verzichtet. Dabei sollen die Zimmer nicht wie im Wettbewerb ausgeschrieben mit 26 m², sondern mit 23 m² (inkl. Nasszelle) realisiert werden. Mit dieser Massnahme kann der Investitionsbedarf um rund 1 Mio. Franken gesenkt werden. Der Standard des Neubaus Rigi entspricht dem Haus Morgenstern im BZ Wesemlin, dem Neu- und Umbau AZ Staffelnhof sowie dem Haus Saphir im BZ Eichhof.

Raumprogramm Neubau Rigi:

1. Untergeschoss:

Technikräume, Verbindung zu Haus Pilatus

Erdgeschoss:

2 Mehrzweckräume Aktivierung, Küche Aktivierung, Büro Technischer Dienst, Apotheke, Coiffeur, Pedicure, Büro Leitung Pflege, 2 Pikettzimmer mit Lavabo und WC, Büro Hauswirtschaft, Personalraum mit kleiner Küche (15 Pers.), Büro Zentrumsleitung, Büro Ausbilderin, Besprechungsraum, Putz-/Entsorgungsraum, Nebenräume (EDV/Technik),
26 Einstellhallenplätze

Zwischengeschoss:

Zentralgarderoben Damen und Herren, Tages-Ruheraum, Schrankraum Bewohner, Wäscheraum Bewohner, Raum für Berufskleider

1. bis 4. OG mit 4 Mischwohngruppen:

Pro Pflegewohngruppe 20 Betten, 20 Einzelzimmer (jedes Zimmer mit Balkon und integrierter Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo), Wohn- und Essraum mit Balkon (unterteilbar), Küche, Aufenthaltsraum, Raucherraum (mit Balkon), Pflegestützpunkt, Büro Pflege (2 Arbeitsplätze), Nebenräume (Pflegebäd, Ausguss, Geräte-, Material-, Putz- und Entsorgungsraum), 1 Besucher-WC behindertengerecht, 1 Personal-WC, 1 Schranknische Wäschewagen

Neue Struktur Rigi:

Mischwohngruppe à 20 Plätze	4. OG
Mischwohngruppe à 20 Plätze	3. OG
Mischwohngruppe à 20 Plätze	2. OG
Mischwohngruppe à 20 Plätze	1. OG
Zentralgarderoben / Nebenräume	ZG
Verwaltung / Aktivierungstherapie / Pikettzimmer / Einstellhalle	EG
Haustechnik, Erschliessung zu Haus Pilatus	1. UG

4.3 Gebäudestandard

Die Planungsgrundsätze „Gebäudestandards und Masstäbe für energie- und umweltgerechtes Bauen öffentliche Bauvorhaben“ der Stadt Luzern gemäss StB 788 vom 29. August 2007 werden in der Projektierung berücksichtigt. Zum geforderten Standard Minergie-Eco werden als Modul die Mehrkosten für den Minergie-P-Standard erfasst.

4.4 Projektierungskosten

Architekt		Fr.	830'000.–
Honorarberechtigte Bausumme	Fr.	20'500'000.–	
(ermittelt aufgrund einschlägiger Normen)			
Ingenieure		Fr.	290'000.–
Bauingenieur	Fr.	120'000.–	
Elektroingenieur	Fr.	55'000.–	
HLKK-Ingenieur	Fr.	55'000.–	
Sanitär-Ingenieur	Fr.	40'000.–	
Diverse Spez.-Ingenieure (z. B. Bau-physiker)	Fr.	20'000.–	
Dokumentation, Kopien		Fr.	30'000.–
Bauuntersuchungen, Expertisen, Sondierungen		Fr.	10'000.–
Diverses, Unvorhergesehenes, Reserve 5 %		Fr.	60'000.–
Interne Kosten		Fr.	80'000.–
Anteil Besteller, Erstellung Betriebskonzept, Planung Provisorien, Fachberatung 3 %	Fr.	40'000.–	
Anteil Ersteller, Projektleitung IPM, 3 %	Fr.	40'000.–	
Total Projektierung		Fr.	1'300'000.–

4.5 Termine

Wie bereits unter Kapitel 2 erwähnt, werden die Arbeiten zur Erneuerung und Sanierung des BZ Dreilinden gegenüber der bisherigen Gesamtplanung um ein Jahr verschoben.

