



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 28. April 2004

B+A 20/2004

### **BZ Dreilinden Wohnheim Pilatus Einbau Demenzabteilung**

Kredit für den Umbau und den damit  
verbundenen Ertragsausfall

Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
24. Juni 2004

## Übersicht

Am 22. September 1975 hat der Grosse Bürgerrat dem Neubau des Hauses Pilatus, vormals Pension „Neu-Schweizerhaus“, zugestimmt und den geforderten Baukredit in der Höhe von Fr. 12'200'000.– bewilligt. Nach einer Bauzeit von rund 2½ Jahren wurde am 3. Mai 1978 das neue Alterswohnheim Pilatus offiziell eröffnet. Auf den vier Wohnetagen und im Gartengeschoss konnte an attraktiver Lage für 93 Menschen ein neues Daheim geschaffen werden. Die Obergeschosse wurden als Alterswohnheim für noch rüstige Senioren konzipiert, grossmehrheitlich mit Einzimmern. Das Gartengeschoss wird zurzeit als eigenständige Pflegeabteilung für elf Bewohner/innen geführt. Diese Pflegeabteilung befriedigt jedoch aus betrieblichen Gründen nicht mehr.

Im „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern“ (B 31/2002 vom 10. Juli 2002) wird aufgezeigt, dass die baulichen Gegebenheiten auf die heutige und zukünftige Herausforderung der Betreuung hochbetagter Menschen angepasst werden sollen. Dabei wird speziell auf die Situation der an Demenz erkrankten Menschen mit stark „störendem“ Verhalten (Weglaufgefährdung, Agitationsverhalten u. Ä.) und den daraus resultierenden Bedarf an spezialisierten, geschützten Betreuungsplätzen hingewiesen.

Eine eingehende Prüfung geeigneter Standorte für die Errichtung einer Wohngruppe für Menschen mit Demenz zeigte das Gartengeschoss des Hauses Pilatus als gute Möglichkeit auf. Es kann eine optimale Situation mit einem in sich abgeschlossenen Wohn- und Lebensraum sowie einem integrierten Garten geschaffen werden. In Zukunft sollen hier zehn demente Menschen ein ideales Lebensumfeld finden. Mit einer Auslagerung der Nasszellen gewinnt jedes Zimmer mindestens 4 m<sup>2</sup> dazu. Zudem wird es durch den Umbau möglich, mehrere Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Mit zwei separaten Garteneingängen und dem Einschluss des Gartens kann ein für das Konzept sehr wichtiger Endlosweg realisiert werden.

Mit dem Umbau der Pflegewohngruppe Pilatus in eine Wohngruppe für Menschen mit besonderen Demenzformen wird diese Abteilung sehr an Attraktivität gewinnen. Gleichzeitig wird es dadurch möglich, eine erste, dringend notwendige Spezialabteilung für demenzerkrankte Menschen in einem städtischen Betagtenzentrum bis Sommer 2005 zu konzipieren und zu eröffnen.

Für den Einbau einer Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen wird ein Ausführungskredit von Fr. 1'321'000.– benötigt (Umbaukredit: Fr. 961'000.–, Ertragsausfall während Umbau: Fr. 360'000.–). Die Auswirkungen auf die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten sind im noch zu erstellenden Betriebs- und Betreuungskonzept auf netto Fr. 80'000.– zu beschränken und ab Inbetriebnahme ins Globalbudget der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen HAS aufzunehmen. Das definitive Betriebskonzept für die zukünftigen Demenzabteilungen in den Betagtenzentren der Stadt Luzern wird bis Anfang 2005 fertig gestellt und zusammen mit dem in Aussicht gestellten „Gesamtkonzept Psychogeriatric und Demenz in der Stadt

Luzern“ (Motion 233, Walter Kissel und René Maire namens der FDP-Fraktion, vom 18. September 2002 und Stellungnahme StB 1168 vom 5. November 2003) dem Grossen Stadtrat zur Kenntnis gebracht.

