



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag
an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 11. Dezember 2002

B+A 60/2002

**Beitrag an das
Erweiterungsprojekt
Pflegeheim Steinhof**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
30. Januar 2003**

Übersicht

Das Pflegeheim Steinhof, Luzern will auf dem vor sechs Jahren fertig gestellten neuen Pflege- trakt „Sunnehuus“ ein zusätzliches Stockwerk bauen und darin acht neue Einer- und zwei Zweierzimmer, also zwölf zusätzliche Pflegeplätze, einrichten. Der St. Johann-Verein der Schweizer Krankenbrüder Luzern und die Heimleitung ersuchten den Stadtrat um einen In- vestitionsbeitrag von 40 bis 60 Prozent an die berechneten Kosten von 3,3 Mio. Franken. Der Stadtrat schlägt einen Beitrag von 40 Prozent der Kosten, d. h. 1,32 Mio. Franken, vor.

Als Begründung für den Erweiterungsbau verweist der Steinhof auf sein Leitbild, es heisst: „Der Steinhof will betagte und pflegebedürftige Menschen aufnehmen, unabhängig von Alter, Krankheit, Religion, Rasse, weltanschaulicher Ausrichtung und sozialer Stellung.“ Diese Vorstellungen und eine sich abzeichnende zunehmende Pflegebedürftigkeit von Menschen mit einem schwierigen Krankheitsbild erfordern die Bereitstellung von mehr Einzimmern. Diesen Trend spürt auch die städtische Sozialdirektion in ihren Betagtenzentren. Darum hat der Luzerner Stadtrat im Entwicklungsbericht – dieser ist im September 2002 vom Grossen Stadtrat zur Kenntnis genommen worden – für eine Steigerung der Angebotsvielfalt und für mehr Einzimmer ausgesprochen.

Wenn die Finanzierung des Stockwerkaufbaus gesichert ist und die Baubewilligung vorliegt, soll das Bauvorhaben im Verlauf des Jahres 2003, allenfalls 2004, realisiert werden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	4
2 Vom „Sandschloss“ zum Pflegezentrum	5
3 Der Steinhof heute	5
4 1990 – der grosse Schritt zum Pflegeheim	6
5 Das neue Projekt	8
6 Die Finanzierung	9
7 Eine sinnvolle Investition	9
8 Antrag	10

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Nach umfassenden Um- und Erweiterungsbauten in den Jahren 1990 bis 1996 mit einem Gesamtaufwand von 39 Mio. Franken will das Pflegeheim Steinhof über den Aufbau eines zusätzlichen Stockwerkes auf dem Pflgetrakt „Sunnehuus“ zwölf weitere Betten in acht Einer- und zwei Zweierzimmern bereitstellen. Mit diesem Ausbauschritt soll vor allem das bis anhin bescheidene Angebot an Einerrzimmern ausgeweitet werden (17 Einer- und 41 Zweierzimmer).

Im Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern, den der Grosse Stadtrat im vergangenen September zur Kenntnis genommen haben, ist die Absicht des Pflegeheimes Steinhof als Teil der Vorhaben von Alterseinrichtungen mit privater Trägerschaft nachzulesen.

Das neue Projekt Steinhof folgt den im Bericht skizzierten Entwicklungsthesen zur stationären Altersbetreuung und nimmt vor allem das Anliegen für eine Erhöhung der Anzahl Einerrzimmer auf. Der Bericht hält im Grundsatz auch fest, dass das bestehende stationäre Angebot der Langzeitpflege in der Stadt Luzern beibehalten werden soll. An gleicher Stelle wird auch ausgesagt, dass private Trägerschaften bei der Aufrechterhaltung ihrer Angebote über Zusammenarbeitsverträge und Investitionsbeihilfen unterstützt werden sollen. Die Stadt will ihre Beziehungen zu den Einrichtungen mit privater Trägerschaft intensivieren. Das hilft ihr, Angebote zu koordinieren und zu optimieren, beispielsweise in der Qualitätssicherung, in der Aus- und Weiterbildung oder auch in der Personal- und Taxpolitik.

