



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 9. April 2008 (StB 328)

B+A 10/2008

BZ Dreilinden

- Wettbewerbskredit für einen Ersatzneubau der Häuser Rigi
- Verschiebung der Bauabfolge

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
5. Juni 2008

Bezug zur Gesamtplanung 2008–2012

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:	I41506

Übersicht

Mit dem positiven Entscheid zur Fusion der Stadt Luzern mit Littau wurden die Planungsüberlegungen der Gemeinde Littau in die Gesamtplanung der Erneuerung der städtischen Betagtenzentren mit einbezogen. Die Gemeinde Littau hat im Jahr 2007 für die Sanierung und den Ausbau des Alterszentrums Staffelnhof einen Projektwettbewerb durchgeführt. Der Terminplan sieht eine etappierte Realisierung des Bauvorhabens vor. 2009 soll der geplante Ergänzungsneubau erstellt und ab 2011 die Sanierung des bestehenden Hauses in Angriff genommen werden. Der Abschluss der Arbeiten ist bis Ende 2012 geplant. Um einen temporären Bettenabbau während der Sanierungsarbeiten zu vermeiden und die vorhandenen Provisoriumsstandorte optimal zu nutzen, verschiebt sich der ursprünglich ab 2011 (nach Fertigstellung des Hauses Morgenstern im BZ Wesemlin) geplante Beginn der Sanierungsarbeiten im BZ Dreilinden um zwei Jahre auf Anfang 2013. Der spätere Sanierungsbeginn erlaubt eine Umkehrung der ursprünglich geplanten Etappierung im BZ Dreilinden. Dadurch wird eine optimale Provisoriumslösung für das BZ Dreilinden möglich. Die Verschiebung um zwei Jahre bringt damit für die Bewohnenden und Mitarbeitenden nur Vorteile.

Das Betagtenzentrum Dreilinden mit den 171 Bewohnerinnen und Bewohnern umfasst das Zentrumsgebäude Pilatus (erbaut 1976/78) mit dem Verbindungstrakt zum Haus Rigi, das Haus Rigi-Anbau, das Haus Mythen (erbaut 1980/81), das Haus Brisen (erbaut 1968) und die Alterssiedlung Titlis.

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. Aufgrund seiner langen Geschichte hat das Haus Rigi bereits viele Veränderungen erfahren. Als ursprünglicher Hotelbau wurde es erst-

mals 1931 umgebaut und von der damaligen Bürgergemeinde als Frauenheim genutzt. Nach mehreren kleineren Umbauten wird das Haus Rigi heute als Pflegeheim gebraucht und bietet 30 Bewohnerinnen und Bewohnern, verteilt auf drei Geschosse, Platz. Die Nasszellen in den Zimmern mit Lavabo und WC haben keine Dusche. Pro Geschoss hat es nur eine rollstuhlgängige Dusche und ein Pflegebad. Eine optimale Pflege kann nur erschwert wahrgenommen werden.

Der 1963 ergänzte Personalwohntrakt (Rigi-Anbau) dient heute als Wohnheim. Die Nasszellen in den 19 Bewohnerzimmern bestehen aus Lavabo und WC und haben keine Dusche. Zudem sind die Nasszellen sehr eng und können weder mit dem Rollator noch mit dem Rollstuhl benutzt werden. Eine Pflege kann in den engen Zimmern nicht angeboten werden. Für die 19 Bewohnenden, verteilt auf drei Geschosse, hat es nur eine Dusche und ein Pflegebad. Nebst den Wohnheimzimmern befindet sich im 2. Obergeschoss eine Hauswartwohnung. 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.

Die Zukunft des Betagtenzentrums Dreilinden

Als Basis für die anstehenden Konzeptarbeiten im Betagtenzentrum Dreilinden wurde auf Ende März 2004 eine Nutzungsstudie erstellt. Aufgrund der dabei prognostizierten Höhe der Gesamtinvestition und alternativer Nutzungsvorstellungen für das Areal des BZ Dreilinden wurden durch eine Arbeitsgruppe verschiedene Nutzungsszenarien erarbeitet und dem Stadtrat vorgelegt. Der Stadtrat entschied darauf an seiner Sitzung vom 16. August 2006, am Standort BZ Dreilinden grundsätzlich festzuhalten.

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 „gehobenen“ Standard im BZ Dreilinden angeboten werden soll/kann.

Die Bewertung aus der Machbarkeitsstudie zeigt, dass ein Neubau mit vier Geschossen anstelle der Häuser Rigi und Rigi-Anbau eine wirtschaftliche Lösung darstellt (Kombination A4 aus der Machbarkeitsstudie). Die Wirtschaftlichkeit ist aber nur dann gegeben, wenn das Zentrum in Zukunft weiterhin für rund 170 Bewohnende betrieben wird. Dies bedeutet, dass die Renovierung des Hauses Pilatus als zweite Etappe der Gesamterneuerung nach dem Neubau der Häuser Rigi zwingend zu realisieren ist.

