



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 3. September 2003

B+A 27/2003

## **Neues Wohnheimangebot im Hochhaus Eichhof**

Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
6. November 2003

## Übersicht

Im 15-stöckigen Hochhaus der Alterssiedlung Eichhof sollen in den Wohnungen der ersten vier Stockwerke 28 Wohnheimplätze eingerichtet werden. Mit dem neuen Angebot werden in erster Linie jene Plätze kompensiert, die durch den Umbau des Wohnheims 2 im Eichhof verloren gehen. Gleichzeitig können damit vom Personal des Wohnheimangebots Dienstleistungen gegenüber den Mieter/innen der verbleibenden Alterswohnungen angeboten werden, die eine längere Selbstständigkeit der Mieter/innen unterstützen und einen Heimeintritt verzögern helfen. Das Vorhaben ist als Teil der Gesamtplanung bereits im Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern als Absicht zur Kompensation für Wohnheimplätze, die durch Konzeptanpassungen in den heutigen Wohnheimen verloren gehen, umschrieben.

In der Folge ist das Vorhaben im Voranschlag 2003 als Leistungsziel 1 formuliert worden: „Die durch den Umbau des Wohnheims 2 im BZ Eichhof verlorenen Plätze werden im Hochhaus Eichhof nach Möglichkeit kompensiert.“ Weil dafür keine baulichen Veränderungen nötig und die Wohnungen lediglich neu einzurichten sind, könnte der Teilbetrieb mit voraussichtlich zehn freien Plätzen im Herbst 2003 aufgenommen werden.

Für die Wohnheimplätze ist ein Dienstleistungsangebot mit Pflege und Betreuung über 24 Stunden vorgesehen. Den Bewohnern und Bewohnerinnen soll dafür gemäss Taxordnung der Heime und Alterssiedlungen der Stadt Luzern Rechnung gestellt werden. Für die Mieterinnen in den verbleibenden Alterswohnungen im 6. bis 15. Stockwerk des Hochhauses garantiert das Wohnheimpersonalteam ein Stützpunktangebot mit Pikettdienst in der Nacht. Als Investitionskosten für Betriebseinrichtungen sind vom Grossen Stadtrat Fr. 338'000.– zu bewilligen. Hinzu kommen Betriebskosten und Mietzinsmindereinnahmen von insgesamt Fr. 301'000.– für den Organisationsaufbau zwischen 2003 und 2005. Der Betriebsaufbau soll ohne Kündigung von Mietverträgen der Alterswohnungen stattfinden. Für die Betriebskostenrechnung ab Vollausbau wird mit einem kleinen Ertragsüberschuss von Fr. 2'200.– gerechnet.

Die Alterssiedlung Eichhof mit dem 15-stöckigen Hochhaus und drei 2-stöckigen Laubenganghäusern mit Zweizimmerwohnungen ist in den Jahren 1962 bis 1965 für rund 7 Mio. Franken gebaut worden. 1996 bewilligten der damalige Bürgerrat und anschliessend das Volk einen Kredit von 13,5 Mio. Franken für Umbauten und Fassadenerneuerung am Hochhaus. Mit dem Umbau wurde bereits versucht, die Wohnungen so weit möglich behindertengerecht zu machen und für eine allenfalls spätere, teilweise Nutzung als Wohnheim vorzubereiten.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Warum ein Wohnheimangebot?	4
1.2 Etwas Geschichte: Alterswohnungen zu günstigen Bedingungen	5
<b>2 Projekt Wohnheimangebot im Hochhaus Eichhof</b>	<b>6</b>
2.1 Das neue Konzept	6
2.2 Kosten und Terminierung	8
<b>3 Antrag</b>	<b>10</b>

Stadtratsbeschluss 945 vom 3. September 2003

Projektplan: Nr. 03/415.79

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

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Warum ein Wohnheimangebot?**

Das Projekt für ein Wohnheimangebot im Hochhaus Eichhof stützt sich einerseits auf den Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern, der vom Grossen Stadtrat im September 2002 zur Kenntnis genommen worden ist, andererseits auf den parlamentarischen Leistungsauftrag im Voranschlag 2003.

