



**Stadt
Lucern**
Stadtrat

Bericht und Antrag
an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 7. Mai 2003

B+A 15/2003

**BZ Wesemlin, Wohnheim
Umbau/Sanierung**

Wettbewerbskredit

**Mediensperfrist
22. Mai 2003
17.00 Uhr**

Übersicht

Das Betagtenzentrum Wesemlin umfasst das Wohnheim aus dem Jahre 1982 sowie das 1993 eröffnete Pflegeheim.

Am 1. März 1982 wurde das Wohnheim Wesemlin mit 111 Betten in 81 Einzimmern und 15 Zweizimmerappartements eröffnet. Es war für rüstige, selbstständige betagte Menschen konzipiert. In der Folge entwickelte sich das Betagtenzentrum immer mehr zu einer Institution, die eigentliche Pflegeaufgaben erfüllte, ohne ein Pflegeheim zu sein. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, wurde das Pflegeheim gebaut und 1993 eröffnet.

Heute stellt man fest, dass die Infrastruktur des Wohnheims nicht mehr zeitgemäss ist. Die Zimmer des Wohnheims entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Nasszellen der Zimmer sind nicht rollstuhlgängig und haben keine Dusche. Die Abteilungsgrössen sind unübersichtlich und bieten eine unzureichende Infrastruktur.

Das Wohnheim auf dem Areal des Betagtenzentrums Wesemlin soll umgebaut und im Erdgeschoss massvoll erweitert werden. Es sollen Zimmer für zirka 100 unterschiedlich pflegebedürftige Menschen mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen, die den heutigen Anforderungen entsprechen, geschaffen werden. Mit dem Umbau soll einerseits die Selbstbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner gefördert werden, andererseits aber auch den erhöhten Ansprüchen an Wohnlichkeit, der Lebensqualität und der Individualität sowie den veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen werden.

Bereits im Rahmen der Berichte und Anträge BZ Eichhof, Wohnheim 2, und BZ Eichhof, Pflegeheim, sowie im Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern wurde darauf hingewiesen, dass das Wohnheim Wesemlin eine konzeptionelle Anpassung erfahren soll. Die Realisierung dieses Projektes dient der Sicherung eines Bettenangebots der Stadt Luzern, das den zukünftigen Bedürfnissen entspricht.

Für die Durchführung eines offenen Verfahrens mit Projektwettbewerb für das Wohnheim des Betagtenzentrums Wesemlin wird ein Kredit von Fr. 290'000.– beantragt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern	4
1.2 Konzeptanpassung des Wohnheims Wesemlin in den 90er-Jahren	5
1.2.1 Gesamtangebot Betagtenzentrum Wesemlin	5
1.2.2 Das bestehende Wohnheim	6
1.2.3 Die Zukunft des „Wohnheims“	7
1.2.4 Übergangslösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnheims während der Bauarbeiten	9
2 Gesamtübersicht über anstehende Erneuerungen in der stationären Altersbetreuung	9
3 Vorgehen zum Umbau und zur Sanierung des Wohnheims	10
3.1 Aufgabenstellung	10
3.2 Raumprogramm/Struktur (Bestehend/Neu)	11
3.3 Vorgehen	13
3.4 Weiterbearbeitung (Projektierung)	13
3.5 Kosten des Projektwettbewerbes	14
3.6 Termine	14
4 Antrag	15

Anhang

Situation BZ Wesemlin

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern

Im Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern vom Juli 2002 (B 31/2002) 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 Strategischen Grundlagenbericht vom März 2002).

Die Hauptergebnisse des Entwicklungsberichts wurden in Form von Entwicklungsthesen zusammengefasst. Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Wohnheims Wesemlin (BZW) sind folgende Thesen relevant:

1. Der bestehende Umfang des (halb-)stationären, geriatrischen Angebots in der Stadt Luzern soll grundsätzlich beibehalten werden.
2. Das vordringliche Ziel dabei ist, ein individualisiertes, nachfrageorientiertes Angebot für die Zukunft zu gewährleisten, mit einer zentralen Betonung der Selbstbestimmung betreuungs- und pflegebedürftiger Menschen.
3. Neben einer schwerpunktmässig integrierten Betreuung in flexiblen Mischheimen ist eine Spezialisierung des Angebotes vor allem 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 dem Umbau des Wohnheims des BZ Wesemlin 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 den erhöhten Ansprüchen an **Wohnlichkeit**, der **Lebensqualität und Individualität** sowie den veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen werden.
- 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 auf den Gruppen), verlängerte Essmöglichkeiten.