Die Koordinationsaufgabe mit privaten Einrichtungen lässt sich auch aus den „Strategischen Grundlagen der Sozial- und Gesundheitspolitik“ des Stadtrates ablesen, von denen der Grosse Stadtrat im Frühling 2002 Kenntnis genommen hat. Dieser Bericht postuliert die Selbstbestimmung von betreuungs- und pflegebedürftigen Menschen als Wirkungsziel. „Sie brauchen ein breites, differenziertes Angebot an Hilfestellungen und Betreuung, aber auch angepassten Wohnraum und Transportmöglichkeiten, um den Alltag trotz Einschränkungen und Erkrankungen möglichst eigenständig gestalten zu können. Dabei sind sie zunehmend auf Leis-

tungen durch öffentliche und private Institutionen angewiesen.“ Das Renovationsprojekt des Pflegeheimes Steinhof stimmt mit den Stossrichtungen der strategischen Wirkungsziele insofern überein, als das bestehende Bettenangebot aufrechterhalten respektive noch erweitert werden wird.

2 Vom „Sandschloss“ zum Pflegezentrum

Im 16. Jahrhundert baute die Luzerner Patrizierfamilie von Fleckenstein auf dem Steinhofhügel ein Landhaus, im Volksmund „Sandschloss“ genannt. Nach Besitzerwechseln wurde zwischen 1759 und 1777 die in ihren Grundzügen heute noch existierende Schlossanlage Steinhof im barocken Stil französischer Prägung erbaut. Bauherrin war die Patrizierfamilie von Sonnenberg, die das Anwesen bis Anfang der Zwanzigerjahre im vergangenen Jahrhundert bewohnte. 1924 erwarb die Ordensgemeinschaft der Barmherzigen Brüder von Maria-Hilf das ganze Grundstück und betrieb es ab diesem Zeitpunkt als Alters- und Pflegeheim. Zweckdienliche Umbauten und Renovationen am etwas verfallenen Prunkbau wurden über mehrere Jahre durch Landverkäufe ab der Schlossliegenschaft, Beiträge des Mutterhauses in Trier, durch Legate und Beiträge der öffentlichen Hand finanziert.

Schon kurz nach Betriebsbeginn konnten die Krankenbrüder bis zu 78 pflegebedürftige Männer aufnehmen, 1928 wurden bereits 15'189 Pfl egetage registriert. Und in der Krisenzeit der späten Dreissigerjahre gaben die Brüder an der Pforte über 5000 so genannte Armenessen ab. In diesen Jahren wirkten im Steinhof bis zu fünfzig Krankenbrüder, Novizen und Anwärter.

Im Juli 1989 erhielten die Steinhof-Krankenbrüder von der Stadt Luzern die Ehrennadel und 150'000 Franken aus dem Sozialfonds, „in Würdigung der Arbeit des Ordens im Dienst der Öffentlichkeit und als Impulsgebung für das geplante Bauvorhaben“.

3 Der Steinhof heute

Im Pflegeheim Steinhof gibt es 99 verfügbare Betten in 41 Zweierzimmern und 17 Einzelzimmern. Die Bewohnerinnen und Bewohner leben in sechs Pflegegruppen. Im Jahre 2001 betrug die Auslastung 99 Prozent. Das Durchschnittsalter der Heimbewohner hat sich entgegen dem allgemeinen Trend auf dem relativ tiefen Niveau von 74 Jahren eingependelt (andere Heime 86). Das ist auf die offene Aufnahmepolitik zurückzuführen, die auch jüngeren pflegebedürftigen Menschen ein Zuhause bieten will und damit für die ganze Sozial- und Gesundheitspolitik der Stadt eine wichtige Aufgabe übernimmt. Damit zeigen die Verantwortlichen, dass sie eine zentrale Aussage im Leitbild ernst nehmen: „Der Steinhof will betagte und pflegebedürftige Menschen aufnehmen, unabhängig von Alter, Krankheit, Religion, Rasse, weltanschaulicher Ausrichtung und sozialer Stellung.“ Der überwiegende Teil der Steinhof-Be-

wohner/innen kommt aus der Stadt Luzern und ist stark pflegebedürftig: 44 Bewohner/innen werden der höchsten Pflegestufe 4 zugeordnet.

