



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 25. September 2002

B+A 46/2002

BZ Eichhof, Pflegeheim Umbau/Sanierung

Kredit für:

die Suche und Vorbereitung von
Übergangslösungen, Studienauftrag
im selektiven Verfahren und die
Weiterbearbeitung (Projektierung)
des ausgewählten Projektes

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
21. November 2002**

Übersicht

Im Jahre 1924 wurde von der Erbgemeinschaft Endemann die Villa Eichhof erworben und anschliessend in ein Männerheim umgebaut. Als Erweiterung dieses Männerheims wurde in den Jahren 1952/53 das heutige Wohnheim 2 geplant und realisiert. Das Wohnheim 2 wird zurzeit saniert (B+A 22/2001 BZ Eichhof, Wohnheim 2, Umbau/Aufstockung für Seniorenwohngruppen) und an das neue Konzept angepasst.

In den Jahren 1962–1964 entstand auf dem Eichhof-Areal zusätzlich die Alterssiedlung Eichhof, bestehend aus dem Hochhaus (das im Jahre 1998 saniert wurde) und den drei Laubenganghäusern im Süden der Parkanlage.

Bei der Realisierung des Betagtenzentrums Eichhof (Pflegeheim mit Zentralküche, Wohnheim 1 und Personalhäuser) in den Jahren 1972/73 wurde die ursprüngliche Villa Eichhof abgebrochen. Zu dieser Zeit erfolgte im bestehenden Wohnheim 2 der Umbau des Unter- und Erdgeschosses und die Realisierung der Zentralwäscherei.

Heute stellt man fest, dass die Infrastruktur des Pflegeheims nicht mehr zeitgemäss ist und die Vierbettzimmer sehr schwer zu belegen sind. Die Umwandlung von Vierbettzimmern in Ein- und Zweibettzimmer sowie weitere Massnahmen ermöglichen einerseits mehr Selbstbestimmung, und andererseits wird aber auch erhöhten Ansprüchen an „Wohnlichkeit“, Lebensqualität, Individualität und veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen.

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

Für die Durchführung eines öffentlichen selektiven Verfahrens mit Studienauftrag und anschliessendem Ausarbeiten eines Projektes für das Pflegeheim des Betagtenzentrums Eichhof wird ein Kredit von Fr. 1'545'000.– benötigt.

Auf Grund des knappen Angebotes von Pflegebetten in der Stadt Luzern darf während des Umbaus des Pflegeheims kein Pflegeplatz verloren gehen. Es sind Übergangslösungen für zirka 100 Pflegeplätze bereitzustellen. Für die Suche und Evaluation von Übergangslösungen wird ein Kredit von Fr. 100'000.– benötigt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	5
1.1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern	5
1.2 Konzeptanpassung des Pflegeheims Eichhof	6
1.2.1 Geschichte des Betagtenzentrums Eichhof	6
1.2.2 Gesamtangebot Betagtenzentrum Eichhof	6
1.2.3 Das bestehende Pflegeheim	7
1.2.4 Die Zukunft des Pflegeheims	7
1.2.5 Übergangslösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheims während der Bauarbeiten	9
1.2.6 Ersatzangebote für den Bettenabbau	10
2 Gesamtübersicht über anstehende Erneuerungen	10
3 Übergangslösungen	12
3.1 Suche und Evaluation von Übergangslösungen	12
3.2 Bereitstellen von Übergangslösungen	12
3.3 Betriebsorganisation für die Übergangslösungen	12
4 Vorgehen zum Umbau und zur Sanierung des Pflegeheims	13
4.1 Aufgabenstellung	13
4.2 Raumprogramm/Struktur (Bestehend/Neu)	13
4.3 Vorgehen, Verfahren	14
4.3.1 Offenes selektives Verfahren mit Studienauftrag	15
4.3.2 Weiterbearbeitung (Projektierung)	15
4.4 Kosten	16
4.4.1 Offenes selektives Verfahren mit Studienauftrag	16
4.4.2 Weiterbearbeitung (Projektierung)	17
4.4.3 Suche und Evaluation von Übergangslösungen	17
4.4.4 Zusammenfassung Kosten	17
4.5 Termine	18
5 Antrag	19

Beilagenverzeichnis

Situation BZ Eichhof

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 Bericht zur stationären Altersbetreuung (Entwicklungsbericht) 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 Entwicklungsberichtes wurden in Form von **Entwicklungsthesen** zusammengefasst. Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Pflegeheims des Betagtenzentrums Eichhof (BZE) 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 Pflegeheims des BZE sind vor allem folgende Aufgabenbereiche mit Handlungsbedarf tangiert:

- Stärkere Betonung des **Wohncharakters** (Normalität) in den Heimen: Die Auflösung von Vierbettzimmern sowie weitere Massnahmen sollen einerseits die Selbstbestimmung fördern, andererseits aber auch erhöhten Ansprüchen an „Wohnlichkeit“, **Lebensqualität**, **Individualität** und veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung tragen.
- Bildung von **Kernkompetenzen** 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 gute Übersicht über sämtliche geplanten Konzeptanpassungen bietet Kapitel 6.2 des Berichts zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern.

1.2 Konzeptanpassung des Pflegeheims Eichhof

1.2.1 Geschichte des Betagtenzentrums Eichhof

Im Jahre 1924 konnte die Villa Eichhof von der Erbgemeinschaft Endemann erworben und anschliessend in ein Männerheim umgebaut werden. Als Erweiterung dieses Männerheims wurde in den Jahren 1952/53 das heutige Wohnheim 2 geplant und realisiert. Damit konnte dem damaligen Heimbetrieb auch eine Pflegeabteilung angegliedert werden.

In den Jahren 1962 bis 1964 entstand auf dem Eichhof-Areal zusätzlich die Alterssiedlung Eichhof, bestehend aus dem Hochhaus (das im Jahre 1998 saniert wurde) und den drei Laubenganghäusern im Süden der Parkanlage.

Bei der Realisierung des Betagtenzentrums Eichhof (Pflegeheim mit Zentralküche, Wohnheim und Personalhäuser) in den Jahren 1972/73 wurde die ursprüngliche Villa Eichhof abgebrochen und der Erweiterungsbau Wohnheim 2 dem neuen Wohnheim angegliedert. Zu dieser Zeit erfolgte der Umbau des Unter- und Erdgeschosses und die Realisierung der Zentralwäscherei.

Zurzeit wird das Wohnheim 2 saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Mit der Realisierung von 36 Einbettzimmern in 3 Gruppen wird Wohnraum für begleitete Seniorenwohngruppen geschaffen.

1.2.2 Gesamtangebot Betagtenzentrum Eichhof

Auf dem Areal des Betagtenzentrums Eichhof besteht heute folgendes Angebot:

- Das Pflegeheim bietet 158 Betten, verteilt auf Ein-, Zwei- und Vierbettzimmer, an. Angepasste Pflege wird rund um die Uhr durch qualifiziertes Personal gewährleistet. Neben Langzeitplätzen gibt es im Heim auch Temporärbetten zur Rehabilitation bzw. für Ferienaufenthalte.
- Das Alterswohnheim (Wohnheim 1 und Wohnheim 2) bietet nach dem Umbau des Wohnheimes 2 15 Zwei- und 104 Einzimmerappartements an. Für gezielte Hilfeleistungen bei Krankheit oder leichter Pflegebedürftigkeit steht Tag und Nacht ausgebildetes Personal zur Verfügung.
- Das Tagesheim Eichhof betreut tagsüber max. 12 betagte und behinderte Menschen. Die Betreuung erfolgt durch geschultes Personal und richtet sich nach den Bedürfnissen der Gäste.
- Die Alterssiedlung Eichhof hat 55 Ein- und 29 Zweizimmerwohnungen (im 15-geschossigen Hochhaus) sowie 24 Zweizimmerwohnungen (in den Laubenganghäusern). Durch eine Betagtenbetreuerin werden im Bedarfsfall Dienstleistungen (z. B. der Spitex-Dienste) vermittelt.
- Die zirka 400 m entfernte Alterssiedlung Guggi – fünf Häuser mit 58 Einzimmer-, 26 Ein-einhalbzimmer- und 14 Zweizimmerwohnungen – gehört organisatorisch zum Betagtenzentrum Eichhof.
- In drei Personalhäusern verfügt das Zentrum über ein Angebot von zirka 90 möblierten Zimmern und 14 Dienstwohnungen sowie eine Krippe für Spanisch sprechende Kinder.
- Auf dem Areal befinden sich auch die Büros und der Produktionsbetrieb der städtischen Gastrodienste.
- Die Kinderkrippe Eichhörnli besteht seit 2002 als Versuchsbetrieb im Hochhaus.

1.2.3 Das bestehende Pflegeheim

Das Pflegeheim Eichhof beherbergt heute noch 36 % der Bewohner/innen in Vierbettzimmern (15 Vierbettzimmer, 39 Zweibettzimmer und 20 Einbettzimmer). Diese Wohnform ist veraltet und überholt. Es wird immer schwieriger, diese Zimmer zu belegen. Um den Bewohnerinnen und Bewohnern mehr Freiraum zu ermöglichen, wurden durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in den Jahren 2000 und 2001 24 Pflegebetten abgebaut.

1.2.4 Die Zukunft des Pflegeheims

Mit der vorgesehenen Sanierung des Pflegeheimes sollen die bestehenden grossen Abteilungen mit 24 Betten in jeweils zwei kleinere Pflegewohngruppen mit Ein- und Zweibetteinheiten umgebaut werden. Dies wird wiederum einen Verlust von Pflegebetten zur Folge haben, der mit dem neuen Konzept der Seniorenwohngruppen mit 36 Plätzen für das Wohnheim 2 kompensiert werden kann. Zudem sollen eine Abteilung für demenzgerechte Tages- und Langzeitbetreuung sowie eine Station für Palliativpflege in Einbettzimmern realisiert

werden (vgl. entsprechende Spezialbereiche „Demenzgerechte städtische Alters- und Pflegeheime“ und „Palliative Medizin und Pflege (Palliative Care)“).

Das neue Konzept bietet für zirka 145 mittel bis schwer pflegebedürftige Betagte ein attraktives Angebot. Die Sanierung soll nach den Richtlinien für behindertengerechtes Bauen und nach den neusten pflegerischen Erkenntnissen erfolgen. Dadurch erfahren auch die Arbeitsplätze in der Pflege eine markante Attraktivitätssteigerung. Das neue Betriebskonzept im Einzelnen (vorbehalten bleiben allfällige neue Erkenntnisse im Verlaufe der weiterführenden Konzeptarbeiten und des Studienauftrags):

Realisierung von Wohnraum in 10 Pflege-Wohngruppen:

- Die Privatsphäre der Bewohner/innen im Einbett- und Zweibettzimmer ist jederzeit gewährleistet;
- Pflegebett und Beistelltisch gehören zur Grundausstattung des Zimmers;
- den Bewohnerinnen und Bewohnern wird begrenzt ermöglicht, persönliche Möbel zu platzieren;
- in Gemeinschaftsräumen mit integrierten Küchen (u. a. für Frühstücks- und Nachtessenszubereitung) gibt es Freiraum und die Möglichkeit, Mitbewohner/innen zu treffen, die Mahlzeiten einzunehmen und für weitere Aktivitäten;
- ein Zimmer für zwei Pflegewohngruppen ermöglicht besondere Einzelbetreuung und steht auch Angehörigen (Sterbebegleitung) zur Verfügung;
- ein Raum für jede Pflegewohngruppe dient den Pflegenden als Arbeitsraum, zum Vorbereiten und Aufbewahren der Medikamente, zur Führung der Pflegedokumentation und als Rapportraum;
- ein Büro mit zwei Arbeitsplätzen für je zwei Pflegewohngruppen steht den Gruppenleitungen für die administrativen Arbeiten zur Verfügung und kann als Besprechungsraum genutzt werden;
- zwei Büros für die Bereichsleitung dienen als Arbeitsplatz und Besprechungsraum.

Realisierung eines geschützten Bereiches für demenzgerechte Tages- und Langzeitbetreuung und -pflege:

- 2 Pflegewohngruppen à je zirka 10 Bewohner/innen in Ein- und Zweibettzimmern und einem unterteilbaren Mehrbettzimmer;
- 1 Gruppe Tagesplätze für zirka 6 Bewohner/innen;
- in grossen Gemeinschaftsräumen (ruheloses Verhalten und umhergehen) mit integrierten Küchen gibt es Freiraum und die Möglichkeit, Mitbewohner/innen zu treffen, die Mahlzeiten einzunehmen und für weitere Aktivitäten;
- ein Zimmer ermöglicht Einzelbetreuung und steht auch Angehörigen (Sterbebegleitung) zur Verfügung;
- die Aussenanlage ist in den Bereich integriert und bietet Bewegungsfreiraum (Rundwege, die am gleichen Ort beginnen und enden) für die Bewohner/innen;

- ein Raum für jede Pflegewohngruppe dient den Pflegenden als Arbeitsraum, zum Vorbereiten und Aufbewahren der Medikamente, zur Führung der Pflegedokumentation und als Rapportraum;
- ein Büro für die Bereichsleitung dient als Arbeitsplatz und Besprechungsraum.

Realisierung einer Abteilung zur palliativen Pflege (Leiden lindern und die bestmögliche Lebensqualität sichern):

- mit zirka 14 Einzimmern und rollstuhlgängigen Nasszellen;
- ein kleiner Gemeinschaftsraum mit Teeküche dient der Möglichkeit, Mitbewohner/innen und Besucher zu treffen, weitere Aktivitäten sind möglich;
- die Zimmer sind mit allen notwendigen Möbeln ausgestattet;
- ein Zimmer steht Angehörigen (Sterbebegleitung) zur Verfügung;
- die Zimmer können auch als Temporärbetten genutzt werden;
- ein Raum dient den Pflegenden als Arbeitsraum, zum Vorbereiten und Aufbewahren der Medikamente, zur Führung der Pflegedokumentation und als Rapportraum;
- ein Büro mit zwei Arbeitsplätzen ermöglicht der Gruppenleiterin/dem Gruppenleiter, die administrativen Arbeiten zu erledigen, und dient als Besprechungsraum.

Der Sakralbau (Kapelle) im 4. OG bleibt erhalten.

Die Schulungsräume im 5. OG, die Therapieräume und Räumlichkeiten für den ärztlichen Dienst im EG sowie der Coiffeursalons im EG sollen saniert und mit den heute üblichen Medien und Geräten ausgestattet werden.

Die Büros der Verwaltung, der Pflegedienstleitung und der hauswirtschaftlichen Betriebsleitung sowie die Cafeteria im EG wurden 1998 saniert und bleiben erhalten.

Im Bereich der Zentralküche ist in Zukunft mit Änderungen zu rechnen. Diese werden gegenwärtig in einem speziellen Projekt zur Verpflegungsorganisation behandelt und haben möglicherweise auch Auswirkungen auf Investitionen resp. Desinvestitionen. Der Bereich Zentralküche ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Berichtes. Er wird allenfalls in einem separaten Bericht und Antrag dem Parlament unterbreitet.

1.2.5 Übergangslösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheims während der Bauarbeiten

Auf Grund der heute herrschenden Bettenknappheit dürfen während des Umbaus keine Betten verloren gehen. Diese Forderung gilt umso mehr, als in den folgenden Jahren weitere Konzeptanpassungen in verschiedenen Betagtenzentren folgen werden.

Übergangslösungen für Pflegeheimbewohnerinnen und -bewohner sind durch die eingeschränkte Mobilität nicht einfach zu realisieren. Für den Umbau des Pflegeheimes sind nun folgende Übergangslösungen innerhalb des Betagtenzentrums Eichhof vorgesehen:

- Zirka 60 Bewohner/innen sollen provisorisch in das neu sanierte Wohnheim 2 gezügelt werden, dabei sollen die grösseren Einbettzimmer vorübergehend als Zweibettzimmer benutzt werden;
- Schaffung eines Betreuungs- und Dienstleistungsangebotes im Hochhaus, um auch weniger selbstständigen Bewohnerinnen und Bewohner den Aufenthalt in den Wohnungen (analog Alterswohnheim) zu ermöglichen.

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

1.2.6 Ersatzangebote für den Bettenabbau

Wie im Entwicklungsbericht im Detail aufgeführt, sind als Kompensation für die durch die diversen Bauprojekte bzw. Neukonzeptionen längerfristig verloren gehenden Betten in den städtischen Heimen folgende Massnahmen geplant:

- Der Ausbau der Pflegewohnungen von derzeit 20 auf neu 50 Plätze,
- die Umnutzung der Spitexräume im Betagtenzentrum Rosenberg als Pflegeabteilung,
- daneben sind diverse Ausbauprojekte von Alterseinrichtungen mit privater Trägerschaft (Elisabethenheim, Heim im Bergli, Steinhof usw.) geplant.

2 Gesamtübersicht über anstehende Erneuerungen

Die Forderungen 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, dies insbesondere in folgenden Bereichen:

- Anpassungen an die Bedingungen einer zunehmenden Pflegebedürftigkeit,
- stärkere Betonung des Wohncharakters,
- Bildung von Kernkompetenzen/Spezialangeboten in einzelnen Heimbetrieben.

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: Herbst 2002 bis Winter 2004/2005

Betagtenzentrum Eichhof: Pflegeheim, Umbau/Sanierung

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

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

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. Auf Grund des knappen Angebots dürfen während dieser Umbauten möglichst keine Heimplätze verloren gehen. Es ist daher im konkreten Fall zu prüfen, wie weit es möglich und zumutbar ist, dass der Heimbetrieb während der Umbauphasen aufrechterhalten bleiben kann. Bereits jetzt absehbar ist aber, dass es in jedem Fall zwischen Herbst 2004 und zirka 2010 zusätzliche Übergangslösungen für rund 100 Betten braucht.

Der Baufortschritt in den oben erwähnten Projekten ist stark vom Umfang und der Qualität der zur Verfügung stehenden Übergangslösungen abhängig. Je kleiner die Anzahl verfügbarer Betten in den Übergangslösungen ist, desto länger dauern die Bauarbeiten in den Zentren (weil Teile der Zentren weiter genutzt werden müssen).

Der Anspruch an diese Übergangslösungen sind recht hoch. Folgende Kriterien stehen dabei im Vordergrund:

- Die bestehende Dienstleistungsqualität bleibt gesichert;
- die Anlagen sind behindertengerecht konzipiert;
- sie sind zumindest in geografischer Nähe zur Stadt Luzern situiert.

Als Übergangs- bzw. Ersatzlösungen für diese rund 100 Betten sind grundsätzlich folgende Lösungsansätze denkbar:

- Die externe Einmietung in ein bestehendes Objekt;
- die Realisierung eines Provisoriums für die Zeit der Umbautätigkeiten.

3 Übergangslösungen

3.1 Suche und Evaluation von Übergangslösungen

Das Erarbeiten von Lösungsvarianten für die Übergangslösungen kann durch die Dienst-
abteilung Heime und Alterssiedlungen aus Kapazitätsgründen nicht wahrgenommen werden.
Die Suche nach Übergangslösungen soll als Projektauftrag an eine externe Firma vergeben
werden. Die Aufgaben liegen dabei in den folgenden Bereichen:

- Evaluation Immobilien- und Provisorienmarkt zur Identifikation möglicher Lösungen,
- Ermitteln der Bestvariante in Abhängigkeit von Kosten, Nutzen und Qualität,
- Formulierung des Lösungsantrages,
- Vorbereitung der Vertragsregelung für die Beschaffung von Übergangslösungen,
- Ablaufplanung für die Bereitstellung von Übergangslösungen,
- Kosten siehe Abschnitt 4.4.3.

3.2 Bereitstellen von Übergangslösungen

Je nach Ersatzlösung entstehen unterschiedliche Kosten. Die genauen Kosten können erst
nach einer Evaluation von Übergangslösungen aufgezeigt werden. Falls als Übergangslösung
ein Provisorium die evaluierte Variante ist, muss, um die rechtzeitige Bereitstellung gewähr-
leisten zu können, das Baubewilligungsverfahren für die Übergangslösung vorgezogen wer-
den.

Die detaillierten Kosten für die Bereitstellung (Ausführung) werden zusammen mit dem
B+A BZ Eichhof, Pflegeheim Umbau/Sanierung, Ausführungskredit, aufgezeigt und zur Bewil-
ligung vorgelegt.

3.3 Betriebsorganisation für die Übergangslösungen

Die Betriebsorganisation für das Provisorium kann durch den heutigen Stellenplan der Betag-
tenzentren nicht aufgefangen werden. Eine Unterstützung ist unumgänglich. Das genaue
Pflichtenheft dieser Unterstützung soll durch eine Projektgruppe in Absprache mit den be-
troffenen Betagtenzentren besprochen werden. Die Zusatzaufwendungen für die Über-

gangslösungen sind den einzelnen Umbauprojekten (in den entsprechenden B+A) zu belasten.

4 Vorgehen zum Umbau und zur Sanierung des Pflegeheims

4.1 Aufgabenstellung

In den Jahren 1972/73 wurde das Pflegeheim zusammen mit den Personalhäusern, der Zentralküche sowie dem Wohnheim 1 realisiert. Die Zimmer des Pflegeheims entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Viererzimmer sind nicht zeitgemäss und haben keine Nasszellen. Die Abteilungsgrössen sind unübersichtlich und bieten eine unzureichende Infrastruktur.

Das Pflegeheim auf dem Areal des Betagtenzentrums Eichhof soll umgebaut und massvoll erweitert werden. Es sollen Zimmer für zirka 145 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 Pflegeheims zu achten.

4.2 Raumprogramm/Struktur (Bestehend/Neu)

Bestehende Struktur:

		Theorieräume		5. OG
	Kapelle	Pflegeabteilung		4. OG
Pflegeabteilung		Pflegeabteilung		3. OG
Pflegeabteilung		Pflegeabteilung		2. OG
Spezialabteilung A (Demenzabteilung)		Pflegeabteilung		1. OG
Arztbereich	Mehrzweckraum	Cafeteria	Verwaltung	EG

Neue Struktur:

		Theorieräume		5. OG
	Kapelle	Pflegerwohngruppe Palliativ		4. OG
Pflegerwohngruppe	Pflegerwohngruppe	Pflegerwohngruppe	Pflegerwohngruppe	3. OG
Pflegerwohngruppe	Pflegerwohngruppe	Pflegerwohngruppe	Pflegerwohngruppe	2. OG
Spezialabteilung A (Demenzabteilung)		Pflegerwohngruppe	Pflegerwohngruppe	1. OG
Arztbereich	Mehrzweckraum	Cafeteria	Verwaltung	EG

 von der Konzeptanpassung betroffene Bereiche

Raumprogramm:

10 Pflegewohngruppen:

- pro Pflegewohngruppe 9 bis 11 Betten, 1er- und 2er-Zimmer
- Aufenthalts- und Wohnraum mit Küche
- Stationszimmer
- Nebenräume (Pflegebäd, Nasszellen, Ausguss-, Geräte-, Wasch- und Putzraum)

Palliativabteilung:

- Palliativabteilung mit 13 bis 15 Betten, 1er-Zimmer mit Nasszelle
- Aufenthalts- und Wohnraum mit Küche
- Stationszimmer
- Nebenräume (Pflegebäd, Nasszellen, Ausguss-, Geräte-, Wasch- und Putzräume)

Spezialabteilung A (Demenzabteilung), total zirka 25 Betten:

- 2 Gruppen stationär à zirka 9 Betten (4 bis 5 Einbettzimmer und 1 Mehrbettzimmer mit 5 bis 6 Betten)
- ein unterteilbares Mehrbettzimmer für Tagesplätze, zirka 6 Betten
- 3 Stationszimmer, Bereichsleiterbüro
- 2 bis 3 Wohnessräume mit Küche
- Innen- und Aussenbereich mit Endlosschlaufe zum Gehen
- Nebenräume (Pflegebäd, Nasszellen, Ausguss-, Geräte-, Wasch- und Putzraum)

Allgemein:

- im 2. OG und 4. OG ein Bereichsleiterbüro
- pro 2 Pflegewohngruppen ein Büro mit 2 Arbeitsplätzen
- 1 bis 2 Räume für Sterbebegleitung bestehend aus 2 Zimmern und Nasszelle
- neue Fenster, da bei den bestehenden Fenstern die horizontale Glasunterteilung beim Sitzen auf Augenhöhe ist und somit die Sicht beeinträchtigt wird
- Sanierung Heizung (Eckzimmer zu kalt)
- Neu Zu- und Abluft in den Zimmern mit Befeuchtung (Wintermonate)
- Seelsorgeraum

Um trotz Umbau nicht zu viele Betten zu verlieren, ist ein massvoller Anbau im Bereich der Demenzabteilung wahrscheinlich.

4.3 Vorgehen, Verfahren

Es ist sinnvoll, das Verfahren in zwei Stufen zu gliedern. Dies auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit des Aufwandes für alle Architekturbüros.

4.3.1 Offenes selektives Verfahren mit Studienauftrag

Die Teilnehmer am Studienauftrag werden in einem Selektionsverfahren ausgewählt.

Für den ausgeschriebenen Studienauftrag 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).

Angesprochen sind Architektinnen und Architekten, welche diese Aufgabe nachgewiesenermaßen lösen können. Die eingegangenen Bewerbungen werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Fachkompetenz/Erfahrung in der Planung und Ausführung von vergleichbaren Aufgabstellungen (Referenzprojekte abgeschlossener oder projektierter vergleichbarer Pflegeheime)
- Erfahrung mit komplexen Umbauten und Erfahrung im Umgang mit vorhandener Bausubstanz
- Einhaltung der Eignungskriterien (Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen)

Es ist vorgesehen, auf Grund der eingegangenen Bewerbungen sechs Bewerber zu einem anonymen Studienauftrag einzuladen. Die Projekte werden durch ein Preisgericht nach detaillierten betrieblichen, architektonischen und wirtschaftlichen Kriterien beurteilt.

4.3.2 Weiterbearbeitung (Projektierung)

Das Siegerprojekt soll auf Grund des Ergebnisses des Studienauftrages zum ausführungsfähigen Projekt weiterentwickelt werden.

4.4 Kosten

4.4.1 Offenes selektives Verfahren mit Studienauftrag

Vorbereitungsarbeiten		Fr.	40'000.00
Gebäudeaufnahmen	Fr.	25'000.00	
Vorarbeiten Ingenieur	Fr.	15'000.00	
Preisgeld Studienauftrag für sechs Projekte		Fr.	300'000.00
Preisgeld pro Projekt (ermittelt auf Grund einschlägiger Normen)	Fr.	50'000.00	
Administration Studienauftrag (extern)		Fr.	60'000.00
Führen des Sekretariates			
Vorprüfung (Vollständigkeit, Regelkonformität, Wirtschaftlichkeit, Beurteilungsbericht erstellen)			
Organisation Moderation der Jurierung			
Einrichten des Jurierungs- und Ausstellungslokales			
Aufarbeiten von Dokumentationen			
Annahme 375 h à Fr. 160.00 (KBOB Kat. B, 2002)			
Entschädigung Beurteilungsgremium		Fr.	20'000.00
Annahme: 5 Personen x 2,5 Tage x 8 h à Fr. 190.00 (KBOB Kat. A, 2002)			
Dokumentation, Kopien		Fr.	20'000.00
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.	35'000.00
Anteil Besteller, Konzeptionsarbeiten	Fr.	10'000.00	
Anteil Ersteller, Projektleitung Hochbau (5 % von Fr. 465'000.00)	Fr.	25'000.00	
Total offenes selektives Verfahren mit Studienauftrag		Fr.	500'000.00

4.4.2 Weiterbearbeitung (Projektierung)

Architekt		Fr. 630'000.00
Honorarberechtigte Bausumme	Fr. 14'500'000.00	
(ermittelt auf Grund einschlägiger Normen)		
Ingenieure		Fr. 170'000.00
Bauingenieur	Fr. 25'000.00	
Elektroingenieur	Fr. 36'000.00	
HLKK-Ingenieur	Fr. 50'000.00	
Sanitär-Ingenieur	Fr. 41'000.00	
Diverse Spez.-Ingenieure (z. B. Bau-physiker)	Fr. 18'000.00	
Dokumentation, Kopien		Fr. 30'000.00
Bauuntersuchungen, Expertisen, Sondierungen		Fr. 20'000.00
Stabsstelle (extern)		Fr. 65'000.00
Diverses, Unvorhergesehenes, Reserve 5 %		Fr. 40'000.00
Interne Kosten		Fr. 90'000.00
Anteil Besteller, Erstellung Betriebskonzept, Planung Provisorien, Fachberatung	Fr. 40'000.00	
Anteil Ersteller, Projektleitung Hochbau (5 % von Fr. 955'000.00)	Fr. 50'000.00	
Total Weiterbearbeitung		Fr. 1'045'000.00
Total Selektives Verfahren/Studienauftrag und Weiterbearbeitung		Fr. 1'545'000.00

4.4.3 Suche und Evaluation von Übergangslösungen

Für den Projektauftrag und das Bewilligungsverfahren wird mit folgenden Kosten gerechnet:

Evaluation Provisorien		Fr. 30'000.00
Annahme: 190 h à Fr. 160.00 (KBOB Kat. B, 2002)		
Bewilligungsverfahren (Annahme)		Fr. 70'000.00
Total Suche nach Übergangslösungen		Fr. 100'000.00

4.4.4 Zusammenfassung Kosten

Total offenes selektives Verfahren mit Studienauftrag		Fr. 500'000.00
Total Weiterbearbeitung (Projektierung)		Fr. 1'045'000.00
Total Projektauftrag Suche nach Übergangslösungen		Fr. 100'000.00
Total entstehende Kosten		Fr. 1'645'000.00

4.5 Termine

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

1. Phase: Ausschreibung offenes selektives Verfahren	bis Februar 2003
Beurteilung selektives Verfahren	bis März 2003
Studienaufträge	bis Mai 2003
Beurteilung/Ausstellung	bis Juli 2003
Suche nach Übergangslösungen	bis Juli 2003
2. Phase: Ausarbeitung Projekt und Erstellen B+A für Ausführung	bis April 2004
Volksabstimmung	September 2004
Bereitstellen von Übergangslösungen	bis Januar 2005
Bauzeit	April 2005 bis 2006

5 Antrag

Mit der vorgesehenen Konzeptanpassung wird es dem Pflegeheim Eichhof möglich, Zimmer für zirka 145 pflegebedürftige Menschen attraktiv 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.

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, für die Suche nach Übergangslösungen während der kommenden Umbauten und die Durchführung eines offenen selektiven Verfahrens mit Studienauftrag und anschliessender Weiterbearbeitung (Projektierung) eines Projektes für das Betagtenzentrum Eichhof einen Kredit von Fr. 1'645'000.– zu bewilligen.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 25. September 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 46/2002 vom 25. September 2002 betreffend

BZ Eichhof, Pflegeheim, Umbau/Sanierung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

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 Suche nach Übergangslösungen während der kommenden Umbauten und die Durchführung eines offenen selektiven Verfahrens mit Studienauftrag und anschließender Weiterbearbeitung (Projektierung) eines Projektes für das Betagtenzentrum Eichhof wird ein Kredit von Fr. 1'645'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 21. November 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