Eine Übersicht über sämtliche geplanten Konzeptanpassungen bietet Kapitel 6.2 des Berichts zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern.

1.2 Konzeptanpassung des Wohnheims Wesemlin in den 90er-Jahren

Das Betagtenzentrum Wesemlin umfasst das Wohnheim aus dem Jahre 1982 sowie das 1993 eröffnete Pflegeheim.

Am 1. März 1982 wurde das Wohnheim Wesemlin mit 111 Betten in 81 Einzelzimmern und 15 Zweizimmerappartements eröffnet. Es war für rüstige, selbstständige betagte Menschen konzipiert. Seine Konzeption sah vor, dass „auch leichtbehinderte und leichtpflegebedürftige Pensionäre Aufnahme finden sollten bzw. im Heim verbleiben können“. In der Folge entwickelte sich das Betagtenzentrum immer mehr zu einer Institution, die eigentliche Pflegeaufgaben erfüllte, ohne ein Pflegeheim zu sein. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, wurde das Pflegeheim gebaut und am 12. November 1993 eröffnet. Dieses Pflegeheim hat 40 Betten in 8 Ein- und 16 Zweibettzimmern. Gleichzeitig wurde im Wohnheim auf dem 1. Stockwerk eine Pflegeabteilung eingerichtet. Dazu wurden, zu Lasten von Bewohnerzimmern, zwei Stationszimmer und ein Aufenthalts- und Essraum für Bewohnerinnen und Bewohner erstellt. Demzufolge reduzierte sich der Bettenbestand von 111 auf heute 106 Betten.

1.2.1 Gesamtangebot Betagtenzentrum Wesemlin

Auf dem Areal des Betagtenzentrums Wesemlin besteht heute folgendes Angebot: Zwei miteinander verbundene Liegenschaften bieten 146 Betten in 115 Wohneinheiten, davon 71 „Pflegebetten“ in 55 Zimmern. Neben den hauswirtschaftlichen, gastronomischen und pflegerischen Leistungen gehören auch die Seelsorge, Aktivierungs- und Physiotherapie sowie Coiffeur und Pediküre zum Angebot. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegeabteilungen werden medizinisch vom Heimarzt versorgt; die andern wählen ihren Arzt selber.

Dem Quartier stehen insbesondere die Cafeteria sowie einzelne Veranstaltungen wie der Jassnachmittag, Konzerte oder das Altersturnen offen. Zudem können betagte Quartierbewohner an gewissen Aktivitäten („Wäsmalichor“) teilnehmen oder in beschränktem Rahmen auch das Angebot der Physiotherapie nutzen. Eine umfassende Stützpunktfunktion indessen kann das Betagtenzentrum Wesemlin heute nicht anbieten.

Zum Wesemlinareal gehört zusätzlich ein frei stehendes Einfamilienhaus. Dieses ist an eine Familie vermietet, welche zum Betagtenzentrum keine spezielle Beziehung hat. Eine Nutzung für stadteigene Bedürfnisse ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Im Vordergrund steht derzeit die mögliche Unterbringung eines Kinderhortes in diesem Einfamilienhaus.

1.2.2 Das bestehende Wohnheim

Das Wohnheim verfügt über 106 Betten in 76 Einbettzimmern und 15 Zweizimmerappartements. Auf dem 1. Obergeschoss, welches im Laufe der Zeit mit einfachen Massnahmen zu einer Pflegeabteilung ausgestaltet wurde, werden 31 Bewohnerinnen und Bewohner in Einerrzimmern gepflegt und betreut. Die übrigen Geschosse beherbergen vorwiegend mehr oder weniger selbstständige Bewohnerinnen und Bewohner. Zunehmende Pflegebedürftigkeit lässt sich aber auch hier nicht vermeiden, was in der Regel früher oder später zu einem internen Zimmerwechsel führt. Im Wohnheim ist auch eine 4½- und eine 2-Zimmer-Wohnung (Dienstwohnungen) integriert. Beide Wohnungen haben für den Betrieb keine Bedeutung mehr und sind derzeit fremdvermietet.

