



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 31. August 2011 (StB 781)

B+A 19/2011

Entwicklung der städti- schen Alterssiedlungen

**Vom Grossen Stadtrat mit einer
Protokollbemerkung beschlossen
am 1. Dezember 2011**
(Protokollbemerkung am Schluss dieses
Dokuments)

Bezug zur Gesamtplanung 2011–2015

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Eigenverantwortung und Handlungskompetenz der Einzelpersonen stärken
- Lebendige Quartiere und deren Lebensqualität erhalten und fördern
- Flexible und effiziente Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote sicherstellen
- Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern

Leitsatz Wirtschaft

Luzern entwickelt seinen Wirtschaftsraum zum Nutzen der ganzen Zentralschweiz.

Stossrichtungen

- Attraktiven urbanen Wohnraum fördern

Politikbereich Allgemeine Verwaltung

Fünfjahresziel 0.1 Die Quartier- und Stadtteilpolitik in der wachsenden Stadt Luzern ist definiert. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und vielfältigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind ergriffen.

Politikbereich Gesundheit

Fünfjahresziel 4.1 Die neue Pflegefinanzierung ist unter Berücksichtigung aller Anforderungen umgesetzt. Namentlich sind die Schnittstellen und Verantwortlichkeiten zwischen den verschiedenen Organisationen des Gesundheitswesens definiert und aufeinander abgestimmt.

Fünfjahresziel 5.2 Das Entwicklungskonzept „Altern in Luzern“ ist zusammen mit dem Masterplan verabschiedet. Erste Projekte sind umgesetzt.

Projektplan

L41519 Alterssiedlungen, Überprüfung Konzeption

Übersicht

Die Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen (HAS) betreut 232 Alterswohnungen. Diese werden im Globalbudget HAS mit einem Umsatz von knapp 3,5 Mio. Franken als eigene Leistungsgruppe geführt. Der Kostendeckungsgrad konnte in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert werden. Ausschlaggebend dafür waren die Umsetzung marktgerechter Mieten und die Einführung einer neu geschaffenen Betreuungspauschale. Mit allen Mieterinnen und Mietern konnten bis Ende April 2011 auf dieser Grundlage einheitliche und harmonisierte Mietverträge abgeschlossen werden.

Die Verrechnung von marktgerechter Miete und kostendeckenden Nebenkosten sowie einer angemessenen Betreuungspauschale bedeutet eine Abkehr der bisherigen Objektfinanzierung hin zur Subjektfinanzierung. Die Stadt Luzern gewährt dazu Rentnerinnen und Rentnern eine freiwillige Zusatzleistung zu den Alters-, Hinterbliebenen und Invalidenrenten (AHIZ), die auf die städtischen Verhältnisse speziell Rücksicht nimmt. Damit unterstützt die Stadt die alterspolitische Forderung, nach der betagte Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben können.

Das Führen von Alterssiedlungen ist keine obligatorische Gemeindeaufgabe. Die städtischen Alterssiedlungen sind aber ein wichtiges Glied in der Versorgungskette und entlasten nachhaltig das stationäre Angebot in den Betagtenzentren. Der „alterspolitische Effekt“ (Ersatz Wohnheime, Verzögerung Heimeintritt) resultiert dabei vorwiegend aus dem Betreuungsangebot.

Darum beabsichtigt der Stadtrat, im Zusammenhang mit der Behandlung der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ in einem Bericht und Antrag seine Wohnpolitik darzulegen. Dabei soll u. a. auch das Wohnen im Alter behandelt werden.

Die Nachfrage nach Alterswohnungen wird auf der Grundlage der demografischen Entwicklung voraussichtlich weiter zunehmen. Das heute bestehende Angebot an städtischen Alterswohnungen soll daher zumindest gesichert werden. Für die städtischen Alterssiedlungen sollen aber künftig unterschiedliche bzw. angepasste Betriebsmodelle möglich sein. Ein Engagement privater Anbieter und mögliche Zusammenarbeitsformen (PPP-Modelle) auch über das heutige Angebot hinaus werden zudem grundsätzlich begrüsst und im Kontext der städtischen Wohnbaupolitik unterstützt.

Damit die städtischen Alterssiedlungen auch in den kommenden Jahren marktfähig sind und um eine nachhaltige Entwicklung der Liegenschaften zu garantieren, wurden objektbezogene Handlungsszenarien unter Berücksichtigung der Substanzqualität, der Nachfrage und der Kosten entwickelt. Die Liegenschaften, welche betrieblich gut funktionieren und strukturell in einem guten Zustand sind, sollen während der kommenden mindestens zehn Jahre gehalten werden. Wo bestehende städtische Alterssiedlungen aufgrund der nicht mehr be-

darfsgerecht sanierbaren Infrastruktur aufgegeben werden, sollen Kompensationen angestrebt werden. Private Projekte spielen dabei eine wichtige Rolle. Im Rahmen einer Meilensteinplanung soll sichergestellt werden, dass Ersatzwohnungen im Rahmen von Neu- und Umbauprojekten zur Verfügung gestellt werden müssen.

Damit der nötige Handlungsspielraum zur Entwicklung der Liegenschaften erreicht wird, sollen diese per 31. Dezember 2011 vom städtischen Verwaltungs- ins städtische Finanzvermögen übergeführt werden. Gleichzeitig werden auch die Zuständigkeiten angepasst. Die Dienstabteilung Immobilien (IMMO) wird künftig für die Bewirtschaftung der Liegenschaften zuständig sein, HAS erbringt die notwendigen Betreuungsleistungen und übernimmt die fachliche Abklärung über die Eignung von Mietern.