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung	5
1.2 Neukonzeption des Wohnheims Pilatus im Erdgeschoss	6
1.2.1 Geschichte des Wohnheims	6
1.2.2 Problemstellung im bestehenden Wohnheim	6
1.2.3 Die Zukunft des Wohnheims	7
1.2.4 Wohngruppe für Menschen mit einer Demenz im Gartengeschoss Pilatus	8
1.2.5 Auswirkungen auf die jährlichen Betriebskosten	9
1.2.6 Übergangslösungen während der Bauarbeiten, Ertragsausfall	10
<b>2 Bauprojekt</b>	<b>10</b>
2.1 Projektbeschreibung	11
2.2 Raumkonzept	11
2.3 Gebäudetechnische Anpassungen	12
2.4 Kosten, Kredit und Zuständigkeit	13
2.5 Termine	14
<b>3 Antrag</b>	<b>15</b>
<b>Anhang</b>	
▪ Situation 1:500	
▪ Projektplan	

Stadtratsbeschluss 501 vom 28. April 2004

Projektplan: Nr. 03/415.77

## **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung**

Im „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern“ vom September 2002 (B 31/2002) wurde festgehalten, dass das Angebot der stationären Altersbetreuung quantitativ wie auch qualitativ dem Bedarf zu entsprechen hat. Eine Separation in verschiedene Wohngruppen dürfte in der Folge nur dort sinnvoll sein, wo die Autonomie, das Wohlbefinden und die Sicherheit aller Bewohner/innen durch diese Massnahme deutlich erhöht werden kann. Diese Haltung wird auch in der Stellungnahme zur Motion 233, Walter Kissel und René Maire namens der FDP-Fraktion, StB 1168 vom 5. November 2003 für das in Aussicht gestellte „Gesamtkonzept Psychogeriatric und Demenz in der Stadt Luzern“, Teilkonzept Pflege und Betreuung, sowie in der Antwort auf die Interpellation 314, Dorothee Kipfer namens der SP-Fraktion, vom 16. September 2003: „Kompetenzzentrum für Demenzkranke, deren Angehörige und das Pflegepersonal“, vertreten.

Die Tötungsdelikte im BZ Eichhof forcierten eine Analyse und erste Entscheidungen. Der Bericht „Demenzgerechte städtische Alters- und Pflegeheime“ einer stadtinternen Arbeitsgruppe wurde zusammen mit dem Stadtratsbeschluss „Bericht zur Demenzbetreuung“ (StB 1292 vom 10. Dezember 2003) im Dezember 2003 den Mitgliedern des Grossen Stadtrates zugestellt. Laut dem Bericht der Arbeitsgruppe besteht in der Stadt Luzern ein Bedarf an rund 90 spezialisierten Demenzplätzen. Ein Ausbau soll in Etappen, schrittweise erfolgen, um den Nutzen dieser Abteilungen sowie den ungedeckt verbleibenden Bedarf laufend überprüfen und bei Veränderungen flexibel darauf reagieren zu können. Im StB 1292 stimmt der Stadtrat einer weiterführenden Konzeption und Planung einer „Abteilung für Menschen mit einer Demenz“ im Betagtenzentrum Dreilinden zu. Der B+A für die Ausführung soll 2004 vorliegen.

## **1.2 Neukonzeption des Wohnheims Pilatus im Erdgeschoss**

### **1.2.1 Geschichte des Wohnheims**

Am 22. September 1975 hat der Grosse Bürgerrat dem Neubau des Hauses Pilatus, vormals Pension „Neu-Schweizerhaus“, zugestimmt und den geforderten Baukredit in der Höhe von Fr. 12'200'000.– bewilligt. Nach einer Bauzeit von rund 2½ Jahren wurde am 3. Mai 1978 das neue Alterswohnheim Pilatus – anlässlich der 800-Jahr-Feier der Stadt Luzern – offiziell eröffnet.

Auf den vier Wohnetagen und im Gartengeschoss konnte an attraktiver Lage für 93 Menschen ein neues Daheim geschaffen werden. Die Obergeschosse wurden als Alterswohnheim für noch rüstige Senioren konzipiert, grossmehrheitlich mit Einerzimmern.

Im Gartengeschoss wurde die so genannte Krankenabteilung, eine „Rehabilitationsabteilung“ mit einem Pflegestützpunkt für die Wohnheimbewohner mit zehn Betten realisiert. Vom Pflegestützpunkt aus wurden alle erforderlichen pflegerischen Leistungen der Wohnheimbewohner/innen sichergestellt.