Die Jahresrechnung 2001 schliesst bei einem Gesamtumsatz von 9,2 Mio. Franken mit einem Mehrertrag von fast 14'000 Franken ab. Der Durchschnittsertrag pro Pflegeetag macht 233 Franken (Durchschnitt städtische Heime: 171 Franken) aus, die Grundtaxe in der BESA-Stufe 0 beträgt 129 Franken. In der Rechnung sind auch Spendeneinnahmen von rund 98'000 Franken ausgewiesen. Rechtsträger des Steinhofs ist der in Luzern eingeschriebene St. Johann-Verein der Schweizer Krankenbrüder Luzern. Dem siebenköpfigen Vorstand steht ein Ordensbruder als Präsident vor.

Gemäss Stellenplan gab es am 1. Januar 2002 im Steinhof 89 Arbeitsplätze: 57 in der Pflege, 15,5 in der Hauswirtschaft, 9 in der Verpflegung, 4,5 in der Administration und 3 im Technischen Dienst. In diese Stellen teilen sich 146 Personen. Der Anteil des diplomierten Pflegepersonals bewegt sich, analog zu den städtischen Betagten- und Pflegeheimen, um die 50 Prozent.

4 1990 – der grosse Schritt zum Pflegeheim

Der Steinhof ist in der ersten Hälfte der 90er-Jahre mit einem Aufwand von 39 Mio. Franken neu und umgebaut worden. Anlass zur Gesamterneuerung gaben Bund und Kanton Luzern, welche die Krankenbrüder 1985 vor die Alternative stellten, entweder eine umfassende bauliche und betriebliche Erneuerung einzuleiten oder dann künftig auf Baubeiträge der öffentlichen Hand zu verzichten. Bedeutendster Teil des umfangreichen, von Architekt Walter Imbach entworfenen Bauprojekts bildete der im nördlichen Teil der Anlage neu erstellte Pflegetrakt „Sunnehuus“. Daneben wurden das Schloss Steinhof, seit 1966 schutzwürdiges Objekt gemäss kantonalem Denkmalverzeichnis, und der hufeisenförmige Ökonomietrakt restauriert und erneuert. Der Übergang zwischen Schloss und Pflegetrakt wurde als Gartenhalle mit Cafeteria neu gestaltet. Die bestehenden Zimmer in den Nebengebäuden erhielten eine neue Raumaufteilung und mussten, unter Erhaltung der bestehenden Fassaden, völlig ausgekernt werden.

Schon im Bericht und Antrag des damals noch zuständigen Bürgerrates wurde festgestellt, dass „das Projekt Steinhof sowohl Bauherrschaft wie Architekten vor eine ausserordentlich schwierige Aufgabe stelle. Die Auflagen von Denkmalschutz und Heimatschutz mussten berücksichtigt und mit privaten Einsprechern unter grossem Zeitdruck verhandelt werden“. So wurde nachträglich eine Totalsanierung der Fassaden beschlossen, es gab zusätzliche Spenglerarbeiten an Dächern und Lukarnen und Mehraufwand bei Gipsarbeiten im Kreuzgewölbe des Schlosses. In einer spätern Bauphase musste auch der Ehrenhof, die heutige Eingangspartie des Heimes, umprojektiert werden.

