



**Stadt
Lucern**
Stadtrat

Bericht und Antrag
an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 11. Juli 2001

B+A 22/2001

**BZ Eichhof, Wohnheim 2
Umbau/Aufstockung
für Seniorenwohngruppen**

Ausführungskredit

**Angenommen von den
Stimmberechtigten am
2. Dezember 2001**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
20. September 2001**

Übersicht

Im Jahre 1924 wurde von der Erbgemeinschaft Endenmann 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. Damit konnte dem damaligen Heimbetrieb auch eine Pflegeabteilung angegliedert werden.

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.

Mit 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 Wohnheims 2 nicht mehr zeitgemäss ist und die Zimmer wegen des niedrigen Komforts (klein, keine Nasszellen, nicht behindertengerecht) nur noch schwer und teilweise überhaupt nicht mehr vermietet werden können.

Am 1. Februar 2000 wurde zudem die Zentralwäscherei stillgelegt. Die Führung einer eigenen Zentralwäscherei ist nicht mehr zweckmässig. Die Räumlichkeiten stehen für andere Nutzungen zur Verfügung.

Nachdem im Rahmen des Berichts über die Land- und Liegenschaftspolitik vom 27. April 1999 der damalige Bürgerrat die Neuplanung des Wohnheims 2 in die erste Priorität gesetzt hatte, erfolgte Anfang 2000 die Durchführung eines öffentlichen Projektwettbewerbs. Aus diesem ging das Projekt „Zimmer mit Aussicht“ der Architektengemeinschaft Edwin Blunshi/Fonti+Schenker Architekten AG, Brugg, als Sieger hervor.

Das bestehende Gebäude wird um ein Geschoss aufgestockt und parkseitig mit einer zusätzlichen Raumschicht erweitert. Die vergrösserten und behindertengerechten Zimmer werden mit Nasszellen bestückt. Zusätzlich erhält das Gebäude Räume, welche für das gesamte Betagtenzentrum Eichhof dienen (Werkstätten inklusive Materiallager für den Technischen Dienst, Wäschelager, Heimwäscherei sowie Bibliothek).

Die Realisierung dieses Projektes sichert das Bettenangebot der Stadt Luzern und die erste Phase von weiteren Konzeptanpassungen bei den Wohnheimen. Für die Sanierung und Konzeptanpassung des Wohnheims 2 wird ein Ausführungskredit von Fr. 12'030'000.-- benötigt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern	4
1.2 Neukonzeptionierung des Wohnheims 2 für Seniorenwohngruppen	5
1.2.1 Geschichte des Wohnheims 2	5
1.2.2 Das bestehende Wohnheim 2	6
1.2.3 Das neue Betriebskonzept der „Seniorenwohngruppen“	6
1.2.4 Übergangslösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner während der Bauarbeiten	7
2 Bauprojekt	9
2.1 Vorgeschichte	9
2.2 Projektbeschreibung	10
2.3 Raumkonzept	12
2.4 Sanierungsbeschreibung	13
2.4.1 Rohbau, Gebäudehülle	13
2.4.2 Gebäudetechnische Installation	13
2.4.3 Ausbau	14
2.5 Kosten	14
2.6 Termine	16
2.7 Anlagekosten im Vergleich zu anderen Heimen	17
3 Antrag	18
Projektpläne	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern

Die geplanten Sanierungs- und Umbaumaassnahmen für das Wohnheim 2 stützen sich auf folgende Grundsätze aus dem „Bettenbedarfsplanungsbericht für Pflege und Betreuung im Alter in der Stadt Luzern“ (Bericht des Bürgerrates an den Grossen Bürgerrat, 1998 und 1999):

- Es soll weiterhin ein Angebot an Alters- und Pflegeheimbetten für in der Stadt Luzern lebende betagte Personen bereitstehen. Bei einer Altersbevölkerung in der Stadt Luzern, deren Anteil in den nächsten Jahren voraussichtlich auf hohem Niveau konstant bleiben wird, liegt die beizubehaltende Bettenzahl, inklusive private Anbieter, bei rund 1'100. Im Deutschschweizer Städtevergleich liegt Luzern mit ihrem Angebot damit im Mittelfeld.
- Eine weitere Attraktivitätssteigerung der stationären Alterseinrichtungen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten ist anzustreben. Dazu gehört auf Grund des steigenden Eintrittsalters der Betagten die allmähliche Aufhebung der Trennung von Alters- und Pflegeheimplätzen. Daneben ist ein Spielraum für neue Formen betreuten Wohnens beizubehalten.
- Die Sanierung und Konzeptanpassung des Wohnheims 2 im Betagtenzentrum Eichhof erhält unter Berücksichtigung der Punkte 1 und 2 erste Priorität.