Bei einer Umstrukturierung 1996 wurden die Obergeschosse des Hauses Pilatus und die Aussenhäuser Riganbau / Brisen / Mythen in die zwei Einheiten Alterswohnheim 1 und Alterswohnheim 2 mit integrierter Pflege und Betreuung umgestaltet. In den vergangenen Jahren wurde das Wohnangebot im Wohnheim Pilatus zudem um mehrere Betten reduziert, damit der vermehrten Pflegebedürftigkeit und den veränderten Bedürfnissen der Bewohner/innen besser Rechnung getragen werden kann. Heute leben 71 alte Menschen mit unterschiedlichen Pflegeabhängigkeiten im Wohnheim Pilatus (1. bis 4. OG). Das Gartengeschoss Pilatus wurde in eine eigenständige Pflegeabteilung für elf Bewohner/innen umfunktioniert.

### **1.2.2 Problemstellung im bestehenden Wohnheim**

In der Wohngruppe Pilatus werden heute die Bewohnerinnen und Bewohner integrativ betreut, das heisst, Menschen mit unterschiedlichen Krankheitsbildern leben gemeinsam in einer Pflegeeinheit. Dieses Modell kann bei schwierigen Gruppenkonstellationen den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner/innen nicht gerecht werden, was zu Ausgrenzungen und Rivalitäten unter den Bewohnern und Überforderung bei den Pflegenden führen kann.

Erschwerend dabei sind folgende Tatsachen:

- Eine sinnvolle, angepasste Alltagsgestaltung kann nicht umgesetzt werden, weil die individuellen Bedürfnisse und Tagesrhythmen von Menschen mit besonderen Demenzformen und nichtdementen Menschen sehr unterschiedlich sind. Dies führt zu gegenseitigen Störungen und Überforderungen.
- Dem Sicherheitsaspekt wird ungenügend Rechnung getragen, es gibt keine spezifischen Bewohnerüberwachungssysteme. Eine Konsequenz daraus ist die schleichende Zunahme

der Selbst- und Fremdgefährdung der Betroffenen, wie beispielsweise unkontrolliertes Weglaufen.

- Die persönlichen Grenzen werden von den demenziell erkrankten Menschen oft nicht mehr klar wahrgenommen, sodass sie durch ihr Verhalten ihr Umfeld strapazieren und dann selber unter „Druck“ geraten.

Die Infrastruktur der Sechzigerjahre genügt den heutigen Anforderungen nur noch bedingt. Die vorhandenen Bewohnerzimmer entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen der Bewohner und noch weniger denjenigen der Angehörigen. Das Raumangebot der Zweibettzimmer beträgt knapp 20 m<sup>2</sup>. Der Lebensraum für die elf Bewohner beschränkt sich auf eine Stube mit zirka 40 m<sup>2</sup>. Interne Verschiebungen auf die Pflegewohngruppe Pilatus im Gartengeschoss sind damit kaum mehr möglich. Die Pflegeplätze lassen sich fast nur noch mit notfallmässigen Überweisungen aus dem Spital oder einer Klinik besetzen.

### **1.2.3 Die Zukunft des Wohnheims**

Im „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern“ wird aufgezeigt, dass die baulichen Begebenheiten auf die heutige und zukünftige Herausforderung der Betreuung hochbetagter Menschen dringend anzupassen sind. Dabei wird speziell auf die Situation der an Demenz erkrankten Menschen und den daraus resultierenden Bedarf an spezialisierten, geschützten Betreuungsplätzen hingewiesen. Ein weiterer unbedingt zu beachtender Aspekt ist die Abnahme der Aufenthaltsdauer und das hohe Eintrittsalter der Bewohner/innen.

Ziel ist es, die Bewohner bei einer zunehmenden Pflegeabhängigkeit inskünftig nicht mehr vom Wohn- ins Pflegeheim zu verschieben. Das Wohnheim soll zu Gunsten eines Mischheims aufgehoben werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner mehrheitlich sehr gut in einem Mischheim integriert werden können und dadurch ein angepassteres Lebensumfeld finden. Daneben ist es zwingend erforderlich, für Menschen, die ein spezialisiertes Betreuungs- und Wohnumfeld benötigen, separierte Wohngruppen zu errichten.