Mit dem vorgesehenen Neubau der Häuser Rigi wird es möglich, Zimmer für 80 pflegebedürftige Menschen attraktiver und zeitgemässer und mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen anzubieten. Die Pflegeplätze tragen den veränderten Ansprüchen der

heutigen und künftigen Heimbewohnerinnen und -bewohner Rechnung. Zudem können mit dem Neubau Betten für ein leicht gehobenes Segment angeboten werden. Mit den vorgesehenen 80 Betten kann die Reduktion der Betten im Haus Pilatus bedingt durch die anschließende Konzeptanpassung aufgefangen werden.

Mit dem Umbau soll einerseits die Selbstbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner gefördert, andererseits aber auch den erhöhten Ansprüchen an Wohnlichkeit, der Lebensqualität und der Individualität sowie den veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen werden.

In einer zweiten Etappe sollen nach Fertigstellung der Häuser Rigi ab 2015 die Konzeptanpassungen im Haus Pilatus realisiert werden. Der Kredit für die Projektierung der zweiten Etappe wird mit separatem B+A Mitte 2011 beantragt.

Für die Durchführung eines offenen Verfahrens mit Projektwettbewerb für den Ersatzbau der Häuser Rigi wird ein Kredit von Fr. 425'000.– beantragt.

Für eilige Leserinnen und Leser empfiehlt sich die Lektüre von Kapitel 4.5 und Kapitel 6.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung	6
2 Integration Alterszentrum Littau	7
3 Gesamtübersicht über die Sanierungsprojekte und Provisorien in den Betagtenzentren der Stadt Luzern und dem Alterszentrum Littau	8
4 Erneuerungen im Betagtenzentrum Dreilinden	11
4.1 Geschichte des Betagtenzentrums Dreilinden	11
4.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Dreilinden	12
4.3 Zukunft des Betagtenzentrums Dreilinden	13
4.3.1 Nutzungsstudie und Wirtschaftlichkeit	13
4.3.2 Machbarkeitsstudie	13
4.4 Die bestehenden Häuser Rigi	15
4.5 Die Zukunft der Häuser Rigi	16
5 Servitut	17
6 Vorgehen zur Erneuerung im Betagtenzentrum Dreilinden	18
6.1 Aufgabenstellung	18
6.2 Raumprogramm	18
6.3 Vorgehen, Verfahren	20
6.4 Weiterbearbeitung Projektierung	20
6.5 Kosten	21
6.6 Termine	22
7 Antrag	23

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 B 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 dem Bericht 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.

Neben einer schwerpunktmässig integrierten Betreuung in flexiblen Mischheimen ist eine Spezialisierung des Angebotes u. 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 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 Mischheime (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 Wohngruppen) im Rahmen des Gastronomieleitbildes.
- Die Schaffung eines Angebots im leicht gehobenen Segment, um der gestiegenen Nachfrage besser gerecht zu werden.

2 Integration Alterszentrum Littau

Mit dem positiven Entscheid zur Fusion der Stadt Luzern mit Littau wurden die Planungsüberlegungen der Gemeinde Littau in die städtische Gesamtplanung mit einbezogen. Die Gemeinde Littau hat im Jahr 2007 für die Sanierung und den Ausbau des Alterszentrums Staffelnhof einen Projektwettbewerb durchgeführt. Das Haus soll den heutigen Bedürfnissen an ein modernes Alterszentrum angepasst werden. Das Wohn- und Pflegeheim mit total 170 Betten wird in ein Mischheim mit mehrheitlich 1-Bett-Zimmern und einer Demenzabteilung umgebaut werden. In einer ersten Etappe soll ab Herbst 2009 ein Anbau mit 45 1-Bett-Zimmern und einer Demenzabteilung realisiert werden. Anschliessend soll ab 2011 während 2 Jahren das bestehende Alterszentrum umgebaut werden. Das Umbauvorhaben rechnet mit Investitionskosten (exkl. Provisoriumslösungen) von rund 39 Mio. Franken. Der Ausführungskredit wird voraussichtlich im Frühjahr 2009 in Littau zur Abstimmung gelangen, der dem Projekt zugrunde liegende Terminplan ist damit sehr gedrängt. Die Planungsarbeiten erfolgen unter Federführung der Gemeinde Littau, die notwendigen Mittel sind in der städtischen Investitionsplanung eingestellt.

Die städtische Planung sah bisher die Sanierung des BZ Dreilinden ab 2011 vor, nach Fertigstellung des Hauses Morgenstern im BZ Wesemlin. In Gesprächen zwischen den Vertretern der Gemeinde Littau und der Stadt Luzern wurde nach Lösungen gesucht, um einen idealen Sanierungsablauf zu finden. Ziel war es dabei, einen (temporären) Bettenabbau während der Sanierungen auf dem vereinten Stadtgebiet zu verhindern. Gemeinsam wurde ein Vorgehen entwickelt, damit die heutigen Provisoriumsstandorte in der Stadt Luzern optimal genutzt werden können und ein unnötiger, kostenintensiver Leerstand vermieden werden kann.