Im Entwicklungsbericht sind die Veränderungen im Angebot an Wohnheimplätzen aufgelistet. Mit dem Umbau des Wohnheims 2 im Betagtenzentrum Eichhof stehen seit Mitte 2002 vorübergehend 45 Wohnheimplätze nicht zur Verfügung. Mit diesem und den weiteren geplanten Sanierungen und Konzeptanpassungen von Wohnheimen in den Betagtenzentren Wesemlin und Dreilinden gehen in den nächsten Jahren insgesamt 31 Wohnheimplätze endgültig verloren. Zur Kompensation für die wegfallenden Plätze wird im Bericht vorgeschlagen, die vier untersten Etagen im Hochhaus Eichhof, also die bisherigen Alterswohnungen, in 28 Wohnheimplätze umzunutzen. Auf der ersten Etage soll ein Pikett- und Büroraum und im bisherigen Aufenthaltsraum im Erdgeschoss ein Mittagstisch eingerichtet werden.

Diese Umnutzung schafft auch neue Perspektiven für die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen im gleichen Haus (vom 6. bis zum 15. Stockwerk), die damit einen Dienstleistungstützpunkt zur Verfügung erhalten, der einen allfälligen Heimeintritt verzögern oder gar verhindern hilft. Damit würde das soziale Netz für die Mieter und Mieterinnen im Hochhaus wesentlich tragfähiger. Heute wirkt im Hochhaus eine Betagtenbetreuerin mit einem 80-Prozent-Pensum, die rund die Hälfte ihrer Arbeitszeit für Hauswartsfunktionen einsetzen muss und in den übrigen Stunden lediglich Dienstleistungen, beispielsweise der Spitex, vermitteln kann.

Im Geschäftsbericht 2002 der Stadt Luzern sind auch Nachfrage und Auslastung von Heimplätzen in der Stadt Luzern beschrieben. Daraus geht hervor, dass nach dem Tiefststand von

1998 (186 Anmeldungen) die Anmeldungen in den letzten zwei Jahren wieder deutlich höher liegen (2001: 396 Anmeldungen, 2002: 384 Anmeldungen). Als Begründung für die vermehrten Wohnheimanmeldungen wurde in vielen Fällen auf bevorstehende Altbausanierungen mit Mietzinserhöhungen hingewiesen. Die Auslastung der Heimplätze in der Stadt Luzern lag im Jahre 2002 bei 96 Prozent, wobei die Plätze im Wohnheim 2, welche bis Mitte 2002 für den Umbau geleert werden mussten, mitgezählt sind.

## **1.2 Etwas Geschichte: Alterswohnungen zu günstigen Bedingungen**

Es sei ein hohes Ziel, im ganzen Lande die Sicherung des Alters zu verwirklichen, schrieb der Bürgerrat der Stadt Luzern im Januar 1966 in einer Broschüre über die eben fertig erstellte Alterssiedlung Eichhof. Um diesen Anspruch einzulösen, müssten Wohnungen bereitgestellt werden, die den Kräften und Bedürfnissen und vor allem den finanziellen Verhältnissen der Betagten angepasst seien.

In den Jahren 1962 bis 1965 erstellte die damalige Bürgergemeinde Luzern die Alterssiedlung Eichhof. Sie bestand aus einem 15-stöckigen Hochhaus mit 82 Einzimmerwohnungen für Alleinstehende und drei zweigeschossigen Laubenganghäusern mit insgesamt 24 Zweizimmerwohnungen für Ehepaare. Das Bauprojekt ging aus einem Wettbewerb hervor und wurde von den Architekten Jauch und Bürgin, Luzern/Zürich entworfen. Weil nur in einem Drittel der Einzimmerwohnungen eine Sitzbadewanne eingebaut worden war, stand den übrigen Mieter/innen im Hochhaus eine allgemeine Badeanlage zur Verfügung. Die Liftanlage, die Aussichtsterrasse mit der einzigartigen Rundschau, der geräumige Gemeinschaftsraum mit Fernsehapparat und die prächtige Parkanlage mit altem Baumbestand würden die Lebensfreude der betagten Bewohner erhöhen, schrieb der Bürgerrat vor rund vierzig Jahren.

Die Mietzinse waren auch für die damalige Zeit günstig. Für eine Einzimmerwohnung mussten 90 bis 120 Franken bezahlt werden. Die Nebenkosten machten 30 Franken aus. Als Mieter und Mieterinnen kamen nur in der Stadt Luzern wohnende Betagte in Betracht, deren Einkommen und Vermögen eine gewisse Grenze nicht übersteigen durfte.