Die Infrastruktur (technische Einrichtungen/Raumaufteilung) entspricht, aufgrund der Entwicklung sowohl in den Pflegegrundsätzen als auch in der Alterspolitik, nicht mehr den an Betagtenzentren gestellten Anforderungen. Hinzu kommt, dass sich auch die Erwartungen und Ansprüche der heutigen und noch viel mehr der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner stark verändert haben. Wohl konnten mit kleinen baulichen Massnahmen Ergänzungen in den Einrichtungen und Anpassungen der Konzept- und Organisationsstrukturen in allen Bereichen (Hotellerie, Pflege, Administration) punktuelle Annäherungen an die Erfordernisse erzielt werden. Die Grenzen solcher Nachbesserungen sind mittlerweile aber erreicht. Ein Gesamtumbau lässt sich insbesondere aus folgenden Gründen nicht mehr vermeiden:

- In den Zimmern ist, infolge der zu kleinen Nasszellen, eine adäquate Pflege hilfsbedürftiger Menschen nur bedingt und nur unter stark erschwerten Umständen möglich.
- Eine Dusche in den Nasszellen ist nicht vorhanden.
- Die noch vorhandene Selbstständigkeit körperlich behinderter Menschen wird dadurch beeinträchtigt, dass die Zimmer und insbesondere die individuellen Nasszellen nicht rollstuhlgängig sind.
- Das Alarmsystem (Schwesternruf) ist veraltet und entbehrt verschiedener notwendiger Funktionen, wie z. B. der Notrufbesetzung.
- Die Räumlichkeiten für Aufenthalt, Essen und Aktivitäten auf den Abteilungen für pflegebedürftige Mitmenschen, welche nicht mehr die öffentlichen Räume im Erdgeschoss (Res-

tauration, Gottesdienst, Anlässe) besuchen können, vermögen kaum die wichtigsten Grundbedürfnisse abzudecken.

- Die Gastronomie fristet räumlich und infrastrukturell ein Schattendasein und muss im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner zwingend aufgewertet werden.
- Die Lagermöglichkeiten für das stark gestiegene Warensortiment der Gastronomie und der Pflege sind nicht mehr genügend.
- Die Nebenräume für die Mitarbeitenden (Arbeitsräume, Garderoben) sind für einen viel kleineren Personalbestand ausgelegt und demzufolge für die heutige Beanspruchung nicht mehr genügend.
- Das Betagtenzentrum entwickelt sich zu einem Quartierbewohnertreffpunkt, der auch erweiterte Kontaktmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner bietet. Diese (Weiter-)Entwicklung ist durch die bestehenden räumlichen Möglichkeiten nicht oder nur ganz beschränkt möglich.

1.2.3 Die Zukunft des „Wohnheims“

In einem breit angelegten, zweistufigen Prozess, in den die Mitarbeitenden und Bewohnerinnen und Bewohner sowie eine Vertretung des Quartiervereins und des Seniorenrats einbezogen waren, wurde das Konzept „Genesis und Vision BZ Wäsmali“ ausgearbeitet, das nebst dem bereits erwähnten Entwicklungsbericht die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Zentrums und den vorliegenden Bericht und Antrag bildet.

Wohn- und Lebenssituation

Das zukünftige „Wohnheim“ widerspiegelt in der Infrastruktur den anerkannten Grundsatz der Würdigung der Individualität und damit die Achtung und Respektierung jeder Persönlichkeit. Dies beinhaltet auch, so weit wie möglich, den Anspruch auf Beibehaltung der bisherigen Lebensgewohnheiten. Die Gebäudestruktur trägt der persönlichen Autonomie, ausgedrückt durch das „Tunkönnen“ und das „Seinkönnen“, grösstmögliche Rechnung. Insofern legt das neue Wohnheim Zeugnis eines Strukturwechsels ab: Neu wird das Angebot des Betagtenzentrums durch die Weiterführung bisheriger Lebensgewohnheiten der Bewohnerinnen und Bewohner bestimmt.