Auch der Stadtrat hat sich im Winterseminar 2001 mit der zukünftigen Angebotspolitik der Betagtenzentren befasst. Dabei hat er sich für folgende Ziele ausgesprochen:

- Betonung des Wohncharakters der Heime
- Anpassung der ursprünglichen Wohnheime in ihrer Infrastruktur und Organisation an die Bedingungen einer zunehmenden Pflegebedürftigkeit ihrer betagten Bewohnerinnen und Bewohner

- Steigerung der Angebotsvielfalt und -flexibilität unter Verzicht eines Ausbaus von Spezialabteilungen
- Erhöhung des Anteils Einbettzimmer und Beibehalten eines Anteils flexibler Mehrbettzimmer

Auch unter Berücksichtigung dieser Ziele hat die in den Grundsätzen 1998/1999 formulierte Sanierung und Konzeptanpassung des Wohnheims 2 im Betagtenzentrum Eichhof erste Priorität. Konzeptanpassungen bei andern Wohnheimen werden daher erst in den nächsten Jahren möglich sein. Betroffen sind insbesondere das Wohnheim des Betagtenzentrums Wesemlin und das Wohnhaus Pilatus im Betagtenzentrum Dreilinden (Umbauten für 2003–2004 geplant). Auch beim Pflegeheim des Betagtenzentrums Eichhof kann die notwendige Umwandlung der Viererzimmer in Einer- und Zweierzimmer sowie die Aufhebung des Spitalcharakters erst nach Fertigstellung des Wohnheims 2 erfolgen (2005–2006). Die Zukunft des Pflegeheims Hirschpark auf dem Areal des Kantonsspitals soll vorerst Gegenstand einer Konzeptstudie sein, welche im Jahr 2002 erarbeitet wird.

Für die heute nur unzureichend abgedeckten Aufgaben im Bereich Psychogeriatric und geriatrische Rehabilitation wird im Rahmen eines Vierjahresziels, in Zusammenarbeit mit den Agglomerationsgemeinden und dem Kanton, eine breite Trägerschaft gesucht.

Auf die von der Bürgergemeinde vorgesehene Aufstockung der Laubenganghäuser auf dem Areal des BZ Eichhof wird bis auf weiteres verzichtet.

1.2 Neukonzeptionierung des Wohnheims 2 für Seniorenwohngruppen

1.2.1 Geschichte des Wohnheims 2

Im Jahre 1924 konnte die Villa Eichhof von der Erbgemeinschaft Endenmann 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 auch eine Pflegeabteilung dem damaligen Heimbetrieb angegliedert werden.

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.

Mit der Realisierung des Betagtenzentrums Eichhof (Pflegeheim mit Zentralküche, Wohnheim und Personalhäuser) in den Jahren 1972/1973 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 sowie die Realisierung der Zentralwäscherei.

In den letzten Jahren musste festgestellt werden, dass die Infrastruktur des Wohnheims 2 nicht mehr zeitgemäss ist und die Zimmer wegen des niedrigen Komforts nur noch schwer und teilweise überhaupt nicht mehr vermietet werden können. Am 1. Februar 2000 wurde zudem die Zentralwäscherei stillgelegt, sodass dieser Raum neuen Nutzungen zugeführt werden kann.

Nachdem im Rahmen des Berichts über die Land- und Liegenschaftspolitik vom 27. April 1999 der damalige Bürgerrat die Neuplanung des Wohnheims 2 in die erste Priorität gesetzt hatte, erfolgte Anfang 2000 die Durchführung eines öffentlichen Projektwettbewerbs. Aus 71 Projekten ging das Projekt „Zimmer mit Aussicht“ als Sieger hervor.

1.2.2 Das bestehende Wohnheim 2

Das bestehende Wohnheim 2 weist sehr kleine Zimmer auf. In den Zimmern sind keine Nasszellen vorhanden. Überdies ist das Wohnheim 2 nicht behindertengerecht gebaut, was die Betreuung pflegebedürftig gewordener Bewohnerinnen und Bewohner verunmöglicht.

Die Auswirkungen dieser Problemsituation zeigten sich in der konstant tiefen Auslastung des Wohnheims 2 von unter 75 %, trotz steigender Nachfrage nach Heimplätzen in den letzten zwei Jahren. Die durchschnittliche Bettenbelegung aller Heime zusammen lag in den letzten Jahren bei rund 96 %. Somit sind im Wohnheim 2 im Durchschnitt jeweils nur 34 von 45 Betten besetzt. Die schlechte Belegbarkeit des Wohnheims 2 bewirkt nicht nur Mindereinnahmen für das Betagenzentrum Eichhof, sondern verknüpft auch das vermittelbare Angebot bei der zentralen Anmelde- und Beratungsstelle.

1.2.3 Das neue Betriebskonzept der „Seniorenwohngruppen“

Der Altbau soll in Zukunft eine Wohnform für Rentnerinnen und Rentner ermöglichen, welche die Gemeinschaft dem Alleinwohnen vorziehen. Damit wird das Wohnheim 2 nicht mehr im herkömmlichen Sinne als klassisches Alterswohnheim weitergeführt.