Diese Erschwernisse hatten massive Auswirkungen auf die Kostenentwicklung. Gegenüber den Aussagen im B+A des Bürgerrates vom Januar 1990 (Baukostentotal von 26,9 Mio.) beliefen sich die Mehraufwendungen in der Bauabrechnung schliesslich auf rund 12 Mio. Franken. Das wirkte sich selbstredend auf die subventionsberechtigten Kosten aus, und damit auch auf die zugesicherten Staatsbeiträge von Kanton und Stadt Luzern (Bürgergemeinde). Mit Beschluss vom 4. April 2001 musste denn der Stadtrat einen Zusatzkredit von Fr. 1'544'300.– sprechen, nachdem der Grosse Bürgerrat und im April 1990 auch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Luzern bereits einen Beitrag von fast 6 Mio. Franken an die Steinhof-Neubauten bewilligt hatten. Massgebend für die Subventionierung war das Total der beitragsberechtigten Kosten, die weit über den Zahlen lagen, welche der Bürgerrat im Januar 1990 mit dem Bauprojekt genehmigt hatte. Der Gesamtbeitrag der Stadt belief sich somit auf rund 7,5 Mio. Franken. Einen gleich hohen Beitrag leistete der Kanton. Die Denkmalpflege von Stadt und Kanton Luzern zahlten Fr. 566'476.– und Fr. 377'650.– an den Steinhof-Umbau. Trotz diesen namhaften Staatsbeiträgen, fast 4 Mio. Franken an Eigenmitteln des Pflegeheims Steinhof und über 9 Mio. Franken (!) an Spendengeldern, verblieb dem Verein der Krankenbrüder eine Restschuld von 4 Mio. Franken.

Finanzierungsübersicht

		Budget	Effektiv
	Fr.	Fr.	Fr.
Baukosten		26'900'000.–	39'253'260.–
Bundesbeitrag		4'410'700.–	5'368'292.–
Staatsbeitrag		5'954'400.–	7'687'500.–
Gemeindebeitrag		5'954'400.–	7'498'674.–
Denkmalpflege			
Stadt	566'476.–		
Kanton	377'650.–		
Bund	590'353.–	600'000.–	1'534'479.–
Eigenleistung Verein		3'000'000.–	3'836'780.–
Spenden		2'000'000.–	9'331'535.–
Finanzierungslücke		4'980'500.–	3'996'000.–

Obwohl sich nach der erheblichen Ausweitung des Neubau- und Sanierungsprojekts Steinhof Kostenüberschreitungen abzeichneten, wurde das Vorhaben als Ganzes grundsätzlich nie in Frage gestellt. „Die 95 Pflegebetten im Steinhof sind für die Pflege unserer chronischkranken Betagten in der Stadt Luzern nicht wegzudenken“, sagte der Präsident der Finanzkommission des Bürgerrates bei der Vorstellung des Projektes im Januar 1990.

5 Das neue Projekt

Die Erweiterung des Pflgetraktes „Sunnehuus“ um ein Stockwerk ist von der Architektengemeinschaft Scheuner-Mäder in Luzern projektiert worden. In diesem dritten Obergeschoss sollen acht Einerzimmer und zwei Zweierzimmer realisiert werden. Die Zweierzimmer ergeben sich aus der zur Verfügung stehenden Fläche. Von den 41 bestehenden Zweierzimmern werden zwei in Einerzimmer umfunktioniert. Schliesslich soll ein kleiner Anbau auf der Westseite an das bestehende Erdgeschoss und an das erste Obergeschoss die Erstellung eines Ferienbettzimmers und eines Reservezimmers für schwierige Pflegesituationen ermöglichen.

Im Projektbescrieb formuliert das Pflegeheim Steinhof die strategische Stossrichtung. Dazu gehören als wichtigstes Element mehr Einerzimmer. Der Steinhof wolle sein Angebot auf der Basis der gemachten positiven Erfahrungen und der bestehenden Infrastruktur erweitern. Ein flexibles Pflegeangebot könne der Stadt Luzern helfen, in der Sozial- und Gesundheitspolitik Lücken zu schliessen. Dabei denke man an Hirnverletzte, Tetraplegiker, MS-Kranke, pflegebedürftige Behinderte, terminal kranke Menschen.