Neu soll mit den Sanierungsarbeiten im BZ Dreilinden erst 2013 begonnen werden, also zwei Jahre später als ursprünglich geplant. Der spätere Sanierungsbeginn erlaubt eine Umkehrung

der ursprünglich geplanten Etappierung im BZ Dreilinden. Dadurch wird eine optimale Provisoriumslösung für das BZ Dreilinden möglich. Die Verschiebung um zwei Jahre bringt damit für die Bewohnenden und Mitarbeitenden spürbare Vorteile.

3 Gesamtübersicht über die Sanierungsprojekte und Provisorien in den Betagtenzentren der Stadt Luzern und dem Alterszentrum Littau

Nachfolgend werden die anstehenden Umbau- und Sanierungsprojekte in den städtischen Betagtenzentren und dem Alterszentrum 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 Hirschampark, Kredit für Provisoriumslösungen“
- B+A 10/2005 vom 23. März 2005: „Gesamtkonzept Spezialangebote der stationären und teilstationären Altersbetreuung“

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

Sanierung und Konzeptanpassung des Hauses Rubin. Nebst der Umwandlung von 4-Bett-Zimmer in 1- und 2-Bett-Zimmer werden auch die Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität erhöht. Es entstehen Pflegeabteilungen, Demenzabteilung, Tagesheim und eine Station für Palliativpflege.

Realisierung: seit Oktober 2006 bis Oktober 2008; der Terminplan kann eingehalten werden.

BZ Rosenberg, Konzeptanpassung (in Ausführung)

Im Erdgeschoss des Wohnheims wird eine Abteilung für Übergangspflege realisiert. Um genügend Platz für eine wirtschaftliche Grösse der Abteilung für Übergangspflege zu realisieren, müssen nebst den frei werdenden Räumen der Spitex als Kompensation einzelner Räumlichkeiten (Coiffeur, Arzt, Besprechung und Büros) auch Konzeptanpassungen im Dachgeschoss des Pflegeheims realisiert werden. Gleichzeitig werden infrastrukturelle Anpassungen vorgenommen (Bettenlift im Wohnheim, Garderoben und Lagererweiterung im Untergeschoss des Pflegeheims).

Realisierung: seit Juni 2007 bis April 2008; Eröffnung Übergangspflege Juni 2008

BZ Wesemlin, Haus Morgenstern, Umbau/Sanierung (bewilligt)

Das Haus Morgenstern wird im Anschluss an die Fertigstellung des Hauses Rubin, BZ Eichhof, umgebaut und im Erdgeschoss massvoll erweitert. Es werden 100 Zimmer für unterschiedlich pflegebedürftige Menschen mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen, die den heutigen Anforderungen entsprechen, geschaffen. Zudem wird eine spezialisierte Demenzabteilung mit Demenzgarten realisiert.

Realisierung: ab Anfang 2009 bis November 2010

Alterszentrum Staffelnhof, Littau (geplant)

Das Alterszentrum Staffelnhof soll den heutigen Bedürfnissen an ein modernes Alterszentrum angepasst werden. Das Wohn- und Pflegeheim mit total 170 Betten (80 Betten im Wohnheim und 90 Betten im Pflegeheim) soll in ein Mischheim mit mehrheitlich 1-Bett-Zimmern und einer Demenzabteilung umgebaut werden. In einer ersten Etappe soll der Anbau mit 45 1-Bett-Zimmern und einer Demenzabteilung realisiert werden. Anschliessend soll das bestehende Alterszentrum umgebaut werden.

Anbau, Realisierung ab Winter 2009 bis November 2010

Umbau bestehendes Alterszentrum ab Anfang 2011 bis Ende 2012

BZ Dreilinden (geplant)

Im Anschluss an die Sanierung und den Umbau des Alterszentrums Staffelnhof soll das Betagtenzentrum Dreilinden saniert werden. Das Zentrum soll nach der Sanierung Zimmer für insgesamt 170 pflegebedürftige Menschen mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen, die den heutigen Anforderungen entsprechen, anbieten.

Haus Rigi, Realisierung: ab Februar 2013 bis November 2014

Haus Pilatus, Realisierung: ab Februar 2015 bis November 2016

Weitere Sanierungsprojekte (geplant)

Im Anschluss an die Sanierung des BZ Dreilinden sind bis zirka 2019 Konzeptanpassungen des Wohnheims im BZ Rosenberg und des Hauses Diamant (Wohnheim), BZ Eichhof, vorgesehen. Dies infolge der zunehmenden Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit der Bewohnenden.

Daneben ist mit einem grösseren Sanierungsbedarf in den städtischen Alterswohnungen zu rechnen. Die Strategie und das Konzept für die Alterswohnungen werden im Rahmen eines Grundlagenberichts, der bis im Sommer 2008 vorliegen wird, aufgezeigt.