Für das Sanierungs- bzw. Umbaukonzept ergeben sich folgende Grundsätze (die im Übrigen bereits beim Umbau des Hauses Brisen des Betagenzentrums Dreilinden wegleitend waren):

- Realisierung von Wohnraum für begleitete Seniorenwohngruppen
- In einer Seniorenwohngruppe ist die Privatsphäre der Bewohner im Einbettzimmer jederzeit gewährleistet.

- Auch bei Pflegebedürftigkeit werden die Bewohner/innen das Zimmer weiterhin bewohnen können und müssen nicht mehr ins Pflegeheim wechseln.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner nehmen ihre persönlichen Möbel mit ins Heim.
- Ein Pflegebett und ein Beistelltisch gehören zur Grundausrüstung des Zimmers.
- In Gemeinschaftsräumen finden sie Freiraum und die Möglichkeit, Mitbewohner zu treffen.

Mit dem vorliegenden Konzept kann Raum für drei Seniorenwohngruppen geschaffen werden (insgesamt für 36 Personen). Da pflegebedürftig werdende Personen dort bleiben können, lässt sich damit der Verlust von Pflegeplätzen, der durch den nachfolgenden Umbau des Pflegeheimes Eichhof unvermeidbar sein wird (zu Lasten der Wohnheimplätze), kompensieren.

Zum Pflegeheim Eichhof kann Folgendes ergänzt werden:

Das Pflegeheim beherbergt heute 50 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Vierbettzimmern. Diese Wohnform ist veraltet und überholt. Es wird immer schwieriger, diese Zimmer zu belegen. Mit der vorgesehenen Sanierung des Pflegeheims sollen die heute grossen Abteilungen mit 24 Betten in kleinere Seniorenwohngruppen mit Ein- und Zweibett-Einheiten umgebaut werden. Der mit diesem Vorhaben verbundene Pflegebettenverlust kann mit diesem Projekt aufgefangen werden.

Im umgebauten Wohnheim 2 finden zusätzliche allgemeine Räume einen Platz. Bewohnerbibliothek mit Medienraum und Mehrzweckraum mit mobiler Bühne stellen eine wertvolle Bereicherung für das ganze Zentrum dar und unterstützen dieses in seiner Ausstrahlung als Gastgeber für Nachbarschaft und verschiedene Organisationen. Weitere Nebenräume dienen der Infrastruktur des gesamten Betagtenzentrums.

Das neue Konzept bietet nicht nur für die Betagten ein attraktives Angebot. Auch die Arbeitsplätze in der Pflege erfahren eine markante Attraktivitätssteigerung.

1.2.4 Übergangslösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner während der Bauarbeiten

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

Übergangslösungen für (noch aktivere) Wohnheimbewohnende zu finden wird sicher etwas einfacher sein als für Pflegeheimbewohnerinnen und -bewohner. Trotzdem sind auch hier durch die eingeschränkte Mobilität rasch die Grenzen erreicht. Für den Umbau des Wohnheims 2 sind folgende Übergangslösungen innerhalb des Betagtenzentrums Eichhof vorgesehen:

- Ein temporärer Aufenthalt bis zu maximal einem Jahr in einem der Personalhäuser für mobile Altersheimbewohner/innen. (Die Personalhäuser können auf Grund der vorhandenen Baustruktur auch nicht vorübergehend in ein Heim umfunktioniert werden.)
- Schaffung eines Betreuungs- und Dienstleistungs-Angebots im Hochhaus der Alterssiedlung Eichhof, um auch weniger selbstständigen Bewohnerinnen und Bewohnern den Aufenthalt in Wohnungen (analog Alterswohnheim) zu ermöglichen.

Sobald die Seniorenwohngruppen bezugsbereit sind, soll mit den Bauarbeiten im Pflegeheim des Betagtenzentrums Eichhof (mit 156 Betten) begonnen werden. Die Seniorenwohngruppen werden somit während der ersten Zeit ihrer Wiederinbetriebnahme notgedrungen zu einem Teil des „Auffangbeckens“ der Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheims. Ein Aufnahmestopp über die Zeit der Bauarbeiten würde von den Betroffenen wie von den sie betreuenden Institutionen nicht akzeptiert.

Zur weiteren Sicherung eines ausreichenden Bettenangebots werden zudem folgende Massnahmen angestrebt:

- Zeitweises Mieten geeigneter Bauobjekte als Übergangslösung;
- Ausbau der Pflegewohnungen (von 20 auf 40 Plätze);
- Umnutzung der Spitexräume im Betagtenzentrum Rosenberg als Pflegeabteilung.

Hierbei handelt es sich um eine sehr komplexe Problemstellung. Zur Lösung ist eine eigene Projektorganisation, unter Einbezug externer Fachkräfte, einzusetzen. Die konkrete Zielsetzung und Auftragsdefinition sowie die dazu erforderlichen personellen und finanziellen Mittel werden mittels einem separaten Bericht und Antrag vorgestellt und beantragt.