Die zukünftige Struktur geht von 3 Lebensräumen aus:

- Von der Privat- oder Intimsphäre – dem eigenen Zimmer – mit weitgehend freiem Raum, der selber eingerichtet und gestaltet werden kann. Eine umfassende Pflege soll gewährleistet werden.
- Von einem engen sozialen Kontaktraum – der Wohnküche auf dem Stockwerk –, in welchem diejenigen Bewohnerinnen und Bewohnern, die die Ausgehzone nicht selber nutzen wollen oder können, soziale Kontaktmöglichkeiten in familiärem Rahmen angeboten werden.

- Von der Ausgehzone – themenorientierten Wohnzimmern, Restaurants, allgemeinen Räumen mit Aktivitäten wie Seniorenanimation und hausinternen Angeboten –, welche Bewegungsraum und verschiedene Wahlmöglichkeiten des Sichfindens bietet.

Insgesamt soll dem Bereich des Wohnens und Lebens ein grosses Gewicht eingeräumt werden.

Gastronomie

Die Gastronomie als Ort der Abwechslung, der Begegnung und der Kontakte auch mit dem Quartier wird gegenüber der heutigen Situation stark aufgewertet: Das Essen für die Bewohnerinnen und Bewohner soll noch viel stärker zum genussvollen Erlebnis werden und so einen wichtigen Beitrag zum Wohlbefinden und zur Lebensfreude leisten.

Pflege

Aber auch die zukünftigen pflegerischen Strukturen und die Rahmenbedingungen für optimale, bedürfnisorientierte Leistungen sind in den neuen Räumlichkeiten umsetzbar. Das reine Wohnheim gibt es nicht mehr; Zimmerwechsel innerhalb des Betagtenzentrums sollen, mit einzelnen klar definierten Ausnahmen, nicht mehr erfolgen müssen. Grundsätzlich soll auf allen Abteilungen und in allen Zimmern auch eine intensive und aufwändige Pflege schwerstpflegebedürftiger Bewohnerinnen und Bewohner möglich sein.

Spezialabteilung

In einer spezialisierten Abteilung besteht Raum, um bei ausgeprägten Krankheitsbildern, welche besondere Rahmenbedingungen erfordern, den entsprechenden Bedürfnissen Rechnung tragen zu können. Aktuell steht die Herausforderung der Betreuung an Alzheimer oder an anderen Formen der Demenz erkrankter Menschen im Vordergrund.

Quartierbezug

Vermeehrt Rechnung getragen werden soll dem Quartierbewohnertreffpunkt und allgemeinen Quartierfunktionen eines Betagtenzentrums. Insbesondere für betagte Menschen im Quartier sollen gewisse medizinische Leistungen im Rahmen des für die Bewohner ohnehin bestehenden Angebotes geöffnet werden. Aber auch Aktivitäten und Unterhaltungsangebote sowie Dienstleistungen der Gastronomie sollen für eine weitere Öffentlichkeit zugänglich sein. Für die Bewohnerinnen und Bewohner, welche mit wenigen Ausnahmen nicht mehr am gesellschaftlichen und kulturellen Leben teilnehmen können, muss dieses in angemessenem Rahmen „hereingeholt“ werden.

Eine der grössten Herausforderungen besteht darin, mit dem Umbau nicht ausschliesslich die heutigen Mängel zu beheben, sondern für die möglichen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu bauen. Dazu können die im Betagtenzentrum erarbeiteten Grundlagen „Genesis und Vision BZ Wäsmali“ einen wichtigen Beitrag leisten.

1.2.4 Übergangslösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnheims während der Bauarbeiten

Auf Grund der heute herrschenden Bettenknappheit sollen während des Umbaus keine Betten verloren gehen. Bereits im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau/der Sanierung des Pflegeheims Eichhof ab 2005 stellte sich diese Forderung.

Zur Sicherung eines ausreichenden Bettenangebots in den kommenden Umbaujahren erarbeitet die Sozialdirektion derzeit zusammen mit der Baudirektion Übergangslösungen, wie das zeitweise Mieten geeigneter Bauobjekte bzw. die Installation von Provisorien für zirka 90 bis 100 Bewohnerinnen und Bewohner.

2 Gesamtübersicht über anstehende Erneuerungen in der stationären Altersbetreuung

Die Anforderungen an die zukünftige stationäre Altersbetreuung haben wesentliche Auswirkungen auf die personelle und betriebliche Entwicklung der bestehenden städtischen Heime und Alterssiedlungen. Daraus abgeleitet ergeben sich umfangreiche bauliche Anpassungen der bestehenden Heime, insbesondere für

- die Erfordernisse einer zunehmenden Pflegebedürftigkeit,
- die stärkere Betonung des Wohncharakters und
- die Bildung von Spezialangeboten in Ergänzung zu bestehenden Kernkompetenzen.

Um diese Ziele zu erreichen, sind folgende längerfristige Bauprojekte nötig/geplant (gegenüber den im Entwicklungsbericht aufgeführten Realisierungszeiträumen ergibt sich nach der aktuellen Planung eine Verschiebung nach hinten):

Betagtenzentrum Eichhof: Wohnheim 2, Konzeptanpassung/Umbau (bewilligt)

Sanierung und Konzeptanpassung des Wohnheims 2 für Seniorenwohngruppen

Realisierung: seit Herbst 2002 bis Winter 2004/2005

Betagtenzentrum Eichhof: Pflegeheim, Umbau/Sanierung (Kredit für die Suche und Vorbereitung von Übergangslösungen, Studienauftrag und Projektierungskredit bewilligt)

Sanierung und Konzeptanpassung des Pflegeheims

Realisierung: ab 2005 unmittelbar anschliessend an die Fertigstellung des Wohnheims 2

Ausführungsdauer: zirka 2 bis 2 ½ Jahre

Betagtenzentrum Wesemlin: Wohnheim, Umbau/Sanierung

Konzeptanpassung des Wohnheims an die zunehmende Pflegebedürftigkeit der Bewohner/innen, Prüfung eines weiteren Kinderhortes im Quartier Wesemlin-Wey-Dreilinden

Realisierung: ab zirka 2007 unmittelbar anschliessend an die Fertigstellung des Pflegeheims im BZ Eichhof

Ausführungsdauer: zirka 1 ½ bis 2 Jahre

Betagtenzentrum Dreilinden: Wohnheim und Erdgeschoss Haus Pilatus, Neukonzept/Umbau

Konzeptanpassung des Wohnhauses Pilatus an die zunehmende Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit

Realisierung: unmittelbar anschliessend an die Fertigstellung des Wohnheims BZ Wesemlin

Betagtenzentrum Rosenberg: Wohnheim

Konzeptanpassung des Wohnheims an die zunehmende Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit

Realisierung: unmittelbar anschliessend an die Fertigstellung des Wohnheims Pilatus, BZ Dreilinden

Es ist also über einen Zeitraum von 2002 bis zirka 2010 mit umfangreichen Bauarbeiten in den städtischen Heimen zu rechnen.

3 Vorgehen zum Umbau und zur Sanierung des Wohnheims

3.1 Aufgabenstellung

In den Jahren 1980 bis 1982 wurde das Wohnheim realisiert. Die Zimmer des Wohnheims entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Nasszellen der Zimmer sind nicht rollstuhlgängig und haben keine Dusche. Die Abteilungsgrössen sind unübersichtlich und bieten eine unzureichende Infrastruktur.

Das Wohnheim soll umgebaut und im Erdgeschoss massvoll erweitert werden. Es sollen Zimmer für zirka 100 pflegebedürftige Menschen mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen, die den heutigen Anforderungen an Komfort und Wohnlichkeit entsprechen, geschaffen werden. Dabei ist auf einen sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen Struktur des umzubauenden Wohnheims zu achten.

3.2 Raumprogramm/Struktur (Bestehend/Neu)

Bestehende Struktur:

4½-Zi.-Maisonette-Wohnung (3./4. OG) / Gästezimmer mit Nasszelle / Sitzungszimmer / Estrich, Pikettzimmer	4. OG
Wohnheim 2er-Appartement / Wohnung	3. OG
Wohnheim	2. OG
Wohnheim mit begrenzter Pflegemöglichkeit	1. OG
Küche / Speisesaal / Cafeteria / Wohnheim / Nebenräume	EG
Einstellhalle / Nebenräume	UG

Neue Struktur:

Gästezimmer, Pikettzimmer, Erholungsraum Mitarbeitende, Schulung, Nebenräume (Lifterschliessung erforderlich)				4. OG
Pflegerwohngruppe				3. OG
Pflegerwohngruppe		Pflegerwohngruppe		2. OG
Pflegerwohngruppe		Pflegerwohngruppe		1. OG
Küche	Restauration	Nebenräume	Demenzabteilung (Spez.-Abt.)	EG
Einstellhalle / Nebenräume				UG

 von der Konzeptanpassung betroffene Bereiche

Raumprogramm:

Untergeschoss:

- Anpassung Wäscherei
- Anpassung Küchenlager
- Anpassung Getränke- und Getränkelager
- Anpassung Entsorgung
- Anpassung Nebenräume (Garderobenerweiterung, Keller, Werkstatt, Installationsräume)
- Anpassung Zentralapotheke
- Anpassung Lager Pflege (Inkontinenzlager, Verbrauchsmaterial, Gehhilfsmittel)
- Übrige Lager (Verwaltung/Archiv, Hauswirtschaft)

Erdgeschoss:

- Anpassung Empfang mit Auskunft und Telefonzentrale
- Neue Küche
- Öffentliche Restauration mit Kioskangeboten
- Unterteilbarer Speiseraum (Restaurationsräumlichkeiten)
- Bibliothek
- Mehrzweckraum (Schulung / Sitzungen / kleine Apéros)

- WC-Anlage
- Coiffeur / Pediküre / Maniküre / Kosmetik / Massage
- Andachtsraum mit Sakristei (bestehend)

Spezialabteilung (Demenz) total 14 Betten im EG:

- 14 Betten, 6 2er-Zimmer, 2 Einzelzimmer (wobei 1 Einzelzimmer für Tagesgast)
- Pro 2 Zimmer vorgelagert eine Nasszelle mit LA+WC und eine Nasszelle mit LA+WC+DU
- 1 Stationszimmer
- 1 Arbeitsraum (Büro)
- 2 Wohnessräume mit Küche
- 1 Ausgussraum mit Putzmaterial
- 1 Geräteraum
- 1 Wäscheraum (Schmutzwäsche) mit Waschmaschine und Tumbler, Stauraum Saubermäsche
- 1 Pflegebad mit LA, DU, WC und Pflegewanne
- 1 Besucher-WC, rollstuhlgängig
- 1 Personal-WC
- Weglaufgeschützter Aussenbereich als Endlosschleife zum Gehen

4 Pflegewohngruppen (1. und 2. OG):

- Pro Pflegewohngruppe 15 bis 17 Betten, Einzelzimmer mit Nasszelle (DU/WC/Lavabo)
- Aufenthalts- und Wohnraum (unterteilbar) mit Küche
- Stationszimmer
- Nebenräume (Pflegebad, Nasszellen, Ausguss-, Geräte-, Wasch- und Putzraum)
- 1 Besucher-WC, rollstuhlgängig
- 1 Mitarbeiter-WC

1 Pflegewohngruppe total 15–30 Betten (3. OG):

- Bestehend aus **2er-Appartement (mit 1 oder 2 Betten)**
- Aufenthalts- und Wohnraum mit Küche
- Stationszimmer
- Nebenräume (Pflegebad, Nasszellen, Ausguss-, Geräte-, Wasch- und Putzraum)
- 1 Besucher-WC, rollstuhlgängig
- 1 Mitarbeiter-WC

Allgemein:

- Im 1. und 2. OG ein Bereichsleiterbüro (je mit 2 Arbeitsplätzen)
- Im 1., 2. und 3. OG je ein Büro mit 2 Arbeitsplätzen
- Im 1., 2. und 3. OG je ein themenorientierter Aufenthaltsraum
- 2 Therapieräume mit Küche (für kleinere Kochgruppen)
- Gymnastikraum mit Nebenräumen (WC / Dusche / Geräte)

- Büro Hauswirtschaft (3 Arbeitsplätze)
- Alle Zimmer mit Balkon

Umgebung:

- Neugestaltung Eingangsbereich
- Weglaufgeschützter Aussenbereich als Endlosschleife zum Gehen

Um die Demenzabteilung mit 8 Zimmern zu realisieren, ist ein eingeschossiger Anbau für einen Aufenthalts- und Wohnraum notwendig.