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

Jahr	2007			2008			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				
BZ Eichhof	Ausführung Haus Rubin																																							
BZ Rosenberg		Einbau Übergangspflege																																						
BZ Wesemlin							Ausführung Haus Morgenster																																	
AZ Staffelhof								Anbau						Sanierung best. Zentrum																										
BZ Dreilinden																	Ausführung Haus Rigi																							
BZ Dreilinden																					Ausführung Haus Pilatus																			
BZ Rosenberg Wohnheim / BZ Eichhof Haus Diamant																													Ausführung											

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 150 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 Staffelnhof werden separat kreditiert.

- Auf März 2005 wurde die Sanierung des Hauses Saphir auf dem Areal des BZ Eichhof fertig gestellt. Das Haus Saphir dient während der Projekte in den BZ Eichhof, BZ Wesemlin und AZ Staffelnhof als Provisorium.
- Der Betrieb des Pflegeheims Hirschpark wurde per Oktober 2005 innerhalb von HAS in die „Gruppe Pflegewohnungen“ integriert. Der Standort Hirschpark wurde saniert und dient als Provisorium während der Erneuerungen in den Betagtenzentren Eichhof, Wesemlin und Dreilinden. Neu wird der Standort auch während der Sanierung des AZ Staffelnhof als Provisorium genützt. Eine Verlängerung des bis Ende 2011 laufenden Vertrags mit dem Kantonsspital Luzern bis Ende 2016 ist möglich.
- Die Gemeinde Kriens stellt(e) ab 1. Januar 2005 bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten im Haus Rubin 32 Plätze und anschliessend bis zur Fertigstellung des Hauses Rubin bis zu 44 Plätze im Pflegeheim Grossfeld zur Verfügung. Ab 2009 werden diese Plätze nicht mehr benötigt.

4 Erneuerungen im Betagtenzentrum Dreilinden



Bestehende Situation BZ Dreilinden

4.1 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. Der Bürgerrat prüfte, ob der Kauf eines durch den Krieg stillgelegten Hotels als Heim zweckdienlich wäre. Anfang 1917 bot sich die Möglichkeit, die im Jahr 1896 erbaute Pension Schweizerhaus (heute Haus Pilatus) zu erwerben. Das neue Heim diente in erster Linie als Frauenheim. Schon bald nach Inkrafttreten des neuen Armengesetzes war es voll belegt. Eine Erweiterung drängte sich auf und konnte 1931 durch den Kauf des benachbarten, 1907 erbauten Hotels Terrasse (heute Haus Rigi) und 1948 durch den Kauf der ebenfalls anstossenden Liegenschaft Gärtnerstrasse 4 (heute Haus Brisen) verwirklicht werden. Der Umbau Terrasse (heute Haus Rigi) sowie ein Neubau eines Angestelltenhaus (Rigi-Anbau) konnten im Herbst 1963 beendet werden. Im Jahr 1966 unterschrieb der Bürgerrat den Kaufvertrag für das heutige Haus Mythen. Dadurch konnten Unterkunftsprobleme während des Neubaus Haus Brisen gelöst werden. Das Haus Brisen wurde 1968 dem Betrieb übergeben. 1976 wurde das Haus Titlis mit seinen Alterswohnungen fertiggestellt und offiziell zur Vermietung freigegeben.

Der Neubau Pilatus wurde termingerecht 1978 in Betrieb genommen. Ein Jahr später wurden nach einer umfassenden Erneuerung die Häuser Rigi und Rigi-Anbau in Betrieb genommen. 1980 beschloss der Grosse Bürgerrat den Neubau des Alterswohnheims Mythen, welches ein Jahr später bezugsbereit war. 1985 wurde das Haus Rigi in ein Pflegeheim umfunktioniert. 1997 stellte das Betagtenzentrum Dreilinden beim Bürgerrat den Antrag für eine sanfte Sanierung des Pflegeheimes Rigi, welche ein Jahr später abgeschlossen werden konnte. Zeitgleich wurde ein Antrag zur Umstrukturierung und zum Umbau des Hauses Brisen gestellt. Im Herbst 1998 wurde ein Projektierungskredit gesprochen und anschliessend auch der Baukredit genehmigt. Im Sommer 2000 konnte das Haus Brisen nach einer Umbauphase von etwas mehr als einem Jahr fristgerecht eröffnet werden. Mit einem Baukredit von rund 2,5 Mio. Franken konnten drei Seniorenwohngruppen für je sieben betagte Menschen und ein attraktiver Mehrzweckraum im Dachgeschoss realisiert werden. Ein spezialisiertes Betreuungsangebot für zehn Menschen mit einer Demenz in einem geschützten Wohnumfeld besteht seit Herbst 2005 in der Wohngruppe Lindengarten (Haus Pilatus). Nach einer intensiven Umbauphase von nur 5 Monaten und mit einem Kredit von 1,2 Mio. Franken wurde dieses wichtige Projekt Realität.