2 Bauprojekt

2.1 Vorgeschichte

Nachdem im Rahmen des Berichts über die Land- und Liegenschaftspolitik vom 27. April 1999 der Bürgerrat die Neuplanung des Wohnheims 2 in die erste Priorität gesetzt hatte, hat er am 29. Oktober 1999 einen entsprechenden Kredit (Bürgerratsbeschluss Nr. 464 vom 29. Oktober 1999 von Fr. 96'750.-- und Nachtrag Nr. 6 vom 4. Januar 2000 von Fr. 20'000.--) für die Ausarbeitung eines Wettbewerbes beschlossen. Eine Kernaufgabe des Preisgerichtes bestand auch darin, vor dem Wettbewerb den Umgang mit dem bestehenden Wohnheim 2 grundsätzlich zu klären (Standort, Abbruch mit Neubau, Sanierung mit Um-/Aufbau).

Das Preisgericht ist eindeutig zur Überzeugung gekommen, dass sowohl aus konzeptioneller, betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht das Wohnheim 2 seinen Stellenwert im Areal des Be- tagtenzentrums hat. Ein Neubau oder Ersatzbau wurde ausgeschlossen. Nebst räumlichen Umdispositionen in der bestehenden Substanz sind An- oder Vorbauten möglich. Eine stati- sche Analyse zeigte zudem, dass aufgrund der soliden vorhandenen Bausubstanz eine Aufsto- ckung um ein Geschoss machbar ist.

Das Preisgericht stellte dem Bürgerrat den Antrag, einen öffentlichen Projektwettbewerb für eine Sanierung respektive den Umbau des Wohnheims 2 auszuschreiben. Am 1. Februar 2000 folgte der Bürgerrat dem Antrag des Preisgerichtes und bewilligte die Ausschreibung eines öffentlichen Projektwettbewerbes.

155 Teilnehmerinnen und Teilnehmer bezogen die Wettbewerbsgrundlagen. 71 Projekte wurden eingereicht. Nach mehrtägiger Jurierung kam das Preisgericht zum einstimmigen Ent- scheid, dass das Projekt „Zimmer mit Aussicht“ die gestellte Aufgabe am besten gelöst hat.

Zitate aus dem Jurybericht:

„Das Preisgericht beantragt der Bürgergemeinde einstimmig, das Projekt Nr. 17 mit dem Kennwort -Zimmer mit Aussicht- weiterbearbeiten zu lassen.“

„Das Projekt wird charakterisiert einerseits durch die möglichst integrale Erhaltung der vor- handenen Gebäudestruktur, andererseits durch die subtile und massvolle Ergänzung des Be- stehenden mit wenigen neuen Elementen.

Die architektonische Sprache überzeugt durch schnörkellose Einfachheit und konstruktive Logik. Die Gestaltung der Strassen- und Stirnfassaden baut konsequent auf der bestehenden Fenstereinteilung auf und manifestiert so auch architektonisch den Erhaltungsgedanken. Die innere Gliederung des Gebäudes basiert sehr konsequent auf der bestehenden Konstruk- tions- und Raumstruktur. Sie wird geprägt durch Einfachheit, Übersichtlichkeit und Funktio- nalität. Mit minimalen Eingriffen und Veränderungen werden die heutigen, engen Grundrisse

umgestaltet, den zukünftigen Anforderungen angepasst und aufgewertet.“

Der Bürgerrat hat die Empfehlung des Preisgerichtes übernommen. Er bewilligte am 8. August 2000 einen Kredit von Fr. 505'000.-- (Bürgerratsbeschluss Nr. 319) zur Weiterbearbeitung des Projektes bis zum Kostenvoranschlag.

Das Projekt wurde mit einer Projektleitungsgruppe und einer ihr übergeordneten Steuerungsgruppe weiterbearbeitet. Die beiden Gruppen bestehen aus dem Besteller (Betrieb Betagtenzentrum Eichhof, Sozialdirektion), dem Ersteller (Architektengemeinschaft und Hochbau der Stadt Luzern) sowie weiteren Fachpersonen aus der ehemaligen Bürgergemeinde.

2.2 Projektbeschreibung

Das Projekt beinhaltet folgende Räume:

- 36 Bewohnerzimmer
- 3 Stationszimmer
- Nebenräume (IV-WC, Etagenbäder, Ausguss-, Wäsche- und Putzräume)
- Aufenthaltsräume mit Küche
- Speiseraum
- Officerraum
- Personalgarderoben

Folgende Räume des neuen Wohnheimes dienen der Infrastruktur des gesamten Betagtenzentrums Eichhof:

- Mehrzweckraum
- Bewohner/innenbibliothek
- Heimwäscherei
- Werkstätten
- Wäscheverteilräume

Erdgeschoss:

Der gemeinsame Eingang zum Wohnheim 1 und 2 bleibt erhalten. Die Eingangshalle als wichtiger Begegnungsort der Pensionäre wird neu gestaltet und aufgewertet. Im Erdgeschoss befinden sich ausschliesslich öffentliche Freizeit- und Gemeinschaftsräume, wie Bibliothek, Mehrzweckraum mit kleiner mobiler Bühne und Speiseraum, welche allen Eichhof-Bewohnern und -Bewohnerinnen zur Verfügung stehen, fallweise auch Dritten. Sie sind so angelegt, dass eine direkte Beziehung zu Terrasse und Park entsteht. Die innere Erschliessung mit dem bestehenden, zentralen Treppenhaus wird mit einem neuen Nottreppenhaus ergänzt und erfüllt somit die Vorschriften der Kantonalen Gebäudeversicherung. Zusätzliche Aufenthaltszonen bringen Tageslicht in den Korridor. Der bestehende Personenlift wird mit einem neuen Betten-Servicelift ergänzt. Seine Disposition ermöglicht eine rollstuhlgängige Überwindung der

bestehenden Niveaudifferenzen im Erdgeschoss. Sämtliche Neben- und Serviceräume sind strassenseitig angeordnet. Die zentrale Lage des Officeraumes ermöglicht, den Speiseraum wie auch den Mehrzweckraum optimal zu bedienen. Die Speiseanlieferung erfolgt aus der bestehenden Zentralküche (Pflegeheim). Der Laubengang sowie die Terrasse ermöglichen auch eine äussere Verbindung zu den allgemeinen Räumen (Bewohnerbibliothek, Mehrzweckraum und Essraum) und sind in das Wegnetz des Parkes eingebunden.

1.–3. Obergeschoss:

Die Wohngruppen sind geschossweise angeordnet, jeweils fünf oder sieben unterschiedliche Zimmer bilden eine Einheit. Die Zimmer integrieren sich in die bestehende Raumstruktur. Durch die neu vorgebaute Raumschicht entsteht räumlich, konstruktiv und nutzungsmässig eine differenzierte Aufteilung in zwei Raumzonen: eine gedämpft intime Schlafzone und eine helle, offene Wohnzone mit Aussicht auf den Park. „Französische Balkone“ mit grosszügiger Verglasung und einer 2-flügeligen Fenstertüre ermöglichen, den Park geschützt zu geniessen. Zu jedem Zimmer wird eine rollstuhlgängige Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo eingebaut. Zur Grundausrüstung gehören ausserdem ein 3-teiliger Einbauschränk sowie Bett und Nachttisch. Die übrige Möblierung kann individuell gestaltet werden. Für Ehepaare besteht die Möglichkeit, zwei Zimmereinheiten zu einer kleinen Wohnung zu kombinieren. Das Herz der Wohngruppe ist der zentral angeordnete Aufenthaltsraum mit Essbereich, Küche und windgeschützter Terrasse mit Aussicht auf den Park. Daneben befindet sich das Stationszimmer. Durch seine leicht auffindbare zentrale Lage entstehen kurze Wege zu den Zimmern. Der lange Korridor wird strassenseitig an drei Orten aufgebrochen. Die daraus entstehenden Aufenthaltsnischen bringen nicht nur Licht in die Korridore, sondern Begegnungsmöglichkeit und Aussenraumbezug. Sämtliche Dienst- und Serviceräume sind strassenseitig angeordnet.

Untergeschoss:

Die Vorfahrt wie auch die Anlieferung bleiben erhalten. Ein neues Vordach, kombiniert mit Containerstandplatz und Velounterstand, bietet Schutz vor Regen. Nordwestseitig sind die Personalgarderoben, die Sammelstellen für Wäsche sowie Lager- und Werkstatträume für den technischen Dienst angeordnet. Südostseitig ist die Heimwäscherei mit Anlieferung, Sortierraum, Waschküche, Trocknungsraum, Wäscheaufbereitung und Nähzimmer untergebracht. Durch den Ausbau Richtung Park erhalten die intensiv genutzten Arbeitsräume Tageslicht. Zusätzlich wird ein Aufenthalts- und Dienstraum für das Personal eingeplant. Der innere Korridor, Servicegang vom Wohnheim 1, wird bis zum Hochhaus verlängert. Die neue Anordnung des Serviceliftes ermöglicht eine rollstuhlgängige Verbindung der verschiedenen Ebenen. Die Niveaudifferenz zum Verbindungsbau vom Hochhaus wird mit einem neuen Lift für Personen- und Warenverkehr überwunden. Im bestehenden Verbindungsbau zum Hochhaus wird, in einem frei zur Verfügung stehenden Raum, die Lüftungszentrale eingebaut.