Die Baukosten für Hochhaus und Laubenganghäuser beliefen sich auf rund 7 Mio. Franken. Für die Hälfte dieser Summe durfte der Bürgerrat auf ein zweckbestimmtes Legat von Henriette Adolphine Berghuys zurückgreifen, die im Jahre 1964 verstorben war. Kanton und Einwohnergemeinde Luzern leisteten Baukostenbeiträge von je Fr. 600'000.–.

Im Jahre 1996 stimmten der Grosse Bürgerrat ohne Gegenstimme und anschliessend das Volk einer Gesamtanierung des Eichhof-Hochhauses zu und bewilligten dafür einen Kredit von 13,4 Mio. Franken. Die Einzimmerwohnungen im Hochhaus vermöchten den „heutigen Anforderungen an Alterswohnungen“ nicht mehr zu genügen, schrieb der Bürgerrat im Bericht und Antrag an das Parlament. Die Wohnungen seien nicht rollstuhlgängig, die Zimmer zu

klein. Das Sanierungsprojekt sah vor, zwei der sechs Wohnungen auf jeder Etage durch einen Anbau auf Zweizimmerwohnungen zu erweitern. Alle Wohnungen wurden modernisiert, mit Duschen ausgerüstet, die Fassaden erneuert und das Hochhaus mit einer Wärmedämmung versehen. Heute bestehen 56 Einzimmer- und 28 Zweizimmerwohnungen. Die Miete einer Einzimmerwohnung beträgt zwischen 661 und 745 Franken, diejenige einer Zweizimmerwohnung 861 bis 945 Franken (je nach Stockwerk). Die Nebenkosten machen 90 bzw. 120 Franken aus.

## **2 Projekt Wohnheimangebot im Hochhaus Eichhof**

### **2.1 Das neue Konzept**

Das Projekt für ein Wohnheimangebot von 28 Betten auf vier Etagen im Hochhaus Eichhof stützt sich auf ein Grobkonzept, das von einer Arbeitsgruppe im Winter 2002/2003 entworfen worden ist. Die Gruppe wurde von Anita Duss, Betagtenbetreuerin und stellvertretende Leiterin des Wohnheims Eichhof, geleitet. Sie führte Gespräche mit Bewohner/innen des Hochhauses und besichtigte drei Heime mit angeschlossenen Alterswohnungen in Bern und Solothurn.

Auf Grund ihrer Abklärungen empfiehlt die Arbeitsgruppe für die Ein- und Zweizimmerwohnungen auf den Stockwerken 2 bis 5 im Hochhaus eine Wohnheimstruktur, die sich an die Praxis in andern Betagtenzentren der Stadt Luzern anlehnt. Bewohner/innen, die dazu in der Lage sind, können in den Küchen eigene Mahlzeiten zubereiten. Folgendes Dienstleistungsangebot ist vorgesehen:

- Pflege und Betreuung über 24 Stunden
- täglich drei Mahlzeiten im Speisesaal im Erdgeschoss, Zimmerservice individuell
- Wohnungsreinigung und Wäscheversorgung
- Angebot von Aktivitäten
- Benützung eines Heimbusses, beispielsweise für den Einkauf
- Kiosk mit erweitertem Lebensmittelangebot gegen Barzahlung

Für die Stockwerke 6 bis 15 im Eichhof-Hochhaus und für die Laubenganghäuser, die nach wie vor von selbstständig lebenden Mieterinnen und Mietern bewohnt werden, sind ebenfalls Dienstleistungsangebote vorgesehen, die separat verrechnet werden,

durch Mietzinsaufschlag:

- Stützpunktangebot im Hochhaus mit 24 Stunden Sicherheit (Pikettdienst in der Nacht)

durch Verrechnung pro erbrachter Leistung:

- Mittagstisch
- Angebot von Aktivitäten im Hochhaus
- Wohnungsreinigung und Wäscheversorgung
- zusätzliche Hauswartleistungen
- Kiosk mit erweitertem Lebensmittelangebot gegen Barzahlung

Für das Wohnheimteam, das nach einer Übergangsphase die Pflege und Betreuung der Bewohner/innen des ganzen Eichhof-Hochhauses von der 2. bis 15. Etage übernehmen wird, rechnet die Personalkalkulation mit 9,1 zusätzlichen Stellen (5,4 für Pflege und Betreuung, 3,7 für die Hotellerie). Die Berechnungen gehen davon aus, dass etwas mehr als die Hälfte der 28 Heimbewohner/innen auf den vier ersten Stockwerken zur BESA-Stufe 1 (Grad der Pflegebedürftigkeit) gehören, knapp ein Viertel zu BESA 2 und wieder ein Viertel keine Pflege benötigt. Die Sicherheit in der Nacht wird mit einem Pikettdienst gewährleistet. Im Speisesaal, der im Erdgeschoss des Hochhauses eingerichtet werden kann, werden drei Mahlzeiten angeboten. Am Mittag sind dort auch die Mieter/innen von der 6. bis 15. Hochhausetage und aus den Laubenganghäusern willkommen. Das Essen wird von den Gastrodiensten angeliefert.