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

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.

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.

Die **Alterssiedlung Titlis** umfasst 17 kleine Wohnungen (1 bis 1½ Zimmer). Die Wohnungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Wohnansprüchen, was Wohnfläche und Infrastruktur betrifft. Bis im Sommer 2008 sollen im Rahmen eines detaillierten Berichts Grundlagen erarbeitet werden, um über die weitere Zukunft der städtischen Alterswohnungen entscheiden zu können.

4.3 Zukunft des Betagtenzentrums Dreilinden

4.3.1 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 Gesamtinvestition 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.

Dabei hat sich eindeutig erwiesen, dass die Wirtschaftlichkeit des BZ Dreilinden dann gegeben ist, wenn es weiterhin für rund 170 Bewohnende betrieben wird. Dies bedeutet, dass die Renovierung des Hauses Pilatus als zweite Etappe der Gesamterneuerung nach dem Neubau der Häuser Rigi zwingend zu realisieren ist.

4.3.2 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 „gehobenen“ Standard im BZ Dreilinden angeboten werden soll/kann. Die Nachfrage nach einem solchen Angebot ist in den letzten Jahren gestiegen.

Die Machbarkeitsstudie wurde durch folgende Projektgruppe erarbeitet:

- Itten + Brechbühl AG (Machbarkeitsstudie und Kostenberechnung)
- Externe Beratung: Lead Consultants AG
- Vertretung SOD / Heime und Alterssiedlungen (Besteller)
- Vertretung Betagtenzentrum Dreilinden (Besteller)
- Vertretung IMMO, IPM (Ersteller)

Bei der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden in einer ersten Phase die Häuser bezüglich Statik und Infrastruktur analysiert.

In der Folge wurden verschiedene Varianten von möglichen Umbauten bis hin zu Abbrüchen und Neubauten erarbeitet und mögliche Kombinationen für eine erste und zweite Etappe beurteilt. Die Varianten sind vielfältig kombinier- und ausführbar. Betrachtet man die Kombinationsmöglichkeiten nur bautechnisch, so kann in einer ersten Etappe sowohl mit der Sanierung des Hauses Pilatus als auch mit der Sanierung oder dem Neubau der Häuser Rigi und Rigi-Anbau begonnen werden. Bedingt durch die Integration der Erneuerung des Alterszentrums Staffelnhof in die Umbauprojekte der Stadt Luzern und im Sinne einer idealen Provisoriumsdisposition soll in einer ersten Etappe mit dem Ersatzneubau Haus Rigi begonnen 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 verbessern sich gegenüber heute markant.
- 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.
- Der Neubau bietet die Möglichkeit, ein Angebot im leicht gehobenen Standard zu realisieren. Mit etwas grösseren Zimmern und der Möglichkeit, (Komfort-)Dienstleistungen zusätzlich anzubieten, kann die Mittelschicht der Stadt Luzern zukünftig besser bedient werden.
- Die Provisoriumslösung kann ideal gemeistert werden.

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 B+A Mitte 2011 beantragt.

Allerdings ist festzuhalten, dass aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (gute Betriebsgrösse) sowohl Etappe 1 (Neubau Rigi) als auch Etappe 2 (Pilatus-Umbau) einander bedingen und voneinander abhängig sind.

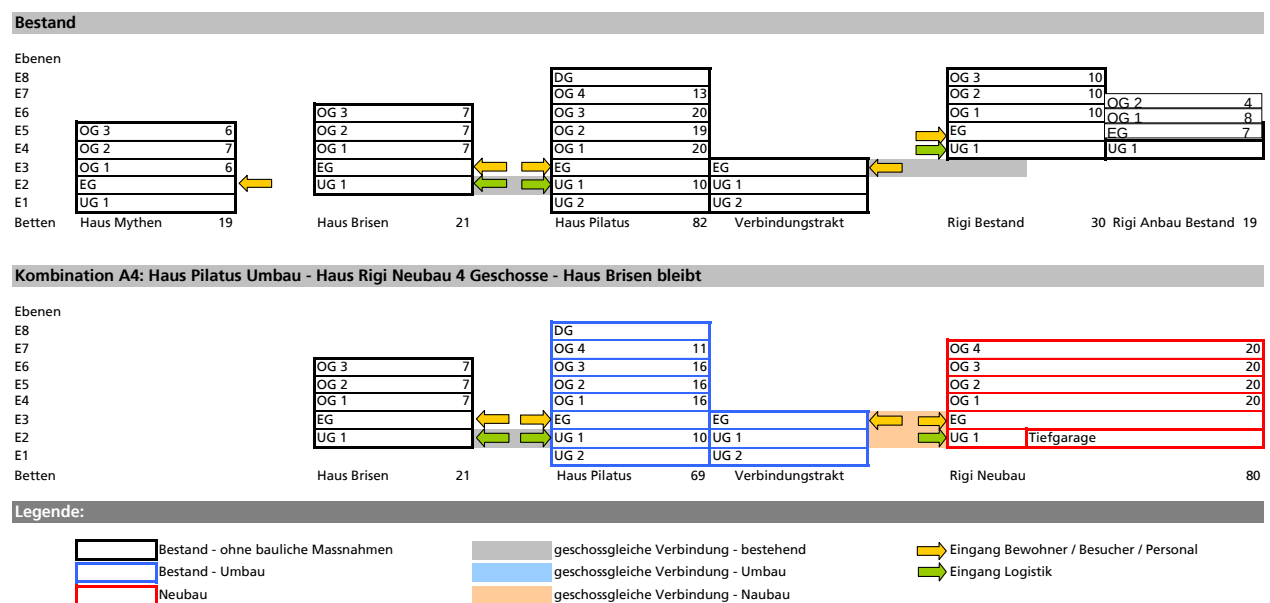
Auf den Betrieb des Hauses Mythen, das keine Nutzung als Mischheim zulässt, könnte zukünftig verzichtet werden.