2.3 Raumkonzept

Erdgeschoss:

- Foyer, Eingangshalle mit Briefkastenanlage
- Bewohnerbibliothek, auch als Medienraum genutzt*
- Mehrzweckraum mit mobiler Bühne*
- Speiseraum für 42 Personen
- Terrasse mit Aussicht auf den Park
- Officerraum
- Stuhl- und Tischmagazin
- WC-Anlage für Damen und Herren und separates Invaliden-WC
- Besuchergarderoben
- Aufenthaltszonen im Korridor integriert

1.–3. Obergeschoss: Räume pro Geschoss

- Aufenthaltsraum mit Wohn-/Essbereich und Terrasse
- Gruppenküche mit Wohn-/Essbereich verbunden
- Pensionärzimmer, Wohn-/Schlafzone mit integrierter Nasszelle (pro Geschoss 12)
- Stationszimmer zentral gelegen, Nähe Wohnbereich
- Putzraum mit Ausguss für Reinigung und Putzutensilien
- Wäscheraum, 1 Wagen pro Geschoss
- Etagenbad, frei stehende Pflegebadewanne, WC, Lavabo, Dusche
- Besucher-WC, rollstuhlgängig
- Ausgussraum, Kombination mit Steckbeckenautomat
- Verschiedene Aufenthaltszonen im Korridor integriert, für die Bewohner

Untergeschoss:

- Werkstattträume für Holzbearbeitung, Metallbearbeitung und Elektronik*
- Materiallager*
- Werkstattbüro*
- Personalgarderoben für Damen und Herren, mit WC und Duschen
- Flachwäscheumschlag für Pflegeheim und Wohnheim*
- Schmutzwäschesammelraum*, Wäscheentsorgung für Wohnheim
- Anlieferung Schmutzwäscheerfassung, Sortieren und Vorreinigung*
- Waschküche mit Tumbler und Waschmaschinen*
- Trocknungsraum*
- Wäscheaufbereitung, Bügeln, Falten, Mängen und Nähzimmer*
- Aufenthalts-Dienstraum*
- Heizung- und Elektro-Unterverteilstationen
- Lüftungszentrale
- Personenlift und Betten-Servicelift
- Containerstandplatz kombiniert mit gedecktem Velounterstand im Freien*

Die mit einem * gekennzeichneten Räume dienen dem gesamten Betagtenzentrum Eichhof.

2.4 Sanierungsbeschreibung

2.4.1 Rohbau, Gebäudehülle

Die bestehende Tragstruktur bleibt weitgehend erhalten. Abbrüche im Bereich Korridorausweitungen, Aufenthalt und Terrasse benötigen Abfangkonstruktionen. Im 3. Obergeschoss (Aufstockung) sind sämtliche nichttragenden Innenwände aus statischen Gründen in einer Leichtbaukonstruktion geplant. Die Aussenwände (Tragstruktur) sind in Backstein vorgesehen. Eine hinterlüftete Dachkonstruktion, extensiv begrünt, gewährleistet ein angenehmes Raumklima (sommerlicher Wärmeschutz). Die Dachentwässerung erfolgt über Rinnen und Fallrohre ausserhalb des Gebäudes. Das Gebäude wird 3-seitig mit einer Aussenwärmedämmung verkleidet und verputzt. Ein Vordach mit einer Ausladung von 100 cm schützt die Fassade vor Witterungseinflüssen. Sämtliche Fenster in den verputzten Fassaden werden als Rahmenfenster in Holz-Metall vorgesehen. Schlosserarbeiten, wie Fensterzargen und Staketengeländer, werden feuerverzinkt und farblich behandelt. Grossflächige Spezialfenster, wie im Haupttreppehaus und im Speiseraum, sind in einem Pfosten-Riegel-System vorgesehen. Die parkseitige Erweiterung, neue Raumschicht, wird mit einem Materialwechsel betont. Die Hauptfassade, Richtung Park, erfolgt in grossflächigen Fensterelementen in einem Pfosten-Riegel-System in Holz und Aluminium. Der Neubauteil hebt sich bewusst von der muralen Gestaltung des bestehenden Gebäudes ab, durch seine grosszügige Transparenz bleibt jedoch der Bezug zur alten Baustruktur spürbar. Die Beschattung der Pensionärzimmer wird mit Stoffausstellstoren erfolgen. Die Eingangshalle, eingeschossiger Verbindungsbau zum Wohnheim 1, wird in vorfabrizierter Holzkonstruktion geplant und mit Holz-Metall-Fenstern eingekleidet.

2.4.2 Gebäudetechnische Installation

Heizungsanlage:

Die bestehende Wärmeerzeugungsanlage im Hauptgebäude (Blockheizkraftwerk) mit dem Hauptverteiler wird weiterhin betrieben. Über eine Fernleitung wird die Heizenergie auf die verschiedenen Gebäude mit Unterstationen verteilt. Im Bereich des Wohnheims 2 wird die bestehende Fernleitung neu ausserhalb des Gebäudes im Terrain geführt. Ab der bestehenden Fernleitung werden neue Vor-/Rücklaufleitungen zur Unterstation ins Wohnheim 2 geführt, wo ein neuer Unterverteiler erstellt wird. Die Wärmeverteilung in sämtlichen beheizten Räumen erfolgt mit Heizkörpern, die Einzelraumregulierung über Thermostatventile.