Ausarbeitung Projekt und Erstellen B+A für Ausführung	bis Winter 2010/2011
Volksabstimmung	27. November 2011
Bauzeit	Anfang 2014 bis 2015

5 Servitut

Auf den Grundstücken 853 der Häuser Rigi und Rigi-Anbau lastet ein Servitut. Dieses Servitut beschränkt den möglichen Ausbau und auch den Ersatzbau der bestehenden Häuser. Bei der Einhaltung des Servituts wäre die Umsetzung des Ersatzbaus mit einer optimalen Gruppengrösse nicht möglich. Eine Bereinigung oder Ablösung des Servituts ist eine wesentliche Voraussetzung für alle anstehenden baulichen Veränderungen. Insgesamt sind 28 Grundstücke mit 61 eingetragenen Parteien berechtigt.

Im Sommer/Herbst 2007 wurde den Anstössern sowie den Servitutberechtigten die Machbarkeitsstudie und die beabsichtigte Erneuerung der Häuser Rigi und Rigi-Anbau vorgestellt. Gleichzeitig hat man den Servitutberechtigten auch die Servitutsbereinigung vorgestellt und erklärt. Einige der Servitutberechtigten waren indes für eine Löschung des Servituts.

Eine grosse Mehrheit hat in der Zwischenzeit die Servitutsbereinigung oder dessen Löschung unterzeichnet. Die übrigen berechtigten Anwohnenden sind nicht grundsätzlich gegen das Projekt. Ihre Anliegen bezüglich Quartierverträglichkeit (Verkehrsführung, Umgebungsgestaltung, architektonische Eingliederung ins Quartier) wurden in die Ausschreibung des Projektwettbewerbs aufgenommen.

Ende März 2009 wurde allen Servitutberechtigten das Ergebnis des Wettbewerbs präsentiert. Das Siegerprojekt „Agnes“ wurde mehrheitlich positiv aufgenommen. Wenige Servitutberechtigte wünschten weitere Verkehrsberuhigungen an der Gärtner- und Schweizerhausstrasse. Zwei Varianten wurden geprüft.

Variante 1, Verschiebung Standort Einstellhalle

Eine Verschiebung der geplanten Einstellhalle im neuen Haus Rigi zwischen die Häuser Pilatus und Brisen führt zu wesentlichen Mehrkosten. Zudem müsste erneut von allen Servitutberechtigten eine Änderung des Servituts beantragt werden. Diese Variante wurde nicht weiterverfolgt.

Variante 2

Durch die geplante Einstellhalle im neuen Haus Rigi könnten Aussenparkplätze aufgehoben werden. Somit würde sich die Parkplatzsituation an der Gärtner- und Schweizerhausstrasse entschärfen. Eine mögliche Variante wird zurzeit mit den Servitutberechtigten besprochen.

Aktuell konnte mit 16 Parteien noch keine Einigung erzielt werden. Die Verhandlungen sollten bis Mitte September 2009 abgeschlossen sein.

6 Antrag

Mit dem vorgesehenen Neubau der Häuser Rigi wird es möglich, im Betagtenzentrum Dreilinden Zimmer für 80 pflegebedürftige Menschen attraktiver und zeitgemässer zu gestalten. Die Pflegeplätze in den 1-Bett-Zimmern tragen den veränderten Ansprüchen der heutigen und künftigen Heimbewohnerinnen und -bewohner Rechnung.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Projektierung des Ersatzbaus der Häuser Rigi des Betagtenzentrums Dreilinden einen Kredit von Fr. 1'300'000.– zu bewilligen. Die Aufwendungen sind dem Objektkredit I41506.02, Konto 503.02, zu belasten. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 2. September 2009

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 31 vom 2. September 2009 betreffend

BZ Dreilinden, Ersatzbau der Häuser Rigi,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

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

beschliesst:

- I. Für die Projektierung des Ersatzbaus der Häuser Rigi im Betagtenzentrum Dreilinden wird ein Kredit von Fr. 1'300'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 29. Oktober 2009

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Hilber
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