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

*Zukunft nicht zwingend für die Zwecke des BZ Dreilinden

Bestehende und zukünftige Anordnungen und Verbindungen der Häuser im BZ Dreilinden



4.4 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 auf Grund 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 befindet sich die Physio- und Aktivierungstherapie, der grosse Rigi-Saal, einige Büros sowie im Anbau die ersten Bewohnerzimmer. Die darüber liegenden Wohn-geschosse 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 pflegeabhängige 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 wirtschaftlich gesehen 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.

4.5 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 Mischheim mit den 80 Betten in meist Einerzimmern 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 Personalkosten gegenüber heute deutlich gesenkt werden.

Im Untergeschoss soll eine Einstellhalle mit 26 Parkplätzen realisiert werden. Mit der Einstellhalle können Parkplätze aufgelöst und die Parkanlage um das Haus Brisen erweitert werden. Das Erdgeschoss kann zu einer attraktiven Wohngruppe umgestaltet werden. Auf den darüber liegenden drei Geschossen werden identische Wohneinheiten realisiert. Die ideale Lage des Hauses Rigi erlaubt es, ein Angebot im leicht gehobenen Segment zu realisieren. Ein solches Angebot, im Wesentlichen sind das etwas grössere Zimmer, entspricht einem stark wachsenden Bedürfnis.

Im halb unter Terrain liegenden Untergeschoss sollen Infrastrukturräume wie Mehrzweckraum, Aktivierungs- und Physiotherapie, Büros, Garderoben und ein Sitzungszimmer geplant werden.

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

5 Servitut

Auf den Grundstücken 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 Servitutes wäre die Umsetzung des Ersatzbaues mit einer optimalen Gruppengrösse nicht möglich. Eine Bereinigung oder Ablösung des Servitutes ist eine wesentliche Voraussetzung für alle anstehenden baulichen Veränderungen. Insgesamt sind 28 Grundstücke mit 61 eingetragenen Parteien berechtigt.

Ende August 2007 wurde den Anstössern sowie den Servitutsberechtigten die Machbarkeitsstudie und die beabsichtigte Erneuerung der Häuser Rigi und Rigi-Anbau vorgestellt. Gleichzeitig hat man den Servitutsberechtigten auch die Servitutsbereinigung vorgestellt und erklärt. Einige der Servitutsberechtigten waren indes für eine Löschung des Servituts. Anschliessend wurde allen Servitutsberechtigten eine Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie sowie die Servitutsbereinigung und die Servitutslöschung als Antrag zur Unterschrift zugestellt.

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) werden in die Ausschreibung des Projektwettbewerbs aufgenommen. Diese sollen zur Bekräftigung mit diesem Bericht und Antrag auch durch den Grossen Stadtrat in einem allgemeinen Auftrag zur Eingliederung ins Quartier beschlossen werden. Der entsprechende Parlamentsentscheid macht für einige Anwohnende die Unterzeichnung des bereinigten Servitutes möglich.

6 Vorgehen zur Erneuerung im Betagtenzentrum Dreilinden

6.1 Aufgabenstellung

Das Haus Rigi setzt sich aus zwei Gebäuden, dem Haus Rigi aus dem Jahre 1907 und dem Haus Rigi-Anbau aus dem Jahre 1963, zusammen. Die Infrastruktur und die Zimmer der beiden Häuser entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Bewertung aus der Machbarkeitsstudie zeigt, dass ein Neubau mit vier Geschossen anstelle der Häuser Rigi und Rigi-Anbau eine wirtschaftliche Lösung darstellt (Kombination A4 aus der Machbarkeitsstudie).