Die bisherigen Mieter und Mieterinnen in den Hochhausstockwerken 6 bis 15 und in den Laubenganghäusern können in einer Übergangsphase Pflege und Betreuung wie bis anhin durch die Spitex in Anspruch nehmen. Nachher wird diese Dienstleistung vom Wohnheimpflege-team wahrgenommen, damit im gleichen Haus nicht zwei Organisationen zum Einsatz kommen. Notfälle werden in jedem Fall durch das Wohnheimteam abgedeckt, gegen Verrechnung. Ebenso müssen Dienstleistungen von Hotellerie und Hauswart separat verrechnet werden.

Im Wohnheimbereich wird das Wohn- und Dienstleistungsangebot gemäss Taxordnung für die Heime und Alterssiedlungen der Stadt Luzern und nach BESA-Erfassungssystem verrechnet. In den übrigen Hochhausstockwerken und in den Laubenganghäusern hat das Dienstleistungs- und Stützpunktangebot über 24 Stunden eine Mietzinserhöhung zur Folge von zwischen 50 und 80 Franken. Für Mahlzeitendienst, Wohnungsreinigung, Wäsche und Hauswart gelangen die Tarife für Dienstleistungen der Betagtenbetreuenden und des Hauswartes in den städtischen Alterssiedlungen zur Anwendung.

In einer zweiten Variante prüfte die Arbeitsgruppe ein Pflegeheimangebot, das variabel auf Pflege- und Betreuungsbedürfnisse im ganzen Eichhof-Hochhaus und in den Laubenganghäusern reagieren könnte. Der Vorteil dieser Lösung: Die Mieter im Hochhaus und den Laubenganghäusern könnten in ihren Wohnungen bleiben und müssten nicht innerhalb des Hauses umziehen. Die Nachteile: Personalintensivere Lösung auf Grund von längeren Wegen und Grenzen der Liftkapazität mit entsprechenden Kostenfolgen. Der Stadtrat präferiert daher klar die erste Variante. Eine Wohnheimabteilung auf vier Stockwerken ist nicht nur kostengünstiger, sondern mit ihrer idealen Grösse für ein Wohnheimangebot auch klarer überblick-

bar, bildet in sich als Ganzes eine wohnlichere Einheit und ermöglicht ein Bezugspersonensystem bei der Betreuung. In beiden Varianten könnte das Wohnheimangebot später bei Bedarf weiter ausgebaut werden.

Heute gehen wir davon aus, dass das Wohnheim im Eichhof-Hochhaus im Herbst mit zehn Wohneinheiten starten könnte. Die Kosten für die Umzüge innerhalb des Hochhauses wären von der Stadt zu tragen. Die Mieter und Mieterinnen im Hochhaus müssen zuvor mündlich und schriftlich über das Wohnheimangebot, die Dienstleistungen und die Mietzinsanpassungen informiert werden.

## 2.2 Kosten und Terminierung

Das Konzept für die Wohnheimplätze unterscheidet zwischen Investitions- und Betriebs- bzw. Organisationskosten für den Aufbau bis im Jahr 2005. Die berechneten Fr. 338'000.– für Investitionen verteilen sich auf die Jahre 2003 bis 2005 und fallen fast ausschliesslich für Einrichtungen an, weil in den Wohnungen keine baulichen Veränderungen nötig sind. Es braucht jedoch Pflegebetten, Rollstühle, Wäsche, Geschirr und Besteck, Rollmaterial für Pflege und Hotellerie und Anpassungen der Infrastrukturen im Bereich von Verpflegung, Installationen und Mobiliar.

Der **Betrieb im Vollausbau** rechnet mit Kosten von Fr. 1'058'900.–. Die grössten Ausgabenposten entfallen auf den Personalaufwand und die Gastrodienste (Fr. 752'800.– und Fr. 275'900.–). Über Heimtaxen werden Einnahmen von Fr. 1'281'900.– erwartet. Dem Mehrertrag von Fr. 223'000.– stehen Mindereinnahmen für die Wohnungen von Fr. 220'800.– gegenüber. Daraus ergibt sich ein kleiner Ertragsüberschuss von Fr. 2'200.–.