3.3 Vorgehen

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 Wohnheims des Betagtenzentrums Wesemlin drängt sich die Durchführung eines Projektwettbewerbes auf, weil es darum geht, zu einer genau umschreibbaren Aufgabe die bestmögliche Lösung zu finden.

Für den ausgeschriebenen 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.

3.4 Weiterbearbeitung (Projektierung)

Das Siegerprojekt soll auf Grund des Ergebnisses des Projektwettbewerbs zum ausführungsfähigen Projekt weiterentwickelt werden. Im Gegensatz zum Vorgehen beim Pflegeheim Eichhof wird der Projektierungskredit mit einem speziellen Bericht und Antrag beim Grossen Stadtrat angefordert. Wettbewerb und Projektierung werden also getrennt.

3.5 Kosten des Projektwettbewerbes

Vorbereitungsarbeiten		Fr.	30'000.00
Gebäudeaufnahmen	Fr.	15'000.00	
Vorarbeiten Ingenieur	Fr.	15'000.00	
Preisgeld Projektwettbewerb		Fr.	135'000.00
Preisgeld gemäss SIA 142 das Zweifache der ordentlichen Vergütung (ermittelt auf Grund einschlägiger Normen)			
Administration Projektwettbewerb (extern)		Fr.	40'000.00
Führen des Sekretariates			
Vorprüfung (Vollständigkeit, Regelkonformität, Wirtschaftlichkeit, Beurteilungsbericht erstellen)			
Organisation und Moderation der Jurierung			
Einrichten des Jurierungs- und Ausstellungslokales			
Aufarbeiten von Dokumentationen			
Annahme 250 h à Fr. 160.00 (KBOB Kat. B, 2002)			
Entschädigung Beurteilungsgremium		Fr.	30'000.00
Annahme: 5 Personen x 3 Tage x 10 h à Fr. 190.00 (KBOB Kat. A, 2002)			
Dokumentation, Kopien		Fr.	15'000.00
Modelle		Fr.	5'000.00
Lokal und Stellwandmiete		Fr.	5'000.00
Lokalmiete 1 Monat à Fr. 2'000.00			
Stellwandmiete à Fr. 3'000.00			
Unvorhergesehenes		Fr.	20'000.00
Interne Kosten		Fr.	20'000.00
Aufwand Sozialdirektion	Fr.	7'000.00	
Aufwand Hochbau	Fr.	13'000.00	
Total offenes Verfahren mit Wettbewerb		Fr.	290'000.00

3.6 Termine

Vorausgesetzt, dass über den nachgesuchten Kredit ab Juli 2003 verfügt werden kann, sind folgende Termine vorgesehen:

Ausschreibung des Projektwettbewerbs	bis Juli 2003
Wettbewerb	bis November 2003
Beurteilung/Ausstellung	bis Dezember 2003
Bericht und Antrag Projektierungskredit	
Bericht und Antrag Projektkredit	
Bauzeit	Anfang 2007 bis 2008

4 Antrag

Mit der vorgesehenen Konzeptanpassung wird es dem Wohnheim Wesemlin möglich, Zimmer für zirka 100 pflegebedürftige Menschen attraktiver und zeitgemässer zu gestalten. Die Pflegeplätze in den Ein- und Zweibettzimmern tragen den veränderten Ansprüchen der heutigen und künftigen Heimbewohnerinnen und -bewohner Rechnung. Die Konzeptanpassung stellt sowohl als Wohnform für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch als Arbeitsplatz für die Pflegemitarbeitenden eine klare Qualitätssteigerung dar. Der Bettenverlust – zwischen fünf und zehn Betten – wird sich im Vergleich zu heute im Rahmen halten.

Der Stadtrat beantragt Ihnen daher, für die Durchführung eines offenen Verfahrens mit Projektwettbewerb für das Wohnheim des Betagtenzentrums Wesemlin einen Kredit von Fr. 290'000.– zu bewilligen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 7. Mai 2003

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 15/2003 vom 7. Mai 2003 betreffend

BZ Wesemlin, Wohnheim, Umbau/Sanierung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

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

beschliesst:

Für die Durchführung eines offenen Verfahrens mit Projektwettbewerb für das Wohnheim des Betagtenzentrums Wesemlin wird ein Kredit von Fr. 290'000.– bewilligt.