2001 wurde dem Betagtenzentrum Dreilinden im Zusammenhang mit der Gesamtplanung 2001–2004 der Stadt Luzern der Auftrag erteilt, eine Projektstudie „Neukonzeption Haus Pilatus“ zu erarbeiten. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 12. November 2003 zu „Weiteres Vorgehen Betagtenzentren“ (StB 1175) u. a. beschlossen, als Basis für die weiterführenden Konzeptarbeiten in einem ersten Schritt eine Nutzungsstudie über das ganze Betagtenzentrum zu erstellen. Der Stadtratsbeschluss wurde den Mitgliedern des Grossen Stadtrates zugestellt. Die aktualisierte Investitionsplanung wird nun eine generelle Neukonzeption des Hauses Pilatus erst ab 2010 vorsehen. Unumgängliche kleinere konzeptionelle Anpassungen und die Realisierung einer Demenzabteilung sollen daher heute prioritär angegangen werden.

#### **1.2.4 Wohngruppe für Menschen mit einer Demenz im Gartengeschoss Pilatus**

Nach einer eingehenden Prüfung geeigneter Standorte für die Errichtung einer Wohngruppe für Menschen mit besonderen Demenzformen präsentierte sich das Gartengeschoss Haus Pilatus als gute Möglichkeit. Hier kann mit vernünftigem Aufwand eine optimale Situation mit einem in sich abgeschlossenen Wohn- und Lebensraum und einem integrierten Garten geschaffen werden.

In Zukunft sollen hier zehn demente Menschen, die weglaufgefährdet sind und/oder starkes Agitationsverhalten zeigen, ein ideales Lebensumfeld finden. Mit einer Auslagerung der Nasszellen in den breiten Korridor gewinnt jedes Zimmer mindestens 4 m<sup>2</sup> dazu. Zudem wird es durch den Umbau möglich, mehrere Aufenthaltsbereiche zu schaffen, welche besonders für Menschen mit einer Demenz notwendig sind. Mit zwei separaten Garteneingängen und dem Einschluss des Gartens kann ein für das Konzept sehr wichtiger Endlosweg realisiert werden.

Mit dem Umbau der Pflegewohngruppe Pilatus in eine Wohngruppe für Menschen mit Demenz wird diese Abteilung sehr an Attraktivität gewinnen und das Angebot der stationären Altersbetreuung der Stadt Luzern in einem ersten Schritt sinnvoll ergänzen. Zu diesem Schluss kommt auch die vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 12. November 2003 beschlossene Bearbeitung und Konkretisierung der Projekte der Betagtenzentren. Die in Auftrag gegebene Nutzungsstudie über das Betagtenzentrum Dreilinden beurteilt den Einbau einer Demenzabteilung im Gartengeschoss des Hauses Pilatus als nachhaltigen Bestandteil des Gesamtprojekts.

Vor der Inbetriebnahme der ersten derart spezialisierten Demenzabteilung erarbeitet eine interne Arbeitsgruppe unter Leitung der Pflegeexpertin der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen und unter Einbezug der Alzheimervereinigung sowie des Seniorenrates ein Betriebskonzept mit folgenden Inhalten: Betreuungs- und Pflegekonzept, Stellenplan, Anforderungen an Mitarbeitende und daraus abgeleitete Weiterbildung/Unterstützung, Begleitmassnahmen für die Umsetzung (Implementierung), Qualitätssicherung und Kriterien sowie Ablauf für Eintritt/Verlegung in die Spezialabteilung. Das Betriebskonzept für die zukünftigen Demenzabteilungen in den Betagtenzentren der Stadt Luzern soll bis spätestens Anfang 2006 fertig gestellt sein und kann zu diesem Zeitpunkt, zusammen mit dem in Aussicht gestellten „Gesamtkonzept Psychogeriatric und Demenz in der Stadt Luzern“ (Motion 233 2000/2004 und StB 1168 vom 5. November 2003), dem Grossen Stadtrat zugestellt werden.

## 1.2.5 Auswirkungen auf die jährlichen Betriebskosten

Das als dringlich eingereichte Postulat 342, Louis L. Schumacher und René Maire namens der FDP-Fraktion, vom 12. Januar 2004: „Bei der Investitionsplanung von Heimen und Alterssiedlungen sind die Betriebskosten zu berücksichtigen“, fordert für zukünftige Konzeptanpassungen, Neu- und Renovationsinvestitionen:

- Aussagen über die dauernd wiederkehrenden variablen Betriebskosten;
- wobei unter den Betriebskosten neben Personalkosten auch Unterhalts- und Reparaturaufwendungen zu berücksichtigen sind;
- dabei sind jeweils verschiedene Konzepte mit entsprechenden Vor- und Nachteilen aufzuführen und einander gegenüberzustellen.

Diesen Forderungen wird nachgekommen. Im Rahmen des laufenden Investitionsprojekts wird das dafür zu verwendende Kriterienraster noch genauer ausdifferenziert. Im vorliegenden B+A werden die Forderungen wie folgt beantwortet:

Bereits bestehende Demenzabteilungen und -wohngruppen in der Region Luzern (Sunneziel Meggen, Hochweid/Känzeli Ebikon, Sternmatt Luzern u. a.) weisen einen Mehraufwand bei den Betriebskosten im Personalbereich von 10 bis 12 % gegenüber herkömmlichen Pflegeabteilungen aus. Dieser Mehraufwand wird in der Regel mit einem zusätzlichen Taxzuschlag von Fr. 40.– pro Bewohner/in und Tag kompensiert. Auf die Grösse der neuen Demenzabteilung im Betagtenzentrum Dreilinden gerechnet würde dies eine Umsatzsteigerung von Fr. 120'000.– bis Fr. 140'000.– pro Jahr bedeuten.

Die ersten Erfahrungen der Vergleichsabteilungen haben allerdings gezeigt, dass die berechtigterweise hohen Qualitätsansprüche an Spezialabteilungen zu in der Tendenz leicht überhöhten Stellenplänen geführt haben. Diese sollen in nächster Zeit zum Teil korrigiert werden. Mit dem Taxzuschlag in dieser Höhe wurde zudem die Nachfrage negativ beeinflusst, sodass zum Beispiel in Meggen ein Zimmer über längere Zeit leer geblieben ist. Das Ziel der Demenzabteilungen in den städtischen Betagtenzentren ist jedoch, dass sie denjenigen Menschen zugute kommen sollen, die davon auch am meisten profitieren können. Deshalb hat die Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen für das zu erstellende Betriebskonzept folgende Vorgaben gemacht:

- Jährlicher zusätzlicher Betriebsaufwand (Personalkosten): netto maximal plus Fr. 80'000.–, für eine Abteilung mit zehn Bewohnerinnen und Bewohnern,
- bei einem Taxzuschlag von maximal Fr. 10.– pro Bewohner/in und Tag.

Die darüber hinaus notwendig werdenden Aus- und Weiterbildungskosten für das Personal der entstehenden Demenzabteilung(en) können mit einer entsprechenden Schwergewichtsetzung in den nächsten Jahren über das bestehende Budget abgedeckt werden. Bei den Un-

terhalts- und Reparaturaufwendungen ist im vorliegenden Projekt mit keiner weiteren Kostensteigerung zu rechnen.

Der zusätzliche Betriebsaufwand wird ab Inbetriebnahme ins Budget aufgenommen. Kreditrechtlich ändert sich an der Zuständigkeit nichts, da der vorliegende B+A ohnehin im Grossen Stadtrat behandelt wird. Zudem gelten für HAS über alles hinweg weiterhin die im Globalbudget festgelegten Eckwerte, so auch der gesamthafte Kostendeckungsgrad.

### **1.2.6 Übergangslösungen während der Bauarbeiten, Ertragsausfall**

Für den Umbau muss das Gartengeschoss des Hauses Pilatus leer stehen. Es sollen jedoch nach Möglichkeit keine Bewohner/innen extern verlegt werden müssen. Ab Dezember ist ein Aufnahmestopp im Betagtenzentrum Dreilinden vorgesehen (erfahrungsgemäss können innerhalb von drei Monaten elf Betten freigestellt werden). Die Umbauzeit wird voraussichtlich rund 5 Monate beanspruchen.

Bis zum Baubeginn ist mit einem Ertragsausfall von rund Fr. 160'000.– zu rechnen, während des Umbaus von etwa 5 Monaten kommen nochmals rund Fr. 400'000.– dazu. Auf der Aufwandseite können vorübergehend die Lohnkosten gesenkt werden, was den Aufwand um rund Fr. 200'000.– reduziert. Dies soll mit einer gezielten Planung und diversen Massnahmen bei den Mitarbeitenden erreicht werden, wie beispielsweise mit internen Verschiebungen, unbezahltem Urlaub, Aushilfen in andere Zentren usw. Daraus ergibt sich ein bereinigter Ertragsausfall von netto total Fr. 360'000.–.

## **2 Bauprojekt**

Der Architekturauftrag für dieses Projekt wurde für die erste Phase als Direktauftrag vergeben. Für die Ausführung des Projektes werden einzelne Teilleistungen des Architekturauftrages (z. B. die örtliche Bauleitung) anderweitig vergeben. Die einzelnen Honorarsummen sind unter Fr. 50'000.–. Somit wird das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen eingehalten.

Die Aufträge für die Spezialplaner (Bauingenieur, Elektroingenieur, HLK-Ingenieur und Sanitäringenieur) wurden (gemäss Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen) als Direktaufträge vergeben. Die einzelnen Honorarsummen liegen (inkl. Ausführung) unter Fr. 50'000.–.

## 2.1 Projektbeschreibung

Im Gartengeschoss des Hauses Pilatus soll ein geschützter Bereich für demenziell erkrankte Personen entstehen. Die Station inklusive der Umgebung wird neu gestaltet und den heutigen Anforderungen angepasst. Vorgesehen sind neue sanitärische Einrichtungen (mit Dusche, WC und Lavabo), die eine bewohnerfreundlichere Betreuung ermöglichen. Die Nasszellen werden im Vorbereich der Zimmer in der Zone des schlecht genutzten, sehr breiten Ganges angeordnet. Damit wird in den Zimmern Raum für eine doppelte Belegung gewonnen, die den heutigen Anforderungen entspricht.

Besonders für demenziell erkrankte Personen ist auch die Integration und Neugestaltung des Gartenbereiches sehr wichtig. Wegen ihres ausgeprägten Verlangens zu wandern ist es notwendig, ihnen gute, lange Laufmöglichkeiten im Gebäude und in einem geschützten Garten zur Verfügung zu stellen. Auch bei schlechter Witterung müssen die Bewohner/innen Laufmöglichkeiten haben. Ihnen darf nicht der Eindruck vermittelt werden, dass sie eingesperrt sind. Dies wird einerseits mit der peripheren Anordnung der Aufenthaltsräume und mit der Gestaltung einer „endlosen“ Schlaufe im Gartenbereich erreicht. Der Garten bildet einen integrierenden Bestandteil der Betreuung.

Dies bedingt auch, dass hindernisfreie Ein- und Ausgänge für die Bewohner/innen ermöglicht werden. Dies wird im Osten durch einen neuen Zugang mit Windfang ermöglicht, der den Gang zusätzlich mit natürlichem Licht versorgt und somit eine dunkle Ecke eliminiert. Der bestehende und der neue Aufenthaltsbereich werden mit raumhohen Fenstern ausgestattet, damit mehr Licht in diese Räume dringen kann.

Zu Gunsten einer grösseren Aktivierungsküche wird die Garderobe des Personals verlegt. Die Küche wird mit einer neuen und gesicherten Küchenkombination ausgerüstet.

## 2.2 Raumkonzept

5 Bewohnerzimmer	22,7–24,6	m <sup>2</sup>
2 Vorräume	9,1/9,7	m <sup>2</sup>
2 Aufenthaltsbereiche	22,7/40,1	m <sup>2</sup>
1 Aktivierungsküche	23,5	m <sup>2</sup>
1 Bad mit Pflegewanne, Dusche und Closomat	16,8	m <sup>2</sup>
1 Stationszimmer	27,5	m <sup>2</sup>
3 DU/WC-Räume	3,2	m <sup>2</sup>
1 Geräte-/Schrankraum	8,4	m <sup>2</sup>
1 Putzraum mit Ausguss	6,3	m <sup>2</sup>
Korridor	40,5	m <sup>2</sup>
Vorplatz	34,9	m <sup>2</sup>
Eingangsbereich mit Windfang	32,7	m <sup>2</sup>

## 2.3 Gebäudetechnische Anpassungen

### **Elektroanlagen:**

Die bestehenden Elektroinstallationen werden im Bereich der Zimmer ergänzt. Im Bereich der Neukonzeption Gang und Dusche/WC sind neue Installationen notwendig. Der Umbau erfordert eine Lichtgestaltung mit neuen Leuchten. Dieses direkt/indirekte Licht wird in den allgemeinen Räumen für eine wohnlichere Lichtgestaltung sorgen. Die Zimmer werden zudem mit einer Raumüberwachung (Dormofon) mit Anbindung an die bestehende Rufanlage ausgerüstet. Damit können die Zimmer akustisch überwacht werden.

### **Heizungsanlage:**

Die bestehende Wärmeerzeugungsanlage mit dem Hauptverteiler wird nicht angetastet. Im Umbaubereich des Gartengeschosses werden durch die Neukonzeption Heizkörper im Bereich der neuen Ausgänge und in den Aufenthaltsräumen notwendig. Die neuen Duschen/WCs und das Bad werden mit Handtuchradiatoren ausgestattet.

### **Lüftungsanlage:**

Die Zu- und Abluftkanäle müssen im Korridor neu erstellt werden. Die Lufteinführung erfolgt aus hygienischen Gründen nicht mehr über die heruntergehängte Decke, was den Einbau von Luftauslassen erfordert. Die Bewohnerzimmer werden nicht künstlich belüftet. Die neuen Duschen-/WC-Räume werden über einen Abluftkanal an die Abluftanlage angeschlossen.

### **Sanitäranlagen:**

Die Neukonzeption erfordert eine komplette Erneuerung sämtlicher Sanitärapparate und Sanitärleitungen. Es erfolgt eine Anpassung an die heutige Pflegephilosophie, wonach die Bewohner/innen in einem Vorraum ihres Zimmers, der mit einer Nasszelle ausgestattet ist, ihre Körperpflege betreiben können. Jede Einheit verfügt über eine Dusche/WC. Das Pflegebad wird mit einer Pflegewanne ausgestattet. Wegen des neuen Zugangs im Osten ist die Umplatzierung und Revision des bestehenden Steckbeckenspülapparates notwendig.

### **Ausbau:**

Sämtliche Boden- und Wandbeläge werden erneuert und gemäss den speziellen Anforderungen (Dementenstation) ausgewählt. Die Böden in allen Räumen werden mit einem Kunststoff-Objektbelag ausgestattet. Ein Hohlkehlssockel aus demselben Material wird 10 cm an der Wand hochgezogen. Die Wände werden mit Glasfasertapeten belegt, die Decke in den Bewohnerzimmern bleibt bestehen und wird nur gestrichen. In den gemeinsamen Räumen (Korridor, Aufenthaltsräume, Aktivierungsraum) wird eine Akustikdecke eingeplant. Die Schreinerarbeiten werden furniert ausgeführt. Damit erhält diese Station eine wohnlichere Atmosphäre als bisher.

## 2.4 Kosten, Kredit und Zuständigkeit

Der Kostenvoranschlag basiert grösstenteils auf Richtofferten. Den übrigen Positionen liegen Vergleichsobjekte und Erfahrungswerte zu Grunde.

Der Genauigkeitsgrad des Kostenvoranschlages beträgt  $\pm 10\%$ .

Preisbasis ist der Luzerner Baukostenindex vom 1. Oktober 2003 mit 121,0 Punkten.

Die Mehrwertsteuer ist mit 7,6 % im Kostenvoranschlag enthalten.

Die Ausmassreserven betragen max. 5 %.

Kostenzusammenstellung in Franken:

<b>BKP</b>	<b>Arbeitsgattung</b>	<b>Baukosten</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	64'300.–
2	Gebäude	666'100.–
20	Baugrube	1'000.–
21	Rohbau 1	20'500.–
22	Rohbau 2	34'000.–
23	Elektroanlagen	94'000.–
24	Heiz., Lüft., Klimaanlage	45'400.–
25	Sanitäranlagen	101'500.–
27	Ausbau 1	132'500.–
28	Ausbau 2	121'500.–
29	Honorare	115'700.–
4	Umgebung	57'000.–
5	Nebenkosten	17'100.–
6	Reserve	35'000.–
8	Aufwand intern	70'000.–
9	Ausstattung	51'500.–
<b>Total</b>	<b>Einbau Demenzabteilung</b>	<b>961'000.–</b>

### Kredit und Zuständigkeit

Der Ertragsausfall vor und während des Umbaus beträgt netto Fr. 360'000.–. Der benötigte Kredit beläuft sich somit auf Fr. 1'321'000.–.

Bisher wurde für das Projekt ein Projektierungskredit von Fr. 60'000.– bewilligt (Stadtratsbeschluss 939 vom 3. September 2003).

Somit belaufen sich die gesamten Kosten inklusive Ertragsausfall und des bereits bewilligten Projektierungskredites auf Fr. 1'381'000.–. Das Vorhaben untersteht somit dem fakultativen Referendum.

### **Kennwerte**

Mit diesem Projekt wurden keine zusätzlichen Flächen geschaffen. Es wird die bestehende Fläche umgenutzt.

Geschossflächen nach SIA 415	453,10 m <sup>2</sup>
Investitionskosten in Fr. (inkl. Projektierungskosten, ohne Ertragsausfall)	1'021'000.–
pro m <sup>2</sup> BKP 2 inklusive Honorar	1'470.–
pro m <sup>2</sup> BKP 1–9	2'915.–

### **2.5 Termine**

Vorausgesetzt, dass über den nachgesuchten Baukredit ab Anfang September 2004 verfügt werden kann, sind folgende Termine vorgesehen:

Baubeginn: Frühling 2005

Fertigstellung: Sommer 2005

### 3 Antrag

Mit dem Einbau einer Demenzabteilung im Betagtenzentrum Dreilinden, Haus Pilatus, kann dem dringenden Bedarf an spezialisierten Wohnangeboten für Menschen mit besonderen Demenzformen Folge geleistet werden. Die neuen Zimmer mit vorgelagerten Nasszellen und der demenzgerechte Aussenraum tragen den veränderten Ansprüchen der demenzerkrankten Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung. Das Konzept stellt sowohl als Wohnform für Bewohnerinnen und Bewohner wie auch als Arbeitsplatz für die Pflegemitarbeitenden eine klare Qualitätssteigerung dar.

Gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat deshalb, für den Einbau einer Demenzabteilung im Gartengeschoss des Hauses Pilatus im Betagtenzentrum Dreilinden und den damit verbundenen Ertragsausfall einen Kredit von Fr. 1'321'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 28. April 2004

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

## **Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 20/2004 vom 28. April 2004 betreffend

### **BZ Dreilinden, Wohnheim Pilatus, Einbau Demenzabteilung,**

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

- I. Für den Einbau einer Demenzabteilung im Gartengeschoss des Hauses Pilatus im Betagtenzentrum Dreilinden und den damit verbundenen Ertragsausfall wird ein Kredit von Fr. 1'321'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 24. Juni 2004

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

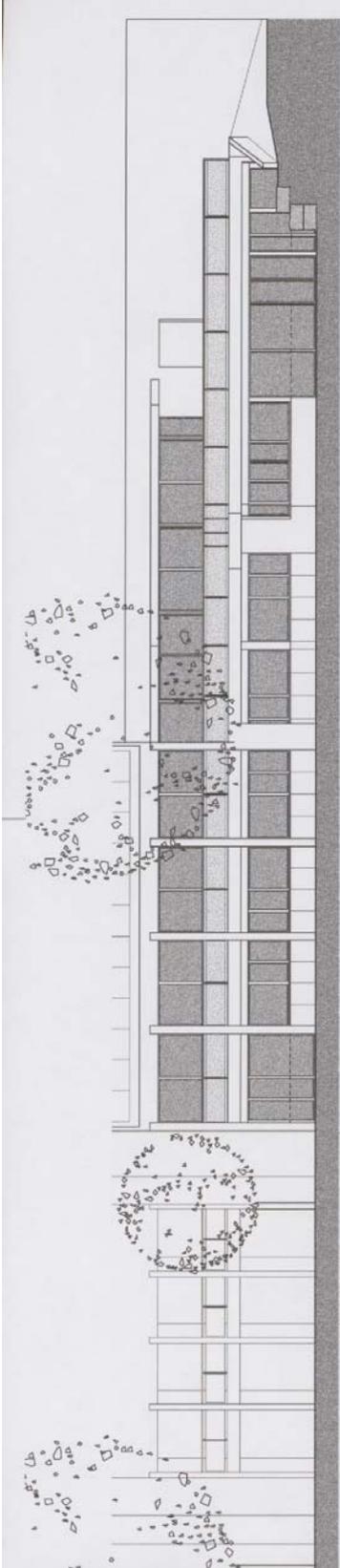
Helen Haas-Peter  
Ratspräsidentin

Daniel Egli  
Stadtschreiber-Stv.





BZ DREILINDEN-HAUS PILATUS-DEMENTZABTEILUNG  
SITUATION



SÜDFASSADE



GRUNDRISS GARTENGESCHOSS

BETAGENZENTRUM DREILINDEN