Für die Gestaltung haben die Architekten eine Eigenheit der Steinhof-Umgebung übernommen. Das dritte Obergeschoss wird in der Form eines leicht rückversetzten Metallkörpers in der Form eines Mansardendaches zugefügt. Das Dachgeschoss wird als Leichtbaukonstruktion aufgesetzt. So bleiben die Proportionen des ursprünglichen Baukörpers unverändert.

Die Pflegezimmer sind mit 30 Quadratmeter Fläche dimensioniert. Eine grosse Schrankfront, ein Pflegebett, ein Nachttischchen und ein Tisch mit zwei Stühlen gehören zum festen Mobiliar. Daneben bleibt genügend Raum für eigene Möbel. Das zimmereigene Bad verfügt über nutzergerechte Sanitäreinrichtungen. Im Zentrum des Dachgeschosses entsteht ein grosser Aufenthaltsraum als eigentliches Kommunikationszentrum, von dem aus alle Bereiche erschlossen sind. Eine teilweise gedeckte Terrasse vermittelt den sozialen Kontakt zum Hof und gibt eine gute Sicht auf die wunderschöne Umgebung.

Für den Studienauftrag zur Erweiterung des Pflgetraktes Steinhof sind vier Architekten und Architektinnen eingeladen worden. Die eingereichten Projekte sind aus baulicher und wirtschaftlicher Perspektive vom Büro für Bauökonomie AG in Luzern und durch Vertreter der Bauherrschaft vorgeprüft und anschliessend von einem Preisgericht mit sieben Mitgliedern beurteilt worden. Präsident des Beurteilungsgremiums war Max Herger, Kantonsbaumeister-Stellvertreter. In seinen Empfehlungen legt das Preisgericht grossen Wert auf die Erhaltung der charakteristischen Westfassade der Steinhof-Bauten. In Bezug zum Schloss und zum Quartier sei eine feinfühligc städtebauliche Einbindung der Aufstockung von grösster Bedeutung.

Die Stadt Luzern ist mit Franz Iten, VFC der Sozialdirektion, als Mitglied im Vorstand des Vereins Steinhof Luzern vertreten.

6 Die Finanzierung

	Fr.
Erweiterungskosten	3'300'000.–
Kostenbeitrag Stadt	1'320'000.–
Zusatzverschuldung Trägerschaft / evtl. eigener Beitrag (Sammlung)	1'980'000.–
Total Finanzierung	3'300'000.–

Dank Spenden betragen die Fremdschulden für den früheren Umbau heute nur noch knapp 4 Mio. Franken. Die vorgesehene Neuverschuldung von 1,98 Mio. Franken soll wiederum mit Spenden abgetragen werden.

7 Eine sinnvolle Investition

Der geplante Aufbau des Steinhof-Pflegetraktes um ein Stockwerk – nur fünf Jahre nach einer baulichen Gesamterneuerung – verlangt auf den ersten Blick nach Erklärung. Das Hauptziel ist klar erkennbar: Es braucht in unsern Pflegeheimen mehr Einerzimmer! Von den heute 99 Heimbewohnern und Heimbewohnerinnen im Steinhof können lediglich 17 Prozent in einem Einerzimmer ein Zuhause finden. Darum will die Steinhof-Leitung ihr Angebot um acht Einerzimmer auf 25 erhöhen. Daneben entstehen zwei neue Zweierzimmer. „Wir wollen mit mehr Einerzimmern denjenigen Menschen das passende Zuhause bieten, die von ihrer Pflegebedürftigkeit her dringend ein Einerzimmer benötigen“, heisst es in der Projektschrift. Damit kommt das Pflegeheim Steinhof auch der künftigen Angebotspolitik in den städtischen Betagtenzentren entgegen, die unter anderem eine Erhöhung des Anteils an Einbettzimmern und eine Steigerung der Angebotsvielfalt und -flexibilität anstrebt. Der Ausbau bringt zudem eine Entlastung für die Stadt, weil das Angebot im Steinhof überwiegend von Luzernerinnen und Luzernern genutzt und ein Teil des Bettenverlustes als Folge der Konzeptanpassungen bei den städtischen Heimen in den folgenden Jahren kompensieren würde. Das Projekt ist demnach Bestandteil des vom Stadtrat vorgeschlagenen und vom Grossen Stadtrat zur Kenntnis genommenen Entwicklungsberichts in der Frage der stationären Betagtenbetreuung.