6.2 Raumprogramm

Bestehende Struktur der Häuser Rigi: Die beiden bestehenden Häuser sollen abgerissen werden

Haus Rigi

Pflegestation à 10 Plätze	3. OG
Pflegestation à 10 Plätze	2. OG
Pflegestation à 10 Plätze	1. OG
Speisesaal / Personalräume / Nebenräume	EG
Technik / Logistik- und Personalräume	1. UG

Haus Rigi-Anbau

5-Zimmer-Wohnung mit Gästezimmer / 4 separate Zimmer / Bad	2. OG
Pflegestation à 8 Plätze	1. OG
Pflegestation à 7 Plätze	EG
Lagerräume / Luftschutzraum	1. UG

Neue Struktur Rigi (Wettbewerbsprogramm):

Mischwohngruppe à 20 Plätze	4. OG
Mischwohngruppe à 20 Plätze	3. OG
Mischwohngruppe à 20 Plätze	2. OG
Mischwohngruppe à 20 Plätze	1. OG
Verwaltung / Aktivierungstherapie / Zentralgarderoben / Pikettzimmer / Nebenräume	EG
Einstellhalle / Schrankraum / Haustechnik	1. UG

Raumprogramm Rigi:

1. Untergeschoss:

- 26 Einstellhallenplätze
- Schrankraum Bewohner
- Gärtnerei
- Technikräume

Erdgeschoss:

- 2 Mehrzweckräume Aktivierung (direkt angrenzend an Physiotherapie)
- Küche Aktivierung (direkt angrenzend an Physiotherapie)
- Büro Leitung Pflege
- Büro Ausbilderin
- Büro Zentrumsleitung
- 2 Büros
- Besprechungsraum
- Coiffeur
- Pedicure
- Apotheke
- Nebenräume (EDV/Technik)
- Büro Hauswirtschaft (2 Arbeitsplätze)
- Büro Technischer Dienst
- 2 Zentralgarderoben Damen (40 + 20 Pl.)
- 2 Pikettzimmer mit Lavabo+WC
- Tages-Ruheraum (4 Pl.)
- Personalraum mit kleiner Küche (15 Pers.)
- Putz-/Entsorgungsraum
- Besucher-WC
- Personal-WC
- WC behindertengerecht

4 Mischwohngruppen (1. bis 4. OG):

- Pro Pflegewohngruppe 20 Betten, 20 Einzelzimmer (jedes Zimmer mit Balkon)
- Pro Zimmer eine integrierte Nasszelle mit DU+WC+Lavabo
- Wohn- und Essraum (unterteilbar) mit Küche (mit Balkon)
- Aufenthaltsraum
- Raucherraum direkt angrenzend an Aufenthaltsraum (mit Balkon)
- Pflegestützpunkt
- Büro Pflege (2 Arbeitsplätze)
- Nebenräume (Pflegebäd, Abguss, Geräte-, Material-, Putz- und Entsorgungsraum)
- 1 Besucher-DU/WC behindertengerecht
- 1 Personal-WC
- 1 Schranknische Wäschewagen

6.3 Vorgehen, Verfahren

Um den städtebaulichen, architektonischen und betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden, soll ein Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt werden.

Zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen können Planungswettbewerbe durchgeführt werden. Dabei wird zwischen Ideenwettbewerb und Projektwettbewerb unterschieden. Im Falle des Abbruchs und Neubaus der Häuser Rigi (Rigi und Rigi-Anbau) des Betagtenzentrums Dreilinden drängt sich die Durchführung eines Projektwettbewerbes auf, weil es darum geht, zu einer genau umschreibbaren Aufgabe die bestmögliche Lösung zu finden.

Für den auszuschreibenden offenen Projektwettbewerb gelten das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen (öBG) vom 19. Oktober 1998 (Ausgabe 1. Januar 1999) und dessen Verordnung (öBV) vom 7. Dezember 1998 (Ausgabe 1. Januar 1999). Die SIA-Ordnung 142 für Architekturwettbewerbe (Ausgabe 1998) gilt subsidiär.

6.4 Weiterbearbeitung Projektierung

Projektierung

Das Siegerprojekt soll aufgrund des Ergebnisses des Projektwettbewerbs zum ausführungsfähigen Projekt weiterentwickelt werden. Der Projektierungskredit für die Projektierung wird mit Bericht und Antrag beim Grossen Stadtrat beantragt. Wettbewerb und Projektierung werden getrennt.