Die Überführung der Liegenschaften ins Finanzvermögen hat keinen Einfluss auf die bestehenden Mietverhältnisse. Diese bleiben bestehen, und es sind hier keine weiteren Anpassungen vorgesehen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Bisher eingeleitete Massnahmen	6
1.3 Ziele des Berichts	7
2 Entwicklungstendenzen im Bereich Wohnen im Alter	7
2.1 Das Angebot in der Stadt Luzern	8
2.1.1 Umfang / Anbieter / Dienstleistungsangebot	8
2.1.2 Finanzierungssystem	8
2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Bereich Wohnen im Alter	9
2.3 Herausforderungen für die städtischen Alterssiedlungen	10
3 Entwicklung und Steuerung des Angebots in der Stadt Luzern	10
3.1 Betreuungspauschale/Betreuungsgutscheine	11
4 Entwicklung und Steuerung der städtischen Alterssiedlungen	12
4.1 Grundsätzliche Rahmenbedingungen	12
4.2 Bauliche Entwicklungsplanung	12
4.2.1 Allgemeine Übersicht	12
4.2.2 Alterssiedlung Aquamarin	13
4.2.3 Alterssiedlung Smaragd	14
4.2.4 Alterssiedlung Guggi	14
4.2.5 Alterssiedlung Rank	15
4.2.6 Alterssiedlung Titlis	15
4.2.7 Möglicher Ersatz Haus Mythen	15
4.2.8 Zusammenfassung und Übersicht	16
4.3 Betriebliche Entwicklungsszenarien	18
4.3.1 Aufgabenteilung Immobilien / Heime und Alterssiedlungen	18
4.3.2 Poolbildung Betagtenbetreuung bei HAS	18
4.4 Finanzielle Auswirkungen der Überführung der Alterssiedlungen vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen	19
5 Antrag	20

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen (HAS) betreibt aktuell 232 Alterswohnungen. Diese werden im Globalbudget HAS mit einem Umsatz von knapp 3,5 Mio. Franken als eigene Leistungsgruppe ausgewiesen. Die städtischen Alterswohnungen sind ein Angebot für Seniorinnen und Senioren, die ihren Haushalt noch vorwiegend selbstständig besorgen können. Gründe für einen Eintritt sind in erster Linie Sicherheitsaspekte und ein Teilverlust der Selbstständigkeit. Verschiedene Zusatzleistungen werden bei Bedarf angeboten. Die Auslastung lag in den letzten fünf Jahren bei jeweils über 98 %.

Die städtischen Alterssiedlungen entstanden zwischen 1962 und 1978. Ein Grossteil des Wohnungsbestands umfasst 1- bzw. 1½-Zimmer-Wohnungen. Diese werden je länger je weniger nachgefragt und müssten in grössere Wohnungen umgewandelt werden, auch um längerfristig Leerstände zu vermeiden. Der allgemeine bauliche Zustand der einzelnen Alterssiedlungen ist recht unterschiedlich. Es besteht ein Nachholbedarf betreffend Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten an den Gebäudehüllen und den technischen Infrastrukturen. Hinzu kommt, dass die Leistungsgruppe Alterssiedlungen in der Vergangenheit eine ungenügende Kostendeckung aufwies. Diese hat sich in den letzten Jahren allerdings positiv entwickelt.

Mit B+A 37/2009 vom 9. September 2009: „Alterssiedlungen – künftige Strategie“ hat der Grosse Stadtrat von den formulierten Massnahmen zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads der städtischen Alterssiedlungen zustimmend Kenntnis genommen und gleichzeitig den Stadtrat beauftragt, für jedes Objekt Handlungsszenarien zu entwickeln und einen entsprechenden Bericht und Antrag (B+A) vorzulegen.

1.2 Bisher eingeleitete Massnahmen

Der Kostendeckungsgrad der städtischen Alterssiedlungen konnte in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert werden, in der Rechnung 2010 belief sich dieser auf 84 %. Massgebend dafür waren einerseits die kostendeckende Verrechnung von Miet- und Nebenkosten und andererseits die Einführung einer neu geschaffenen Betreuungspauschale von Fr. 50.–

monatlich. Diese wird für die Leistungen der örtlichen Betagtenbetreuung in Rechnung gestellt. Die Betreuungspauschale deckt die Kosten für die Betagtenbetreuung allerdings nur rund zur Hälfte. Es verbleibt weiterhin ein strukturelles Defizit von rund Fr. 250'000.– jährlich. Dieses wird gemäss dem politischen Grundsatz „ambulant vor stationär“ als Gemeindebeitrag zur Verzögerung und Verhinderung von teuren Heimaufenthalten weiterhin von der Stadt übernommen. Allerdings ist vorgesehen, dieses System der Betreuungspauschalen weiterzuentwickeln (siehe auch Kapitel 3, Betreuungspauschale/Betreuungsgutscheine). Mit allen Mieterinnen und Mietern konnten bis Ende April 2011 auf dieser Grundlage einheitliche und harmonisierte Mietverträge abgeschlossen werden.

1.3 Ziele des Berichts

Im vorliegenden Bericht werden einerseits die Entwicklungstendenzen und Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Luzern im Bereich Wohnen im Alter aufgezeigt. Andererseits werden konkrete und objektbezogene Handlungsanweisungen bzw. -szenarien für die städtischen Alterssiedlungen formuliert. Wo nötig werden der unmittelbare Handlungsbedarf und die weiteren Schritte dazu benannt. Dies mit dem Ziel, eine nachhaltige Entwicklung der Liegenschaften zu garantieren und damit bauliche Fehlinvestitionen zu vermeiden.

2 Entwicklungstendenzen im Bereich Wohnen im Alter

Das Spektrum an sogenannten Alterswohnungen ist relativ breit und lässt sich nicht scharf abgrenzen. Gegenüber normalen Wohnungen drängen sich zusätzliche bauliche (Nasszellen, Hindernisfreiheit, Erschliessung usw.) und betriebliche Anforderungen auf. Gut konzipierte Alterswohnungen mit dem entsprechenden Betreuungsangebot entlasten die bisherigen städtischen Wohnheime, die im Laufe der Sanierungen der städtischen Betagtenzentren zunehmend in Mischheime bzw. Pflegeheime umgewandelt werden.

Die Alterssiedlungen sind damit ein wichtiges Glied in der Versorgungskette und entlasten nachhaltig das stationäre Angebot in den Betagtenzentren. Eine gute Betreuung, Aktivierung und Sicherstellung von regelmässigen sozialen Kontakten erhöht damit nicht nur die Lebensqualität und die Sicherheit der betroffenen Mieterinnen und Mieter, sie hilft auch, Heimeintritte hinauszuzögern oder ganz zu vermeiden, und reduziert damit auch Kosten für die Allgemeinheit.

2.1 Das Angebot in der Stadt Luzern

2.1.1 Umfang / Anbieter / Dienstleistungsangebot

Gemäss einer Studie aus dem Jahr 2004¹ werden in der Stadt Luzern gesamthaft zirka 700 Alterswohnungen angeboten. Eine aktuelle Marktanalyse durch HAS auf dem Platz Luzern zeigt allerdings, dass neben der Stadt Luzern nur mehr die städtische Pensionskasse (rund 200 Wohnungen) und die Tertianum Residenz Bellerive (rund 70 Wohnungen), hier allerdings in einem ganz anderen Mietersegment, Betreuungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter vor Ort anbieten.

Alle anderen rund 200 als Alterswohnungen taxierten Einheiten unterscheiden sich bezüglich Infrastruktur kaum von einer „normalen“ Mietwohnung. Diese definieren sich fast ausschliesslich durch ihre Wohnungsgrösse und einen niedrigen Mietzins als Alterswohnungen und bieten nicht die gewünschte Vielfalt aus Hindernisfreiheit, Dienstleistungsangebot, Sicherheit und sozialem Netz.

Die Einrichtungen der Stadt Luzern haben damit eine gewisse Vorbildfunktion. Die Wohnungen und die zugehörigen Dienstleistungen sind so konzipiert, dass sie die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter bestmöglich erfüllen.

2.1.2 Finanzierungssystem

Die Verrechnung von marktgerechter Miete und kostendeckenden Nebenkosten sowie einer angemessenen Betreuungspauschale bedeutet eine Abkehr der bisherigen Objektfinanzierung hin zu einer Subjektfinanzierung. „Wohnen“ wird weiterhin für Personen in schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen unterstützt, aber mittels Subjektfinanzierung und unabhängig davon, wo jemand wohnt.

Neben Ergänzungsleistungen (EL) gewährt die Stadt Luzern den Rentnerinnen und Rentnern, die im eigenen Haushalt leben, Zusatzleistungen zu den Alters-, Hinterbliebenen- und Invalidenrenten (AHIZ) und sichert damit ein Mindesteinkommen, das analog zu den kantonalen Ergänzungsleistungen berechnet wird. Im Gegensatz zu den Ergänzungsleistungen wird aber bei der Anrechnung von Mietzins und Nebenkosten auf die städtischen Verhältnisse speziell Rücksicht genommen, indem bei der AHIZ der Höchstbetrag für Miete höher angesetzt ist (Höchstbetrag: Fr. 15'200.– jährlich) und die Nebenkosten effektiv angerechnet werden können. Mit dieser freiwilligen Zusatzleistung unterstützt die Stadt die alterspolitische Forderung, wonach betagte Menschen die Möglichkeit haben sollen, möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben zu können.

Die Anspruchsvoraussetzungen und Berechnungsgrundlagen für die Leistungen der AHIZ sind im Reglement über die Zusatzleistungen der Stadt Luzern zur Alters-, Hinterbliebenen- und

¹ „Alternstheoretische und siedlungsplanerische Aspekte von Alterswohnungen“, Gion Bätcher, Lizentiatsarbeit, Universität Fribourg, 2004.

Invalidenrente vom 18. September 1986 und in der Vollzugsverordnung vom 28. Februar 1996 festgelegt.

2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Bereich Wohnen im Alter

Die Nachfrage nach Alterswohnungen wird auf der Grundlage der demografischen Entwicklung voraussichtlich weiter zunehmen. Parallel dazu nehmen die Bedürfnisse und Ansprüche der Seniorinnen und Senioren weiter zu. Stichworte hierzu sind der zunehmende Bedarf nach individualisierten Serviceleistungen oder auch die Zunahme der Wohnfläche pro Mieter. Statistische Daten zeigen, dass ältere Paare und Einzelpersonen nach dem Auszug der Kinder häufig in grossen, preisgünstigen Wohnungen verbleiben, auch wenn eine kleinere Wohnung ihren Bedürfnissen besser entsprechen würde. Gleichzeitig mit dem Bedarf steigt allerdings auch die Finanzkraft dieser potenziellen Nachfrager nach dem entsprechenden Angebot.

Das Altersleitbild 2010 des Kantons Luzern² verweist ebenfalls darauf, dass mit den sogenannten „Babyboomern“ eine neue Generation ins Pensionsalter eintritt, die ihr bisheriges Leben individueller gestaltet hat als frühere Generationen und daher auch individuellere Ansprüche an ihr künftiges Wohnen stellt. Das Altersleitbild listet in der Folge ganz unterschiedliche zukünftige Wohnformen ausserhalb des Heimaufenthalts auf wie hindernisfreie (Alters-)Wohnungen, Mehr-Generationen-Wohnungen, Seniorenresidenzen, Altershausgemeinschaften, Alterswohngemeinschaften und betreutes Wohnen, d. h. betreute Alterswohnungen, begleitetes Wohnen oder Wohnen mit Dienstleistungen. Die daran anschliessende Empfehlung des Altersleitbilds lautet: „Damit ältere Menschen soweit wie möglich entscheiden können, wo und wie sie leben möchten, braucht es ein Angebot an verschiedenen Wohnmöglichkeiten, das sich auch Menschen mit geringem Einkommen leisten können.“ Und: „Damit ältere Menschen möglichst lange zu Hause leben können, ist ausserdem ein differenziertes, auf verschiedene Bedürfnisse ausgerichtetes Angebot an Dienstleistungen notwendig.“

² Altersleitbild Kanton Luzern, 2010. „Weiterführende Informationen“, DISG Kanton Luzern, Januar 2010.

2.3 Herausforderungen für die städtischen Alterssiedlungen

Die Herausforderungen für die städtischen Alterssiedlungen liegen damit darin, auch in Zukunft marktorientiert und konkurrenzfähig zu sein. Dies vor allem in den Bereichen:

- Wohnungsgrösse und Wohnungsmix
- Quartierstandorte und Quartierbezug
- Infrastruktur und Betreuungsleistungen
- Marktfähigkeit der Mieten

3 Entwicklung und Steuerung des Angebots in der Stadt Luzern

Die Entwicklung und Steuerung des Angebots an Alterswohnungen ist auch im Kontext der städtischen Wohnbaupolitik zu betrachten. Der preisgünstige Wohnungsbau ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen. Die Stadt pflegt eine gute und wohlwollende Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften und hat in der Vergangenheit den preisgünstigen Wohnungsbau in zahlreichen Fällen ermöglicht und gefördert. Die meisten Genossenschaften achten auf eine stete Erneuerung ihres Liegenschaftenbestandes und haben auch namhafte Investitionen getätigt zur Gewährleistung der behindertengerechten Zugänglichkeit und Ausgestaltung ihrer Wohnungen. Damit werden wichtige Voraussetzungen dafür geschaffen, dass betagte Personen in preiswerten und behindertengerechten Wohnungen leben können, und dies in ihrem gewohnten Wohnumfeld.

Wichtiger Einflussfaktor für die aktuelle Wohnungsknappheit ist der zunehmende Wohnflächenbedarf pro Person. So hat sich der durchschnittliche Bedarf in den letzten 20 Jahren um rund einen Drittel erhöht, und die durchschnittliche Wohnungsbelegung ist von 2 auf 1,8 Personen gesunken. Da zudem der durchschnittliche Wohnflächenbedarf in denjenigen Quartieren besonders hoch ist, wo auch der Anteil an über 65-Jährigen überdurchschnittlich hoch ist, kann die Zurverfügungstellung von in der Grösse angepassten Alterswohnungen einen wesentlichen Beitrag zu einer besseren Ausnützung der bestehenden Wohnflächen liefern.

Der Stadtrat beabsichtigt, im Zusammenhang mit der Behandlung der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ in einem Bericht und Antrag seine Wohnpolitik umfassend darzulegen. Dabei sollen Themen wie gemeinnütziger und sozialer Wohnungsbau, aber auch Wohnen im Alter und studentisches Wohnen behandelt werden.

Eine konservative Schätzung zeigt, dass ein ausgewiesenes Wachstumspotenzial für Alterswohnungen in der Stadt Luzern vorhanden ist. Aufgrund des Bedürfnisses älterer Menschen, im Quartier wohnen zu bleiben, ist eine gleichmässige Abdeckung der Quartiere mit einem

ausreichenden Angebot an Alterswohnungen grundsätzlich anzustreben. Die heutige Abdeckung der Luzerner Stadtquartiere mit dem entsprechenden Angebot ist jedoch unterschiedlich.

Durch ein Engagement der Stadt Luzern mit eigenen Alterssiedlungen kann indirekt auf die Qualität und das Preis-Leistungs-Verhältnis der Anbieter Einfluss genommen werden. Die städtischen Alterssiedlungen bzw. die in diesen Liegenschaften angebotenen Dienstleistungen sind auch auf diesem Hintergrund ein wichtiges Angebot der städtischen Alterspolitik.

3.1 Betreuungspauschale/Betreuungsgutscheine

Das Führen von Alterssiedlungen ist aber keine obligatorische Gemeindeaufgabe. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften hat sich grundsätzlich an wirtschaftlichen Kriterien zu orientieren. Der alterspolitische Grundsatz „ambulant vor stationär“ lässt sich über das Betreuungsangebot umsetzen. Zurzeit wird dies bei den städtischen Alterssiedlungen mittels eines Gemeindebeitrags von etwa Fr. 250'000.– jährlich an die lediglich zu 50 % kostendeckende Betreuungspauschale realisiert. Ein solcher Beitrag könnte auch an private Leistungserbringer erbracht werden. Sinnvoller wäre allerdings, auch hier von der Objekt- zur Subjektfinanzierung zu wechseln. In diesem Zusammenhang wäre die Möglichkeit, das Prinzip der einkommens- und vermögensabhängigen „Betreuungsgutscheine für Kinder im Vorschulalter“ auch auf die Altersbetreuung anzuwenden, näher zu prüfen. Es ist darum vorgesehen, bis Mitte 2012 mögliche Modelle auszuarbeiten, die auch eine Erprobung ermöglichen würden. Eine Rahmenbedingung für solche Modellvorhaben ist die Abhängigkeit der Höhe vom Einkommen. Eine andere die Vereinbarkeit mit den Finanzstrategien. Die Stadt Zürich zielt mit einem Projekt in eine ähnliche Richtung. Es ist eine Zusammenarbeit vorgesehen.

Ein solches zukünftiges Finanzierungsinstrument muss sich nicht auf Bewohnerinnen und Bewohner von Alterswohnungen beschränken, sondern kann allen Betagten der Stadt Luzern offen stehen. Welche Dienstleistungen für wen mit Gutscheinen mitfinanziert würden, müsste jedoch in einem separaten Grundlagenprojekt eingehend geprüft werden. Letztlich müssten die Beiträge an Betreuung und Prävention zu grösserer Lebensqualität und niedrigerem bzw. verzögertem Pflegebedarf und damit für die Stadt zu tieferen Kosten für ambulante und stationäre Pflegeleistungen führen.

Die Politik der Stadt Luzern zur Steuerung bzw. Entwicklung des Angebots kann damit zusammenfassend wie folgt umschrieben werden:

- Das heute bestehende Angebot an städtischen Alterswohnungen soll zumindest gesichert werden.

- Ein Engagement privater Anbieter und mögliche Zusammenarbeitsformen (PPP-Modelle) auch über das heutige Angebot hinaus werden grundsätzlich begrüsst und im Kontext der städtischen Wohnbaupolitik unterstützt.
- Wo bestehende städtische Alterssiedlungen aufgrund der nicht mehr bedarfsgerecht sanierbaren Infrastruktur aufgegeben werden, sucht die Stadt Ersatz, sofern keine Kompensation durch private Anbieter erfolgt.
- Die mögliche Ausweitung von Betreuungsleistungen (z. B. mittels Betreuungsgutscheinen) soll im Rahmen eines Grundlagenprojekts näher geprüft werden.

4 Entwicklung und Steuerung der städtischen Alterssiedlungen

4.1 Grundsätzliche Rahmenbedingungen

Die städtischen Alterssiedlungen entstanden zwischen 1962 und 1978. Die Verteilung nach Wohnungsgrössen zeigt mit 65 % einen überwiegenden Anteil an 1 bis 1½-Zimmer-Wohnungen. Eine Anpassung des bisherigen Wohnungsmix ist in den nächsten Jahren zwingend anzustreben, auch um künftige Leerstände zu vermeiden. Zudem besteht in den städtischen Alterssiedlungen ein Nachholbedarf an Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten an den Gebäudehüllen und den technischen Infrastrukturen.

Damit die städtischen Alterssiedlungen auch in den kommenden Jahren marktfähig sind wurden objektbezogene Lösungen entwickelt. Jeder einzelne Standort wurde unter Berücksichtigung der Substanzqualität, der Nachfrage und der Kosten analysiert und bewertet und ein zukunftsgerichtetes Handlungsszenarium entwickelt.

Im Rahmen eines Gesamtkonzepts sind diese Massnahmen zeitlich abgestimmt mit dem Ziel, mengenmässige Schwankungen im Angebot möglichst zu vermeiden. Gleichzeitig sollen die notwendig werdenden Investitionen auf die einzelnen Jahre verteilt werden.

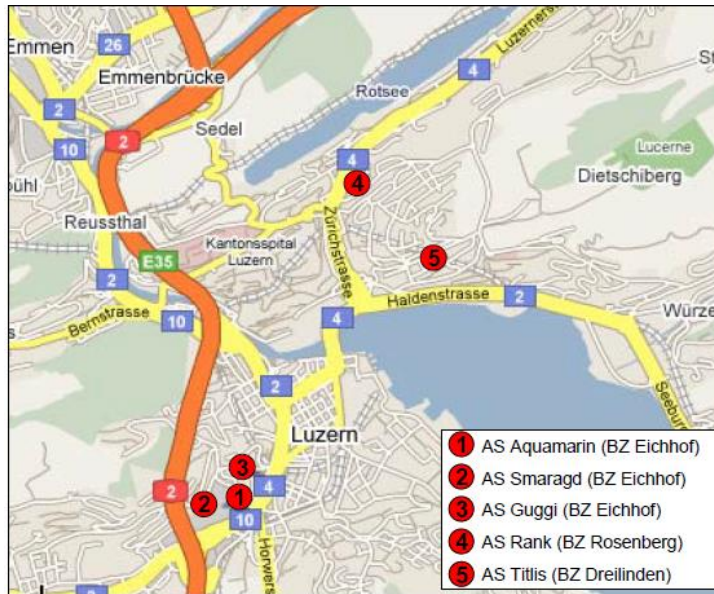
Zudem beabsichtigt der Stadtrat, im Zusammenhang mit der Behandlung der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ in einem Bericht und Antrag seine Wohnpolitik darzulegen. Dabei soll u. a. auch das Wohnen im Alter behandelt werden.

4.2 Bauliche Entwicklungsplanung

4.2.1 Allgemeine Übersicht

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin und Betreiberin der Alterssiedlungen Smaragd, Aquamarin und Guggi (bisher organisatorisch dem Betagtenzentrum Eichhof unterstellt), der Alterssiedlung Rank (bisher dem Betagtenzentrum Rosenberg unterstellt) und der Alterssiedlung Titlis

(bisher dem Betagtenzentrum Dreilinden unterstellt). Diese verteilen sich gemäss nachfolgender Karte auf das Stadtgebiet.



4.2.2 Alterssiedlung Aquamarin

Ausgangslage

Die Alterssiedlung Aquamarin ist bisher organisatorisch dem Betagtenzentrum Eichhof unterstellt. Sie wurde 1965 realisiert und verfügt über 59 Wohnungen. Rund zwei Drittel davon sind 1-Zimmer-Wohnungen. Zusätzliche 24 Wohnungen werden derzeit als Wohnheim belegt. Das Gebäude wurde 1997 vollständig saniert.

Eingriffe in die Substanz zur Verbesserung des Wohnungsmix zugunsten grösserer Wohnungen führten zum teilweisen Verlust der bereits getätigten Investitionen. Eine Desinvestition ist ungeeignet; das Gebäude verfügt über einen hohen Restwert.



Handlungsszenarium

Die Alterssiedlung kann in den nächsten zehn Jahren ohne Umbauten erhalten bleiben. Die Nachfrage dürfte, bedingt durch die gute geografische Lage der Liegenschaft, weiterhin hoch bleiben. Das Risiko der 1-Zimmer-Wohnungen manifestiert sich kaum vor 2020. Die bisher als Wohnheim belegten 24 Wohnungen werden voraussichtlich ab 2014 wieder frei und können dann als Alterswohnungen vermietet werden. Dazu sind keine baulichen Anpassungen notwendig. Im Jahr 2020 wird eine neue Standortbestimmung vorgenommen.

4.2.3 Alterssiedlung Smaragd

Ausgangslage

Die Alterssiedlung Smaragd ist bisher organisatorisch dem Betagtenzentrum Eichhof unterstellt. Sie wurde 1965 realisiert und verfügt über 24 2-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen wurden bzw. werden bei Mieterwechsel jeweils saniert. Die Häuser wurden mit Beschluss vom 23. Januar 2008 des Grossen Stadtrates mit 2,5 Mio. Franken in der Aussenhülle saniert und auf Minergie-Standard gebracht. Eine Erschliessung mit Lift wurde in diesem Zusammenhang verworfen.



Handlungsszenarium

Die Alterssiedlung kann in dieser Form für die nächsten 20 Jahre erhalten bleiben. Die Vermietung an selbstständige und rüstige Rentner ist auch in Zukunft gesichert.

4.2.4 Alterssiedlung Guggi

Ausgangslage

Die Alterssiedlung Guggi ist bisher organisatorisch dem Betagtenzentrum Eichhof unterstellt. Sie wurde 1972 realisiert, verteilt sich auf drei Parzellen und verfügt über 89 Alterswohnungen. Gut 60 % sind 1-Zimmer-/ bzw. 1½-Zimmer-Wohnungen, der Rest sind 2-/ bzw. 2½-Zimmer-Wohnungen. Einzelne Wohnungen, insbesondere die schlecht vermietbaren Wohnungen im Erdgeschoss, sind zusätzlich an Pro Senectute und traversa vermietet. Rund 80 % der Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren saniert. Bei den Häusern an der Schlossstrasse 8, 10 und 12 wurden in den vergangenen Jahren zudem einzelne 1-Zimmer-Wohnungen in 2-Zimmer-Wohnungen umgewandelt. Der Wohnungsmix in den Häusern der Schlossstrasse ist damit zukunftsgerichteter als jener der Häuser an der Taubenhausstrasse; der Anteil an 1- bis 1½-Zimmer-Wohnungen liegt dort bei rund 75 %. Die AS Guggi hat grösseren Instandhaltungs- und Instandstellungsbedarf.



Handlungsszenarium

Die Analyse hat ergeben, dass eine Teilentwicklung der Siedlung geprüft werden soll. Die Alterssiedlung Guggi wird dazu in zwei Bereiche aufgeteilt: Die Häuser an der Schlossstrasse mit 48 Wohnungen werden mit einem Zeithorizont von 10 Jahren weitergeführt. Die notwendigen Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen werden auf das Notwendigste beschränkt. Strukturelle Anpassungen wie die Zusammenlegung von 1-Zimmer-Wohnungen sind keine vorzusehen. Im Jahr 2020 wird eine neue Standortbestimmung vorgenommen. Für die Häuser an der Taubenhausstrasse mit 41 Wohnungen (zuzüglich 9 fremdgenutzte Wohnungen) wird ein Entwicklungsprojekt gestartet mit dem Ziel, die bisherigen Häuser zu desinvestieren und an deren Stelle zukunftsgerichtete Alterswohnungen zu realisieren. Bei

einer raschen Umsetzung des Entwicklungsvorschlags kann auf umfangreichere und kostenintensive Sanierungen verzichtet werden.

4.2.5 Alterssiedlung Rank

Ausgangslage

Die Alterssiedlung Rank ist bisher organisatorisch dem Betagtenzentrum Rosenberg unterstellt. Sie wurde 1979 realisiert und verfügt über 41 fast ausschliesslich 1½-Zimmer-Alterswohnungen. Dazu kommen sieben 1½-Zimmer-Wohnungen, die der Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg vermietet sind. Die Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren jeweils bei Mieterwechsel kontinuierlich und fast vollständig saniert und sind in einem guten Zustand.



Handlungsszenarium

Die Liegenschaft kann die nächsten zehn Jahre erhalten bleiben, es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Danach muss eine Desinvestition bzw. eine Entwicklung der Liegenschaft geprüft werden, evtl. auch in Zusammenarbeit mit einem privaten Träger.

4.2.6 Alterssiedlung Titlis

Ausgangslage

Die Alterssiedlung Titlis ist bisher organisatorisch dem Betagtenzentrum Dreilinden unterstellt. Sie wurde 1976 realisiert und verfügt über 16 vorwiegend 1½-Zimmer-Alterswohnungen. Das Haus ist stark sanierungsbedürftig. Die Gebäudestruktur ist für die Nutzung als Alterswohnungen nicht mehr geeignet, und die Hanglage der Parzelle zwingt ebenfalls zu einer grundsätzlichen Überprüfung des Standorts.



Handlungsszenarium

Die Alterssiedlung soll mittelfristig desinvestiert werden und das Land mit einer noch zu definierenden Zweckbindung zum Verkauf oder im Baurecht angeboten werden. Die Investitionen in das Haus werden auf das absolut Notwendige reduziert.

4.2.7 Möglicher Ersatz Haus Mythen

Auf dem Areal des Betagtenzentrums Dreilinden befindet sich das Haus Mythen, das als Alterswohnheim genutzt wird. Im 1980 erstellten Haus leben 19 Bewohner auf drei Geschossen. Das Haus liegt dezentral und ist nicht mit dem Zentrumsgebäude verbunden. Nach der Fertigstellung der Sanierungen der Häuser Rigi und Pilatus ab 2017 wird das Haus Mythen nicht mehr benötigt (vgl. B+A 13/2011 vom 13. Juli 2011: „BZ Dreilinden, Ersatzbau Häuser Rigi“). Eine Umnutzung des Hauses in Alterswohnungen ist aber nicht möglich, da die Wohnungen über keine Küchen verfügen. Das Haus Mythen sollte rückgebaut und an dessen Stelle ein Neubau für Alterswohnungen geprüft werden. Die ebenerdige Lage, die kurze

Distanz zur Bushaltestelle und die Nähe zum BZ Dreilinden ist ideal für ein solches Angebot. Die auf dem Areal lastenden Servitute beschränken jedoch deren Ausnutzung. Zu prüfen ist die Zusammenarbeit mit einem privaten Träger.

4.2.8 Zusammenfassung und Übersicht

Die Strategie zur Entwicklung der städtischen Alterssiedlungen kann zusammenfassend wie folgt umschrieben werden:

- Liegenschaften, die betrieblich gut funktionieren und strukturell in einem guten Zustand sind, sollen während der kommenden mindestens zehn Jahre gehalten werden. Das betrifft die Alterssiedlungen Rank, Aquamarin, Smaragd und Guggi Schlosstrasse.
- Liegenschaften mit Veränderungsbedarf sollen desinvestiert werden mit dem Ziel, durch geeignete Lösungen eine ähnlich grosse Anzahl von Wohnungen zu erhalten. Das betrifft die Liegenschaften Alterssiedlungen Titlis und Guggi Taubenhausstrasse.

Nachfolgende Darstellung zeigt die Meilensteinplanung. Diese berücksichtigt, dass Ersatzwohnungen im Rahmen von Neu- und Umbauprojekten zur Verfügung gestellt werden müssen.

Meilensteinplanung

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total Wohnungen	229	229	229	212	212	240	240	240	240	240
AS Eichhof	83	83	83	107	107	107	107	107	107	107
Haus Aquamarin										
Status Quo erhalten										
Neubeurteilung										
Anzahl Wohnungen	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
Potenzial (max. 24)				24	24	24	24	24	24	24
Haus Smaragd										
Status Quo erhalten									bis 2030	
Neubeurteilung										
Anzahl Wohnungen	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
AS Guggi	89	89	89	48	48	76	76	76	76	76
Teil 1, Schlossstrasse										
Status Quo erhalten										
Neubeurteilung										
Anzahl Wohnungen	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
Teil 2, Taubenhausstrasse										
Start Entwicklungsprojekt konzeptionell										
Planung										
Entscheidung										
Realisierung										
Bezug										
Anzahl Wohnungen	41	41	41	0	0	28	28	28	28	28
*durch Fremdnutzung ungenutztes Potential	9									
AS Rank	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
Status Quo erhalten										
Neubeurteilung										
Anzahl Wohnungen	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
*durch Fremdnutzung ungenutztes Potential	7									
AS Titlis	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Ersatz Haus Mythen durch Alterswohnungen										
Projektstart (Abklärung + Definition Ziele)										
Entscheidung										
Planung										
Realisierung										
(Umzug Bewohner von Titlis nach Mythen)										
Entwicklungsprojekt Titlis konzeptionell										
Entscheid										
Umsetzung (Verkauf oder Planung)										
Reserve										
Anzahl Wohnungen	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
Potenzial Mythen (ca. 16 Wohnungen)										16

* Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht sehr beliebt und werden heute als Büros durch die Pro Senectute (AS Guggi), durch die KJU (AS Rank) oder traversa (AS Guggi) belegt.

4.3 Betriebliche Entwicklungsszenarien

Das heute bestehende Angebot an städtischen Alterswohnungen soll zumindest gesichert und die Liegenschaften sollen nachhaltig entwickelt werden. Das Führen von Alterssiedlungen ist aber keine obligatorische Gemeindeaufgabe. Damit der nötige Handlungsspielraum zur Entwicklung der Liegenschaften erreicht wird, sollen diese per 31. Dezember 2011 vom städtischen Verwaltungs- ins städtische Finanzvermögen übergeführt werden und innerhalb des Globalbudgets Finanzliegenschaften als neue Leistungsgruppe 5 „Alterssiedlungen“ geführt werden. Die Umsetzung der formulierten Handlungsszenarien ist damit besser möglich.

Für die städtischen Alterssiedlungen sollen künftig unterschiedliche bzw. angepasste Betriebsmodelle möglich sein. Wo ökonomisch sinnvoll und im Kontext der städtischen Alterspolitik vertretbar, soll auch ein Verkauf von Liegenschaften möglich sein. Im Vordergrund stehen dabei insbesondere PPP-Modelle für die Entwicklung der Liegenschaften Taubenhausstrasse und das Haus Mythen auf dem Areal des BZ Dreilinden.

Die Überführung der Liegenschaften ins Finanzvermögen hat keinen Einfluss auf die bestehenden Mietverhältnisse. Das Mietzinsniveau in den städtischen Alterssiedlungen ist seit den per Ende April 2011 realisierten Anpassungen marktgerecht. Die in einem persönlichen Gespräch vereinbarten Mietverhältnisse bleiben damit bestehen, und es sind hier keine weiteren Anpassungen vorgesehen. Auch der Gemeindebeitrag von jährlich rund Fr. 250'000.– an die Betagtenbetreuung wird gemäss dem politischen Grundsatz „ambulant vor stationär“ mit dem Ziel der Verzögerung und Verhinderung von teuren Heimaufenthalten weiterhin von der Stadt übernommen.

4.3.1 Aufgabenteilung Immobilien / Heime und Alterssiedlungen

Die Liegenschaften sind bisher Bestandteil des Globalbudgets HAS und werden durch die zuständigen Betagtenzentren bewirtschaftet und unterhalten. Mit dem Übergang der Liegenschaften ins Finanzvermögen werden die Aufgaben neu verteilt. Die Dienstabteilung Immobilien (IMMO) ist neu für die Bewirtschaftung der Liegenschaft zuständig, HAS erbringt die notwendigen Betreuungsleistungen und übernimmt die fachliche Abklärung über die Eignung von Mietern.

Die Zusammenarbeit wird intern zwischen IMMO und HAS fixiert. Die Leistungsaufträge 2012 von IMMO und HAS bzw. die entsprechenden Globalbudgets werden entsprechend angepasst.

4.3.2 Poolbildung Betagtenbetreuung bei HAS

Die städtischen Alterssiedlungen sind bisher organisatorisch den Betagtenzentren Eichhof (AS Smaragd, AS Aquamarin und AS Guggi), Dreilinden (AS Titlis) und Rosenberg (AS Rank) unter-

stellt. Mit der Auslagerung der Immobilienbewirtschaftung an IMMO verbleibt damit ausschliesslich der Betreuungsteil bei HAS.

Die vor Ort tätigen sieben Betagtenbetreuerinnen mit einem Pensum von insgesamt 3,8 Stellen bilden neu eine eigene Gruppe und werden innerhalb der bestehenden Organisationsstruktur der Dienstabteilung HAS unterstellt. Damit können einerseits die Betagtenzentren entlastet und durch die Konzentration der Aufgaben andererseits eine stärkere Harmonisierung der Leistungen erreicht werden. Gleichzeitig ergeben sich betriebliche Vorteile (Stellvertretungsregelungen) und die Möglichkeit, auf strukturelle Veränderungen (Aus- bzw. Abbau, Dienstleistungsangebot) besser einzugehen.

4.4 Finanzielle Auswirkungen der Überführung der Alterssiedlungen vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Gemäss den Vorschriften des Harmonisierten Rechnungsmodells sind Grundstücke vom Verwaltungsvermögen zum entsprechenden Buchwert ins Finanzvermögen überzuführen. Mit Einführung der Anlagebuchhaltung per 1. Januar 2009 weisen die Alterssiedlungen aktuell einen Buchwert von rund 3,9 Mio. Franken auf.

Liegenschaft	Buchwert Total 31.12.2011	Schätzung Verkehrswert* 31.12.2008
Aquamarin (BZE)	1'405'000.–	10'326'000.–
Smaragd (BZE)	2'074'000.–	4'114'000.–
Haus Titlis	25'000.–	1'965'000.–
Häuser Guggi	232'000.–	12'385'000.–
Haus Rank	163'000.–	6'475'000.–
Total	3'899'000.–	35'265'000.–

* Daten aus der Verkehrswertschätzung vom August 2008 von Bracher und Partner AG, Solothurn zuzüglich der seither vorgenommenen Investitionen.

Dadurch nimmt das Finanzvermögen um diesen Betrag zu, und die Nettoschuld verringert sich. Bezogen auf die Nettoschuld pro Einwohner wird sich diese Kennzahl mit der Umteilung um Fr. 50.– pro Einwohner verbessern.

Die Alterssiedlungen haben gemäss Bericht Bracher³ einen Verkehrswert von rund 35 Mio. Franken. Der Verkehrswert des gesamten Portfolios Liegenschaften Finanzvermögen erhöht sich demzufolge per 31. Dezember 2011 auf rund 278 Mio. Franken.

³ „Aufzeigen von Möglichkeiten zur konzeptionellen und strategischen Entwicklung der städtischen Alterssiedlungen Luzern“, Bracher und Partner AG, Solothurn, August 2008.

Für Wohnliegenschaften wird als Erfahrungswert mit jährlichen Kosten für Unterhalt und Abschreibungen in der Grössenordnung von 3 bis 3,5 % des Gebäudeversicherungswertes gerechnet. Bei einem aktuellen Gebäudeversicherungswert von 43,4 Mio. Franken sind demzufolge für Unterhalt und Abschreibungen jährlich rund 1,3 Mio. Franken aufzuwenden. Schätzungsweise rund die Hälfte des Unterhaltes wird dabei in Anwendung von Art. 65 der Gemeindeordnung jeweils wertvermehrend sein und zu einer Erhöhung der Mietzinse führen.

Die kalkulatorischen Kosten für Verzinsung und Abschreibung werden in der neuen Leistungsgruppe 5 etwa 1,2 Mio. Franken betragen, wobei für die Verzinsung des investierten Kapitals der Verkehrswert massgebend ist und zum Zinssatz erfolgt, den die Stadt Luzern für ihre langfristigen Schulden bezahlt.

5 Antrag

Die städtischen Alterssiedlungen bzw. deren Betreuungsangebot sind ein wichtiges Angebot der städtischen Alterspolitik. Die Führung von Alterssiedlungen ist aber keine obligatorische Gemeindeaufgabe. Der alterspolitische Effekt resultiert vorwiegend aus dem Betreuungsangebot, das selbstständiges Wohnen fördert und den Heimeintritt verzögern oder verhindern kann.

Die Nachfrage nach Alterswohnungen wird auf der Grundlage der demografischen Entwicklung weiter zunehmen. Das heute bestehende Angebot an städtischen Alterswohnungen soll daher zumindest gesichert und nachhaltig entwickelt werden. Ein Engagement privater Anbieter und mögliche Zusammenarbeitsformen auch über das heutige Angebot hinaus werden auch im Kontext der städtischen Wohnbaupolitik unterstützt.

Damit der notwendige Handlungsspielraum zur Entwicklung der städtischen Alterssiedlungen erreicht wird, werden die Liegenschaften per 31. Dezember 2011 vom städtischen Verwaltungs- ins städtische Finanzvermögen übergeführt. Für die städtischen Alterssiedlungen sollen künftig unterschiedliche bzw. angepasste Betriebsmodelle möglich sein.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- vom Bericht „Entwicklung der städtischen Alterssiedlungen“ zustimmend Kenntnis zu nehmen;
- folgende Grundstücke per 31. Dezember 2011 zum Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überzuführen.

Grundstück	Strasse	Nutzung	Buchwert 31.12.2011	Fläche_in m ²	
1129	Steinhofstrasse 7	AS Aquamarin	1'405'000.–	600	*
1129	Steinhofstrasse 1–5	AS Smaragd	2'074'000.–	1'000	*
852	Schweizerhausstrasse 15	AS Titlis	25'000.–	1'406	
1108	Taubenhausstrasse 14–16	AS Guggi	64'000.–	1'723	
3403	Schlossstrasse 8–12	AS Guggi	168'000.–	2'900	
980	Rank 14–16	AS Rank	163'000.–	2'733	
		Total	3'899'000.–	10'362	

* Teilflächen ab Grundstück 1129 (Gesamtareal des BZ Eichhof)

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 31. August 2011

Urs W. Studer

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 19 vom 31. August 2011 betreffend

Entwicklung der städtischen Alterssiedlungen,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 27 Abs. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Vom Bericht "Entwicklung der städtischen Alterssiedlungen" wird zustimmend Kenntnis genommen;
- II. Folgende Grundstücke werden per 31. Dezember 2011 zum Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übergeführt:

Grundstück	Strasse	Nutzung	Buchwert 31.12.2011	Fläche_in m ²	
1129	Steinhofstrasse 7	AS Aquamarin	1'405'000.–	600	*
1129	Steinhofstrasse 1–5	AS Smaragd	2'074'000.–	1'000	*
852	Schweizerhausstrasse 15	AS Titlis	25'000.–	1'406	
1108	Taubenhausstrasse 14–16	AS Guggi	64'000.–	1'723	
3403	Schlossstrasse 8–12	AS Guggi	168'000.–	2'900	
980	Rank 14–16	AS Rank	163'000.–	2'733	
		Total	3'899'000.–	10'362	

* Teilflächen ab Grundstück 1129 (Gesamtareal des BZ Eichhof)

Luzern, 1. Dezember 2011

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Korintha Bärtsch
Ratspräsidentin



Hans Bächli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat



Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates

zu B+A 19/2011 Entwicklung der städtischen Alterssiedlungen (Kapitel 3.1)

Der Stadtrat nimmt 2015/2016 eine Standortbestimmung bezüglich des aktuellen und erwarteten Bedarfs an Wohnungen mit Betreuungsangeboten vor. Sollte sich zeigen, dass der Bedarf gegeben ist, werden Strategien vorgelegt, wie das Angebot bedarfsgerecht angepasst werden kann.