Die 28 neuen Wohnheimplätze können nicht alle gleichzeitig besetzt werden, da keine Kündigungen von laufenden Mietverhältnissen beabsichtigt sind. Die **Phase der Realisation** wird sich damit voraussichtlich über einen Zeitraum von **Oktober 2003 bis April 2005** erstrecken. In dieser Zeit fallen mehr Betriebs- und Organisationskosten an als Einnahmen: Im Jahre 2003 wird mit Fr. 109'000.–, 2004 mit Fr. 180'000.– und 2005 noch mit Fr. 13'000.– gerechnet (total Fr. 302'000.–).

### Kostenaufteilung in der Aufbauphase 2003 bis 2005

Zeit	2003		2004	2005	Total
	Jan.–Sept.	Okt.–Dez.	Jan.–Dez.	Jan.–März	
eröffnete Wohnheimplätze (Schätzung)	0	11	14	3	28
<b>Betriebskosten in Franken:</b>					
Betriebsaufwand	0	128'120	809'050	259'700	1'196'870
Taxeinnahmen	0	70'650	761'000	296'000	1'127'650
Mindereinnahmen Wohnungen	-35'500	-15'800	-131'700	-49'100	-232'100
<b>Ergebnis</b>	<b>-35'500</b>	<b>-73'270</b>	<b>-179'750</b>	<b>-12'800</b>	<b>-301'320</b>
<b>Investitionskosten</b>		<b>171'000</b>	<b>130'000</b>	<b>37'000</b>	<b>338'000</b>

### Zusammensetzung der Investitionskosten

28 Pflegebetten mit Matratzen	ca. Fr. 137'200.00
28 Nachttische inkl. Lampe	ca. Fr. 51'800.00
2 Rollstühle	ca. Fr. 5'000.00
Einrichtung Stationszimmer	ca. Fr. 20'000.00
Tisch-, Frottée- und Bettwäsche	ca. Fr. 50'000.00
Duvets und Kissen	ca. Fr. 10'000.00
Kaffeemaschine, Tellerwärmer, Bainmarie	ca. Fr. 20'000.00
Geschirr und Besteck	ca. Fr. 6'000.00
Rollmaterial für Pflege und Hotellerie	ca. Fr. 8'000.00
Anpassungen der Infrastruktur im Bereich Verpflegung, Installationen und Mobiliar	Schätzung Fr. 30'000.00
	<hr/>
	ca. Fr. 338'000.00

### 3 Antrag

Die Errichtung eines Wohnheimangebots im Hochhaus Eichhof ist ein folgerichtiger Schritt in der Weiterentwicklung der stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern. Mit verhältnismässig geringem Finanzaufwand werden auf vier Stockwerken neuzeitliche Heimplätze für betagte Menschen mit begrenzter Selbstständigkeit geschaffen. Damit können die infolge von Umbauten in verschiedenen Betagtenzentren wegfallenden Wohnheimplätze kompensiert werden. Gleichzeitig schafft das Konzept der Wohnheimplätze einen willkommenen Dienstleistungsstützpunkt für die übrigen Bewohner und Bewohnerinnen des Hochhauses Eichhof und der Laubenganghäuser, die sich damit in ihrer Wohnumgebung gut aufgehoben und auch sicherer fühlen. Das Angebot schliesst bei Bedarf auch Pflegeleistungen ein und trägt dazu bei, einen allfälligen Heimeintritt zu verzögern oder zu verhindern.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen, für das Projekt Wohnheimangebot im Hochhaus Eichhof einen Kredit von Fr. 640'000.– (Investitionen: Fr. 338'000.–, Betriebs- und Organisationskosten in der Aufbauphase: Fr. 302'000.–) zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 3. September 2003

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

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

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 27/2003 vom 3. September 2003 betreffend

### **Neues Wohnheimangebot im Hochhaus Eichhof,**

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

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

#### **beschliesst:**

Für das Projekt Neues Wohnheimangebot im Hochhaus Eichhof wird ein Kredit von Fr. 640'000.– (Investitionen: Fr. 338'000.–, Betriebs- und Organisationskosten in der Aufbau-phase: Fr. 302'000.–) bewilligt.

Luzern, 6. November 2003

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Helen Haas-Peter  
Ratspräsidentin

Toni Göpfert  
Stadtschreiber