6.5 Kosten

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	15'000.–
Preisgeld Projektwettbewerb	Fr.	210'000.–
Berechnungsgrundlagen:		
Bausumme: 23 Mio. Franken,		
davon 85 % honorarberechtigt: 19,5 Mio. Franken		
Bei einem Honorar-Grundprozentsatz von 9,4 % ergibt dies		
2,3 Mio Franken,		
bei 4,5 % Teilleistungen resultieren Fr. 105'000.– als ordentli-		
che Vergütung.		
Gemäss SIA 142 beträgt die Preissumme das Zweifache der		
ordentlichen Vergütung.		
Die Veranstalterin erachtet in diesem Fall eine Preissumme von		
Fr. 210'000.– als angemessen.		
Wettbewerbsadministration (extern) bei 60 Projekten	Fr.	53'000.–
Führen des Wettbewerbssekretariates		
Vorprüfung (Vollständigkeit, Regelkonformität, Wirtschaft-		
lichkeit, Beurteilungsbericht erstellen)		
Organisation Moderation der Jurierung		
Einrichten des Jurierungs- und Ausstellungslokales		
Aufarbeiten von Dokumentationen		
Annahme: 330 h à Fr. 160.– (KBOB Kat. B/C, 2008)		
Mehrkosten für Wettbewerbssekretariat bei 100 Projekten	Fr.	12'000.–
Entschädigung Beurteilungsgremium	Fr.	35'000.–
Annahme: 4 Personen x 5 Tage x 9 h à Fr. 200.– (KBOB Kat. A,		
2008)		
Berechnung Investitionsbedarf der ersten drei Projekte	Fr.	20'000.–
Dokumentation, Kopien	Fr.	16'000.–
Modelle	Fr.	15'000.–
Lokal und Stellwandmiete	Fr.	5'000.–
Lokalmiete 1 Monat à Fr. 2'000.–		
Stellwandmiete à Fr. 3'000.–		
Unvorhergesehenes	Fr.	20'000.–
Interne Kosten	Fr.	24'000.–
Anteil Besteller 3 %	Fr.	12'000.–
Anteil Ersteller, Projektleitung IPM 3 %	Fr.	12'000.–
Total offenes Verfahren mit Wettbewerb	Fr.	425'000.–

6.6 Termine

Vorausgesetzt, dass über den nachgesuchten Kredit ab Sommer 2008 verfügt werden kann, sind folgende Termine vorgesehen:

Ausschreibung des Projektwettbewerbs	Spätsommer 2008
Wettbewerb	bis Januar 2009
Beurteilung/Ausstellung	bis März 2009
Abhandlung Servitut	bis Juli 2009
Bericht und Antrag Projektierungskredit	bis Herbst 2009
Bericht und Antrag Ausführungskredit	bis Winter 2010/2011
Bauzeit	Anfang 2013 bis 2014

7 Antrag

Mit der vorgesehenen Erneuerung wird es möglich, im Betagtenzentrum Dreilinden Zimmer für 80 pflegebedürftige Menschen attraktiver und zeitgemässer zu gestalten. Die Pflegeplätze in den 1- und 2-Bett-Zimmern tragen den veränderten Ansprüchen der heutigen und künftigen Heimbewohnerinnen und -bewohner Rechnung. Zudem können mit dem Erneuerungsbau Rigi 80 Betten für ein leicht gehobenes Segment angeboten werden.

Die Erneuerung stellt sowohl als Wohnform für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch als Arbeitsplatz für die Pflegemitarbeitenden eine klare Qualitätssteigerung dar.

Mit dem positiven Entscheid zur Fusion der Stadt Luzern mit Littau wurden die Planungsüberlegungen der Gemeinde Littau in die städtische Gesamtplanung mit einbezogen. Die Sanierung des AZ Staffelnhof, Littau, ist damit ab 2009 bis Ende 2012, jene für das BZ Dreilinden neu ab 2013 bis Ende 2016 geplant.

Bedingt durch die sensible städtebauliche Lage ist der Eingliederung ins Quartier besondere Beachtung zu schenken. Die Wettbewerbsbedingungen müssen entsprechend formuliert werden.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Durchführung eines offenen Verfahrens mit Projektwettbewerb für den Ersatzbau der Häuser Rigi des Betagtenzentrums Dreilinden einen Kredit von Fr. 425'000.– zu bewilligen. Die Aufwendungen sind dem Objektkredit I 41506.02, Konto 503.01, zu belasten. Von der überarbeiteten Gesamtplanung und dem Einbezug des Alterszentrums Staffelnhof, Littau, in diese Planung soll zustimmend Kenntnis genommen werden. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 9. April 2008

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 10 vom 9. April 2008 betreffend

BZ Dreilinden

- **Wettbewerbskredit für einen Ersatzneubau der Häuser Rigi**
- **Verschiebung der Bauabfolge,**

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

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

beschliesst:

- I. Für die Durchführung eines offenen Verfahrens mit Projektwettbewerb für den Ersatzbau der Häuser Rigi des Betagtenzentrums Dreilinden wird ein Kredit von Fr. 425'000.– bewilligt.
- II. In den Vorgaben für den Wettbewerb ist dem Aspekt der Eingliederung ins Quartier besonders Rechnung zu tragen.
- III. Vom Einbezug des Alterszentrums Staffelnhof, Littau, in die Gesamtplanung der Erneuerung der städtischen Betagtenzentren und der damit verbundenen Verschiebung des Sanierungsbeginns beim Betagtenzentrum Dreilinden auf 2013 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Luzern, 5. Juni 2008

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Beat Züsli
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