Um dem strategischen Grundsatz der stationären Altersbetreuung nachzukommen, nämlich im Rahmen der Modernisierung keine Betten zu verlieren, müsste die Stadt – ohne das vorliegende Projekt – diese Pflegeplätze anderweitig bereitstellen.

Die auf 3,3 Mio. Franken berechneten Kosten liegen im Rahmen ähnlicher Projekte. In Verhandlungen haben sich die Steinhof-Leitung und der Stadtrat auf einen Beitrag der Einwohnergemeinde von 40 Prozent der Gesamtkosten geeinigt. Das sind 1,32 Mio. Franken. Bei einer angenommenen Abschreibungsdauer der Investitionskosten von 20 Jahren entspricht ein städtischer Beitrag von 1'320'000 Franken einer jährlichen Unterstützung von 5'500 Franken

pro Bett. Demgegenüber trägt die Stadt in den eigenen Betagtenzentren jährliche Kosten pro Bett von 9'945 Franken (gemäss Budget Kostenrechnung 2002 inkl. kalk. Kosten). Mit dem Investitionsbeitrag an das Pflegeheim Steinhof kann die Stadt also mithelfen, zwölf neue Pflegeplätze zu schaffen und dies zu Kosten, die tiefer liegen, als wenn diese Plätze in den städtischen Einrichtungen realisiert werden müssten.

Kostenvergleiche aus der Sicht der Finanzbeiträge der Stadt Luzern

Abschreibung auf jeweils 20 Jahre

	Kostenbeiträge der Stadt			Investition	Betriebskosten pro Jahr
	Elisabethenheim 2002	Steinhof <i>heute</i>	Steinhof <i>nach Aufstockung</i>	BZ Eichhof Wohnheim 2 2002 ff.	Durchschnitt Stadt 2002 <i>gemäss Kostenrechnung</i>
	Kostenb./Invest.	Fr. 1'200'000.–	Fr. 7'498'700.–	Fr. 8'818'700.–	Fr. 12'030'000.–
Anzahl Betten	80	99	111	36	819
Kosten pro Bett	Fr. 750.–	Fr. 3'787.–	Fr. 3'972.–	Fr. 16'708.–	Fr. 9'945.–

8 Antrag

Mit dem Beitrag von 1,32 Mio. Franken an die Erweiterung des Pflegeheimes Steinhof kann ein bestehendes privates Angebot an Pflegeplätzen ausgebaut werden. Der Beitrag entspricht den vom Stadtrat verabschiedeten und vom Parlament zur Kenntnis genommenen Entwicklungsthesen zur stationären Altersbetreuung, in denen festgehalten wird, dass private Trägerschaften bei der Aufrechterhaltung und Modernisierung ihrer Angebote über Investitionsbeiträgen unterstützt werden sollen. Mit einer Unterstützung folgt die Stadt auch den vom Stadtrat formulierten strategischen Wirkungszielen, indem das bestehende Bettenangebot aufrechterhalten wird.

Weil der Grosse Stadtrat zuerst zu den strategischen Grundlagenpapieren (Sozial- und Gesundheitspolitik; Entwicklungsbericht stationäre Altersbetreuung) Stellung nehmen musste, wird der vorliegende Projektbeitrag dem Parlament erst jetzt vorgelegt.

Gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat deshalb, für die Gewährung eines Beitrags an die Erweiterung des Pflegeheimes Steinhof einen Kredit von Fr. 1'320'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 11. Dezember 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 60/2002 vom 11. Dezember 2002 betreffend

Beitrag an das Erweiterungsprojekt Pflegeheim Steinhof,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, 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 die Gewährung eines Beitrags an das Erweiterungsprojekt des Pflegeheims Steinhof wird ein Kredit von Fr. 1'320'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 30. Januar 2003

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