Lüftungsanlage:

Foyer, Mehrzweckraum, Speiseraum, Office und Wäscherei werden mechanisch be- und entlüftet. Der Luftwechsel wird so berechnet, dass ein minimaler hygienisch notwendiger Luftwechsel gewährleistet ist. Vorgesehen ist eine zweistufige Lüftungsanlage gemäss den gesetz-

lichen und branchenüblichen Richtwerten. Zur Verringerung der Energiekosten ist eine Wärmerückgewinnung vorgesehen. Die Nasszellen der Zimmer, WC-Anlagen und Nebenräume werden mechanisch entlüftet. Die Abluft wird mit Einzelventilatoren abgesaugt und über das Dach ins Freie geführt. Die Ersatzluft strömt aus dem Korridor nach.

Sanitäranlage:

Die gewählten sanitären Apparate und Garnituren sind handelsübliche Produkte. Die Feuerlöscheinrichtungen erfolgen nach den Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung. Für die Wäscherei wird enthärtetes Wasser benötigt, die Versorgung erfolgt ab der bestehenden Enthärtungsanlage in der Hauptzentrale, zusätzlich ist eine neue Warmwasserversorgung vorgesehen. Die Ladung erfolgt ganzjährig ab der Fernheizung (Blockheizkraftwerk).

Elektroanlage:

Die Starkstromerschliessung 3x400/230V erfolgt ab der Hauptverteilung im Pflegeheim. Die Schwachstromerschliessung wird in die bestehenden Kommunikationseinrichtungen, wie Brandmeldeanlage, Telefon, DECT (drahtlose Telefone), Personensuchanlage, Schwesternrufanlage, Dementanlage, Antenne und Audio, über entsprechende Schnittstellen eingebunden. Die Verteilung der Stark- und Schwachstromanlage erfolgt über eine zentrale Steigzone mit allen notwendigen Unterverteilungen. Jedes Pensionärzimmer ist mit einem eigenen Fehlerstromschutzschalter, FI-Steckdose, geschützt. Vor den Zimmereingängen wird eine einfache Sonnerieanlage installiert. Neben der gesetzlich vorgeschriebenen autonomen Sicherheitsbeleuchtung werden die Telefonie, Schwesternrufanlage, Personensuchanlage und der Bettenlift an das betriebseigene Notstromkonzept eingebunden.

2.4.3 Ausbau

Es werden ausschliesslich strapazierfähige, dauerhafte und ökologische Materialien ausgewählt. Für die Bodenbeläge sind je nach Anforderungen Steinholz, Porphyrrplatten, Steinzeugplatten, Glasmosaik, Granit und Massivholzparkett vorgesehen. Die Wände erhalten je nach Anforderungen Gewebetapeten, Steinzeugplatten oder Holzverkleidungen. Die Decken sind in Weissputz und teilweise in Holzverkleidungen vorgesehen. Wo erforderlich werden schallabsorbierende Massnahmen getroffen, in Form von perforierten Gips- und Holzdecken oder im Untergeschoss mit zementgebundenen Holzwollplatten.

2.5 Kosten

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

Der Genauigkeitsgrad des Kostenvoranschlages beträgt $\pm 5\%$.

Preisbasis ist der 1. April 2001 (121.4 Punkte gem. Luzerner Baukostenindex, Indexbasis 1985).

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

Kostenzusammenstellung in Franken:

BKP	Arbeitsgattung	Baukosten
1	Vorbereitungsarbeiten	373'500.--
2	Gebäude	7'550'500.--
21	Rohbau 1	1'228'000.--
22	Rohbau 2	1'195'000.--
23	Elektroanlagen	475'500.--
24	Heiz., Lüft., Klimaanlage	736'500.--
25	Sanitäranlagen	784'000.--
26	Transportanlagen	143'000.--
27	Ausbau 1	1'719'500.--
28	Ausbau 2	1'269'000.--
3	Betriebseinrichtungen	757'000.--
4	Umgebung	167'500.--
5	Nebenkosten und Honorare	1'352'000.--
6	Aufwand intern	460'000.--
7	Kunst am Bau	60'000.--
8	Reserve	550'000.--
9	Ausstattung	759'500.--
Total	Umbau/Aufstockung Wohnheim 2	12'030'000.--

Bisher für das Projekt angefallene Kosten sind:

- Kosten für die Durchführung des Wettbewerbes von Fr. 145'296.50.--. Dieser Kredit wurde mit Bürgerratsbeschluss Nr. 464 vom 29. Oktober 1999 und Nachtrag Nr. 6 vom 4. Januar 2000 bewilligt und mit Beschluss Nr. 363 vom 22. August 2000 abgerechnet.
- Planungskredit von Fr. 505'000.--. Dieser Kredit wurde mit Bürgerratsbeschluss Nr. 319 vom 8. August 2000 bewilligt.

Somit belaufen sich die gesamten Kosten inklusive der bereits bewilligten respektive abgerechneten Kredite auf Fr. 12'680'000.--.

Kennwerte:

	bestehend	neu	Total
Rauminhalte nach SIA 116	8'648 m ³	4'148 m ³	12'796 m ³
Geschossflächen nach SIA 415	2'344 m ²	1'326 m ²	3'670 m ²

Kosten in Fr.:

pro m ³ BKP 2 inklusive Honorar	675.--
pro m ³ Gesamtinvestition	991.--
pro m ² BKP 2 inklusive Honorar	2'353.--
pro m ² Gesamtinvestition	3'455.--

2.6 Termine

Vorausgesetzt, dass über den nachgesuchten Baukredit ab Anfang 2002 verfügt werden kann, sind folgende Termine vorgesehen:

Baubeginn: Herbst 2002

Fertigstellung: Winter 2004/2005

2.7 Anlagekosten im Vergleich

zu anderen Heimen

Der angestellte Vergleich kann nicht als eindeutige Aussage verwendet werden. Ein Kostenvergleich ist bedingt durch die projekt- und anlagenspezifischen Bedürfnisse der einzelnen Heime nicht absolut möglich. Dennoch hilft der Vergleich zur Beurteilung der Grössenordnung der Investition für das Projekt Wohnheim 2.

	BZ Eichhof Wohnheim 2 Luzern	BZ Wesemlin Pflegeheim Luzern	Alters- und Pflegeheim Sonnmat Hochdorf	Alterswohnheim Flächenmatte Rothenburg	Pflegeheim Neustadt Zug	Pflegeheim Feisenheim Sachseln
	Um-/Aufbau	Um-/Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	An-/Neubau
Anzahl Zimmer	36	28	41	40	72	30
Anzahl Betten	36	40	59	45	80	30
Eröffnungsjahr		1993	1993	1990	2001	1998
Baubeginn		1991	1991	1988	1999	1996
Indexstand	1.4.2001	1992 / 126.8	1992 / 126.8	1989 / 112.0	2000 / 119.0	1997 / 117.0
Anlagekosten ohne Land	Fr. 12'680'000.--	Fr. 15'032'000.--	Fr. 16'913'000.--	Fr. 13'509'000.--	Fr. 26'030'000.--	Fr. 9'864'000
Index 1.4.2001	121.4	121.4	121.4	121.4	121.4	121.4
Anlagekosten indiziert	Fr. 12'680'000.--	Fr. 14'392'000.--	Fr. 16'193'000.--	Fr. 14'643'000.--	Fr. 26'555'000.--	Fr. 10'235'000.--
Kosten pro Bett	Fr. 352'000.--	Fr. 360'000.--	Fr. 274'000.--	Fr. 325'000.--	Fr. 332'000.--	Fr. 341'000.--
Kosten pro Zimmer	Fr. 352'000.--	Fr. 514'000.--	Fr. 395'000.--	Fr. 366'000.--	Fr. 369'000.--	Fr. 341'000.--

Bemerkungen zum Vergleich:

Wohnheim 2: Folgende Räume dienen für das gesamte Betagtenzentrum Eichhof: Werkstätten inklusive Materiallager für den Technischen Dienst, Wäschelager, Heimwäscherei, Mehrzweckraum und Bibliothek. Im Vergleich zu den anderen Betagtenzentren werden nur Einbett-Zimmer realisiert.

BZ Wesemlin: In den Kosten ist der Umbau der Küche, die Vergrößerung des Speiseraumes, der Cafeteria und des Buffets sowie die Erweiterung des Windfanges im bestehenden Altersheim inbegriffen.

3 Antrag

Mit dem Umbau und der Aufstockung des Wohnheims 2 für Seniorenwohngruppen wird es für das Betagtenzentrum Eichhof möglich, die aus Komfortgründen zum Teil kaum mehr vermietbaren 45 Wohnheimplätze in 36 attraktive, flexibel nutzbare Wohn- und Pflegeplätze überzuführen. Die neuen Einbettzimmer mit Nasszellen tragen den veränderten Ansprüchen der heutigen und künftigen Heimbewohnerinnen und -bewohner Rechnung.

Da diese dort auch gepflegt werden können, lässt sich der Verlust von Pflegebetten, der durch den nachfolgenden Umbau des Pflegeheims Eichhof unvermeidbar sein wird, auffangen. Das Konzept der Seniorenwohngruppe stellt sowohl als Wohnform für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch als Arbeitsplatz für die Pflegemitarbeitenden eine klare Qualitätssteigerung dar.

Gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat deshalb,

für den Umbau und die Aufstockung des Wohnheimes 2 im Betagtenzentrum Eichhof einen Baukredit von Fr. 12'030'000.-- zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 11. Juni 2001

Urs W. Studer
Der Stadtpräsident



Toni Göpfert
Der Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 22/2001 vom 11. Juli 2001 betreffend

BZ Eichhof, Wohnheim 2, Umbau/Aufstockung für Seniorenwohngruppen,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 61 Abs. 1, Art. 67 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.
zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Luzern

Für den Umbau und die Aufstockung des Wohnheims 2 im Betagtenzentrum Eichhof wird ein Baukredit von Fr. 12'030'000.-- bewilligt.

II.
Der Beschluss gemäss Ziff. I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 20. September 2001

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Felicitas Zopfi-Gassner
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber

