



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 9. September 2009 (StB 741)

B+A 37/2009

Alterssiedlungen – künftige Strategie

**Vom Grossen Stadtrat
mit Änderung zustimmend zur
Kenntnis genommen am
19. November 2009
(Definitiver Beschluss des Grossen Stadt-
rates am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2009–2013

- Leitsatz C:** Luzern fördert das Zusammenleben aller.
- Stossrichtung C2:** Die Stadt stellt ein flexibles und vielfältiges Grundangebot an Beratungs- und Unterstützungsmassnahmen sicher. Dies ermöglicht allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Leben in sozialer Sicherheit.
- Fünfjahresziel C2.2:** Für betreuungs- und pflegebedürftige alte Menschen wird mit einem bedarfsgerechten Wohn- und Betreuungsangebot eine gute Lebensqualität geboten.
- Leitsatz D:** Luzern stärkt sich finanziell.
- Stossrichtung D3:** Die Stadt unterstützt den Bau von attraktivem, urbanem Wohnraum. Die zeitgemässe Pflege alter Bausubstanz wird ermöglicht.
- Fünfjahresziel D3.1:** Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzungen für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere für mittlere und höhere Einkommenssegmente.
- Projektplan:** L41519

Übersicht

Die Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen (HAS) betreut 237 Alterswohnungen. Diese werden im Globalbudget HAS mit einem Umsatz von rund 3 Mio. Franken als eigene Leistungsgruppe geführt. Der schlechte Kostendeckungsgrad gibt politisch zu Diskussionen Anlass und muss markant verbessert werden.

Die Alterssiedlungen entstanden zwischen 1962 und 1978 und waren damals Teil des sozialen Wohnungsbaus zur Milderung der Wohnungsnot. Die städtischen Alterssiedlungen sind ein Angebot für Seniorinnen und Senioren, die ihren Haushalt noch vorwiegend selbstständig besorgen können. Gründe für einen Eintritt sind in erster Linie Sicherheitsaspekte und ein Teilverlust der Selbstständigkeit. Verschiedene Zusatzleistungen werden bei Bedarf angeboten.

Die Verteilung nach Wohnungsgrössen zeigt mit 65 % einen überwiegenden Anteil an 1- bis 1½-Zimmer-Wohnungen. Diese werden je länger je weniger nachgefragt und müssten in grössere Wohnungen umgewandelt werden, auch um zukünftige Leerstände zu vermeiden. Der allgemeine bauliche Zustand der einzelnen Alterssiedlungen ist zudem recht unterschiedlich. Eine grobe Schätzung der notwendigen Investitionen für den aufgestauten Unterhalt für

Instandhaltung und Instandsetzung und die künftigen konzeptionellen Anpassungen geht von 15 bis 20 Mio. Franken aus.

Die geplante Verbesserung des bisher ungenügenden Kostendeckungsgrads basiert auf der grundsätzlichen Überlegung, dass Mieten marktgerecht und Nebenkosten kostendeckend verrechnet werden sollen. Der Dienstleistungsanteil (Leistungen der Betagtenbetreuerinnen „Fachfrauen Betreuung“) soll aber weiterhin nicht voll kostendeckend sein. Die Verbesserung des Kostendeckungsgrads wird erreicht durch eine sukzessive Anpassung der Mieten um durchschnittlich etwa 10 %. Damit würden die Mieten auf das Niveau der Mieten auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Luzern angehoben. Zusätzlich soll neu eine obligatorische Betreuungspauschale von Fr. 50.– monatlich je Wohnung eingeführt werden.

Die marktgerechte Verrechnung von Miete und Nebenkosten bedeutet eine Abkehr der bisherigen Objektfinanzierung hin zur Subjektfinanzierung. Die Stadt Luzern gewährt dazu Rentnerinnen und Rentnern eine freiwillige Zusatzleistung zu den Alters-, Hinterbliebenen und Invalidenrenten (AHIZ), die auf die städtischen Verhältnisse speziell Rücksicht nimmt. Damit unterstützt die Stadt die alterspolitische Forderung, wonach betagte Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben können.

Die städtischen Alterssiedlungen bzw. deren Betreuungsangebot sind zwar ein wichtiges Angebot der städtischen Alterspolitik. Es ist für die Stadt Luzern dabei von einem etwa gleich bleibenden Bedarf von insgesamt rund 700 Alterswohnungen auszugehen. Die Führung von Alterssiedlungen ist aber keine obligatorische Gemeindeaufgabe; der „alterspolitische Effekt“ (Ersatz Wohnheime, Verzögerung Heimeintritt) resultiert vorwiegend aus dem Betreuungsangebot.

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften hat sich grundsätzlich an wirtschaftlichen Kriterien zu orientieren. Für die Alterssiedlungen sollen künftig unterschiedliche bzw. angepasste Betriebsmodelle (z. B. PPP-Modelle) möglich sein. Wo ökonomisch sinnvoll und im Kontext der städtischen Alterspolitik vertretbar, soll auch ein Verkauf von Liegenschaften möglich sein. Damit dafür der nötige Handlungsspielraum erreicht werden kann, sollen die Liegenschaften in einem ersten Schritt per 1. Januar 2012 ins städtische Finanzvermögen verschoben werden.

Vor der Übergabe der Liegenschaften müssen die detaillierten Rahmenbedingungen/Spielregeln der Übernahme geklärt werden. Dazu sollen Handlungsszenarien je Objekt konkretisiert werden und die Entscheide auf Ebene Einzelliegenschaft im Frühling 2011 mit Bericht und Antrag erfolgen; dies auch auf dem Hintergrund der zukünftig notwendigen umfangreichen Investitionen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
2 Istsituation	5
2.1 Konzept und Angebot / Konkurrenzsituation	7
2.2 Dienstleistungsangebot	7
2.3 Bauliche Infrastruktur	8
2.4 Betriebsrechnung	9
3 Zukunft der städtischen Alterssiedlungen	10
3.1 Bedarfsplanung	10
3.2 Künftiges Betriebsmodell	11
3.2.1 Betreuung und Sicherheit	11
3.2.2 Liegenschaften und Wohnungen	12
3.2.3 Aufnahme von Mieterinnen und Mietern	13
4 Massnahmen zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads	13
4.1 Mietzins- und Nebenkostenanpassung	13
4.2 Entwicklung Kostendeckungsgrad	14
4.3 Auswirkungen für die Bewohnerinnen und Bewohner	15
5 Etappiertes Vorgehen	16
5.1 Nächste Schritte	16
5.2 Finanzielle Auswirkungen der Überführung der Alterssiedlungen vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen	17
6 Antrag	19

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Die Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen (HAS) betreut 237 Alterswohnungen. Diese werden im Globalbudget HAS mit einem Umsatz von rund 3 Mio. Franken als eigene Leistungsgruppe ausgewiesen.

Der schlechte Kostendeckungsgrad der Leistungsgruppe gibt politisch zu Diskussionen Anlass und muss markant verbessert werden. Im Rahmen eines Grundlagenberichts vom Juni 2007 wurde eine erste umfassende Analyse der Situation vorgenommen, die Gründe für den schlechten Kostendeckungsgrad wurden benannt und gleichzeitig Vorschläge zur Verbesserung der Situation formuliert. Im Anschluss daran beauftragte der Stadtrat mit StB 1020 vom 14. November 2007 eine Arbeitsgruppe unter der Federführung der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen (HAS) und unter Mitarbeit/Einbezug der Dienstabteilung Immobilien (IMMO) und unter Beizug eines externen Beraters mit vertieften Abklärungen. Gleichzeitig wurden erste Massnahmen zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads eingeleitet.

Die Ergebnisse dieser Abklärungen liegen in Form eines ausführlichen Berichts seit August 2008 vor. In der Zwischenzeit hat sich der Stadtrat anlässlich des Seminars vom 20. Januar 2009 ein weiteres Mal mit der zukünftigen Ausrichtung der Alterssiedlungen auseinandergesetzt. Dabei ging es insbesondere auch um die Klärung des künftigen Betriebsmodells bzw. der organisatorischen Zuordnung der Alterssiedlungen.

2 Istsituation

Organisatorisch an die Betagtenzentren Eichhof, Rosenberg und Dreilinden angegliedert betreibt die Stadt Luzern 237 Alterswohnungen. Technisch werden diese durch die Dienstabteilung Immobilien betreut. Die Häuser Aquamarin (Hochhaus) und Smaragd (Laubengangshäuser) liegen in unmittelbarer Nähe des BZ Eichhof, das Haus Titlis in direkter Nähe des BZ Dreilinden. Die Häuser Guggi befinden sich in rund 400 m Entfernung vom BZ Eichhof, das Haus Rank in etwa 800 m Entfernung vom BZ Rosenberg.

Die Häuser entstanden zwischen 1962 und 1978 und waren damals Teil des sozialen Wohnungsbaus zur Milderung der Wohnungsnot. Das Haus Aquamarin (Hochhaus Eichhof) wurde 1997

umfassend saniert. Ein Grossteil des Wohnungsbestandes sind 1- bzw. 1½-Zimmer-Wohnungen. In den letzten Jahren wurde eine Reihe von 1-Zimmer-Wohnungen zu 2-Zimmer-Wohnungen umgebaut. Derzeit sind aber noch immer rund 65 % Kleinstwohnungen. Die Wohnungen verfügen neben einem kombinierten Wohn- und Schlafraum über eine Küche und einen Nasszellenbereich. Die Auslastung war in den vergangenen Jahren sehr hoch, in den Jahren 2007 und 2008 über 98 %.

Die städtischen Alterswohnungen sind ein Angebot für Seniorinnen und Senioren, die ihren Haushalt noch vorwiegend selbstständig besorgen können. Gründe für einen Eintritt sind in erster Linie Sicherheitsaspekte (Notrufsystem) und ein Teilverlust der Selbstständigkeit. Verschiedene Zusatzleistungen wie Mittagstisch, Beratungsgespräche, ambulante Betreuungsleistungen und kleinere Reparaturarbeiten an der Wohnung werden bei Bedarf von den einzelnen Betagtenzentren angeboten. Von Montag bis Freitag (teilweise auch an den Wochenenden) ist in den Alterssiedlungen eine Fachfrau Betreuung vor Ort, die koordiniert, berät und den Mittagstisch betreut.

In einzelnen Alterssiedlungen werden Wohnungen auch noch an weitere Nutzende vermietet. Es sind dies insbesondere die Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg, Pro Senectute und der Verein für Psychischkranke. Im Haus Aquamarin ist zudem eine Kindertagesstätte (Kita) eingemietet.

Gemäss einer Studie aus dem Jahr 2004¹ werden in der Stadt Luzern gesamthaft 681 Alterswohnungen angeboten. Rund 35 % davon sind städtische Alterswohnungen. Daneben decken vor allem die städtische und die Luzerner Pensionskasse und die Pensionskasse für Gewerbe, Handel und Industrie den Bedarf. Zuletzt sind allerdings verstärkte Aktivitäten privater Anbieter auf dem Alterssiedlungsmarkt zu beobachten, bzw. einzelne Projekte Richtung Seniorenresidenz (z. B. Liegenschaft Kreuzbuch, Liegenschaft Lützel matt/St. Anna) sind bereits in Ausführung oder realisiert. Viele der als Alterswohnungen angebotenen Wohnungen definieren sich allerdings ausschliesslich durch ihre Wohnungsgrösse und einen niedrigen Mietzins und bieten nicht die gewünschte Vielfalt aus Hindernisfreiheit, Dienstleistungsangebot, Sicherheit und einem sozialen Netzwerk.

Im „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern“ (B 31/2002 vom 10. Juli 2002) wird festgehalten, dass die Alterssiedlungen als Kompensation bzw. Alternative für die wegfallenden Wohnheime geprüft werden sollen. Gleichzeitig wird unter anderem darauf hingewiesen, dass das vorhandene Angebot im stationären Bereich nur dann ausreicht, wenn zusätzlich unterstützende Massnahmen ergriffen werden, z. B. durch einen Ausbau der Leistungen in den städtischen Alterswohnungen bzw. die Erhaltung von bezahlbaren Altbauwohnungen bei den Wohnbaugenossenschaften und anderen privaten Anbietern.

¹ „Alternstheoretische und siedlungsplanerische Aspekte von Alterswohnungen“, Gion Bätcher, Lizentiatsarbeit, Universität Fribourg, 2004

2.1 Konzept und Angebot / Konkurrenzsituation

Das städtische Angebot der Alterssiedlungen ist gut verankert und in dieser Form (Dienstleistungsangebot, Preisniveau) eigentlich konkurrenzlos auf dem Platz Luzern. Grösste Konkurrenz für die Alterssiedlungen sind konventionelle Wohnungen und Häuser.

Das Angebot aus Sicherheit, Dienstleistungen und einem, in Teilen, altersgerechten Umfeld ist bei den Betagten der Stadt Luzern und den Bewohnerinnen und Bewohnern positiv verankert. Die Lage der Alterssiedlungen ist zentral und gut; die Nähe zu einer Altersinstitution wirkt sich positiv aus.

Das Durchschnittsalter der Mieterinnen und Mieter ist in den letzten Jahrzehnten gestiegen. Eine Folge daraus ist ein steigender Betreuungs- und Pflegebedarf bei sich gleichzeitig verringernder Anzahl aktiver und selbstständiger Bewohnerinnen und Bewohner. Die Durchmischung mit Jugendlichen in Ausbildung der Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg in der AS Rank und mit der Kinderkrippe (AS Aquamarin) ist dabei bereichernd und sinnvoll.

Die Fusion mit der Gemeinde Littau auf Anfang 2010 könnte kurzfristig den Druck auf die städtischen Alterswohnungen erhöhen, da das bisherige Angebot an Alterswohnungen in Littau sehr beschränkt ist. Die Gemeinde Littau ist derzeit an der Prüfung bzw. Planung eines Angebots im Bereich betreutes Wohnen auf dem Areal Neuhushof: Liegenschaft und Betreuungsleistungen werden dabei aber nicht von der Gemeinde Littau betrieben bzw. erbracht. Der entsprechende Bericht und Antrag wird im September 2009 im Einwohnerrat der Gemeinde Littau behandelt.

2.2 Dienstleistungsangebot

Beim Dienstleistungsangebot wird grundsätzlich zwischen einem Grundangebot, welches im Mietzins inbegriffen ist, und einem Wahlangebot, welches individuell und nach Bedarf durch die Bewohnerinnen und Bewohner bezogen werden kann, unterschieden.

Grundleistungen

Anwesenheit einer Betreuungsperson (zu den regulären Geschäftszeiten)
Support bei administrativen Tätigkeiten
Beratung im Bereich Gesundheit und Pflege
Vermittlung von Dienstleistungen im Falle von Krankheit
Vermittlung von Sicherheitsdienstleistungen (Notruf)
Angebot von Kontakt- und Freizeitangeboten
Förderung von Kontakt- und Hilfenetzwerken
Unterstützung bei kulturellen Veranstaltungen

Wahlleistungen (separate Abrechnung gemäss Preistabelle)

ambulante Pflegeleistungen
Reinigungsdienst
Wäscheservice
Reparaturarbeiten und alltagspraktische Hilfestellungen
Mahlzeitendienst und Mittagstisch
Services für Kurzzeitpflege

Die Dienstleistungen werden durch hausinternes Personal, insbesondere durch Fachfrauen Betreuung, der jeweiligen Betagtenzentren sichergestellt. Der Aufwand für Betreuung und Dienstleistungen seitens der Fachfrauen Betreuung hat sich in den letzten Jahre kontinuierlich erhöht (physische und psychische Einschränkungen der Bewohner/innen). Pflegeleistungen werden durch die Spitex Luzern erbracht.

Das Dienstleistungsangebot kann gemäss Bericht Bracher² als innovativ und gut bezeichnet werden. Die Aussage „so viel Selbstständigkeit wie möglich, so viel Unterstützung wie notwendig“ trifft für das städtische Angebot zu. Anpassungsbedarf zeigt sich lediglich im Themenkreis Sicherheit/Notruf. Das Notrufsystem wird daher künftig vereinheitlicht, der Bezug der Notrufeinrichtung soll zudem künftig obligatorisch werden.

2.3 Bauliche Infrastruktur

Die Verteilung nach Wohnungsgrössen zeigt mit 65 % einen überwiegenden Anteil an 1- bis 1½-Zimmer-Wohnungen. Diese werden je länger je weniger nachgefragt. Bei der idealen Wohnungsgrösse ist eine Tendenz zur 2½-Zimmer-Wohnung festzustellen. Dies wird auch belegt durch die deutlich grössere Nachfrage nach 2½-Zimmer-Wohnungen. Die Wartelisten für 1-Zimmer-Wohnungen dagegen stagniert bzw. dezimiert sich kontinuierlich. In abgeschwächter Form gilt diese Aussage auch für 1½-Zimmer-Wohnungen. Eine laufende Anpassung des bisherigen Wohnungsmixes ist daher zwingend anzustreben, auch um zukünftige Leerstände zu vermeiden.

² „Aufzeigen von Möglichkeiten zur konzeptionellen und strategischen Entwicklung der städtischen Alterssiedlungen Luzern: Eichhof – Guggi – Rank – Titlis“, Bericht Bracher vom August 2008, im Folgenden „Bericht Bracher“ genannt.

Der bauliche Zustand der einzelnen Alterssiedlungen ist recht unterschiedlich. Teilweise wurden diese vor wenigen Jahren vollständig saniert (Haus Aquamarin, BZ Eichhof, im Jahre 1997). In anderen Liegenschaften wurden in den letzten Jahren jeweils beim Mieterwechsel Wohnungssanierungen durchgeführt. Der verhältnismässig grosse Anteil an Wohnungen, die bereits saniert sind, zeigt die Schwierigkeit bei der Anpassung des Wohnungsmix. Generell besteht jedoch ein recht grosser Nachholbedarf betreffend Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Gebäudehüllen und den technischen Infrastrukturen. Es ist sinnvoll, sämtliche zu tätigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Kontext eines mittleren und langfristigen Vorgehensplans zu betrachten.

Aufgrund der teilweise beengten Platzverhältnisse ist es mit vertretbarem Aufwand kaum möglich, alle bestehenden Grundrisse behindertengerecht umzubauen (Bad und Küche). Es muss daher im Sinne eines Wohnungsmanagements entschieden werden, welche Mieter für diese nicht optimalen Wohnungen geeignet sind.

Im Bericht Bracher wird das Potenzial der einzelnen Liegenschaften zur Anpassung des bisherigen Wohnungsmix in Form strategischer Skizzen beschrieben. Eine grobe Schätzung der notwendigen Investitionen für den aufgestauten Unterhalt für Instandhaltung und Instandsetzung und die künftigen konzeptionellen Anpassungen in den städtischen Alterssiedlungen geht von 15 bis 20 Mio. Franken aus. Die längerfristig notwendigen Umwandlungen der bisherigen Kleinstwohnungen in grössere Wohnungen würde zu einem Abbau von rund 30 Wohneinheiten führen. Ein solcher Abbau ist allerdings vertretbar.

2.4 Betriebsrechnung

Der Kostendeckungsgrad ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken. In der Rechnung 2008 wird ein Kostendeckungsgrad von knapp 67 % ausgewiesen. Grund dafür sind die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Kosten für baulichen Unterhalt bzw. Wohnungssanierungen. Diese wurden in der Vergangenheit meist direkt abgeschrieben, d. h. der Laufenden Rechnung belastet, ohne den wertvermehrenden Anteil auf die Mieten zu überwälzen. Mit dem Budget 2009 wurde die Berechnungspraxis der kalkulatorischen Kosten gemäss Vorschriften des Gemeindegesetzes verändert³, weshalb der Rechnung dadurch Fr. 1'057'406.– weniger kalkulatorische Kosten verrechnet werden. Nicht zuletzt dadurch wird der Kostendeckungsgrad für das Budget 2009 mit 82 % deutlich besser ausgewiesen.

Ein Vergleich der Mietzinsen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Luzern mit den aktuellen Mietzinsen der Alterssiedlungen zeigt, dass diese am unteren Ende der Vergleichsanalyse angesiedelt sind; allerdings sind zwischen einzelnen Standorten grössere Unterschiede auszumachen: Für eine 1-Zimmer-Wohnung in den städtischen Alterssiedlungen wird derzeit zwischen

³ Um die Vorschriften des Gemeindegesetzes ab 1. Januar 2009 einzuhalten, werden für die Berechnung nicht mehr die Gebäudeversicherungswerte, sondern effektiv getätigte Investitionen verwendet. Gemäss Vorgaben des Heimverbands Curaviva wird die Abschreibungsdauer von 30 Jahren übernommen.

Fr. 612.– (zuzüglich Nebenkosten) und Fr. 745.– (zuzüglich Nebenkosten) in Rechnung gestellt. Eine 2-Zimmer-Wohnung wird mit Fr. 742.– (zuzüglich Nebenkosten) bis Fr. 945.– (zuzüglich Nebenkosten) verrechnet. Dabei ist zu beachten, dass verschiedene Wohnungen über einen recht einfachen Ausbaustandard verfügen. Grund für die vergleichsweise eher tiefen Mietzinsen ist aber auch, dass das Angebot aus einer Zeit stammt, in der Wohnraum für betagte Menschen gleichgesetzt wurde mit Wohnraum für niedrige und tiefe Einkommen und daher einer Objektfinanzierung unterlag.

Die Stadt Luzern hat sich bei der Nebenkostenberechnung für die Variante der Pauschalzahlungen entschieden. Die Erhebungen haben gezeigt, dass diese bisher je Liegenschaft unterschiedlich und insgesamt nicht kostendeckend verrechnet werden.

Die Bewohnerinnen und Bewohner haben die Möglichkeit, bei Bedarf auf die Dienstleistungen der vor Ort anwesenden Fachfrauen Betreuung bzw. auf die Dienstleistungen der Betagtenzentren zurückzugreifen. Dieser Service ist ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzepts. Die Kosten für die Bereitstellung der sogenannten Grundleistungen werden bisher weder mit dem Mietzins noch den Nebenkosten verrechnet.

Die nachfolgende Darstellung zeigt das Budget 2009 der Leistungsgruppe Alterssiedlungen unterteilt in die Bereiche Miete und Betreuung. Die Zahlen zeigen, dass der eigentliche Mietteil mit einem Kostendeckungsgrad von 94 % budgetiert ist. Dagegen ist der Betreuungsteil infolge bisher fehlender Verrechnung der entsprechenden Leistungen mit lediglich 25 % Kostendeckungsgrad eingestellt.

Budgetwerte 2009			
	Anteil Miete	Anteil Betreuung	total
Kosten	2'705'332	571'910	3'277'242
Ertrag	-2'541'000	-142'600	-2'683'600
Ergebnis	164'332	429'310	593'642
<i>KDG</i>	94 %	25 %	82 %

3 Zukunft der städtischen Alterssiedlungen

3.1 Bedarfsplanung

Das Angebot der Alterssiedlungen beinhaltet eine Kombination von hindernisfrei gebauter Wohnung und spezifischen Hilfs- und Betreuungsangeboten. Das zentrale Ziel ist eine selbstständige Wohn- und Lebensweise auch bei gesundheitlichen Einschränkungen der Bewohnerinnen und Bewohner. Dadurch können Autonomie und Versorgung gleichermassen gewährleistet werden.

Die Alterssiedlungen bzw. deren Betreuungsangebot sind damit eine Alternative zu den Betagtenzentren und dämpfen den Ausbau des stationären Angebots. Im „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern“ (B 31/2002 vom 10. Juli 2002) wird festgehalten, dass die Alterssiedlungen eine Alternative für die im Zuge der Entwicklung der städtischen Betagtenzentren wegfallenden Wohnheime sind.

Mit der Fusion wird die Nachfrage nach Alterswohnungen in der Stadt Luzern vermutlich weiter steigen, da das bisherige Angebot in der Gemeinde Littau eher beschränkt ist. Es kann allerdings auch sein, dass die Nachfrage nach Alterssiedlungen mit Betreuung wieder sinkt. Dies vor allem dann, wenn ambulante Pflege, Haushalts- und Sicherheitsdienste von Dritten (Spitex, Pro Senectute u. a.) so stark ausgebaut werden, dass auch alte Menschen mit funktionalen Einschränkungen länger in ihrer angestammten Wohnung verbleiben können.

Insgesamt ist es für die Gemeinde wichtig und sinnvoll, dass auch zukünftig in der Stadt Luzern Alterswohnungen angeboten werden. Ein solches Angebot bzw. die entsprechenden Betreuungsleistungen sind ein wichtiger Teil der städtischen Siedlungs- und Alterspolitik. Der „alterspolitische Effekt“ (Ersatz Wohnheime, Verzögerung Heimeintritt) resultiert dabei vorwiegend aus dem Betreuungsangebot. Es ist von einem zukünftig etwa gleich bleibenden Bedarf von gesamthaft rund 700 Wohnungen für die Stadt Luzern auszugehen. Die sehr hohe Auslastung der städtischen Alterssiedlungen in den letzten Jahren zeigt die entsprechende Nachfrage.

Ein Vergleich mit anderen Gemeinden und Städten ist schwierig, da der Begriff des betreuten Wohnens bzw. der Alterssiedlungen und die entsprechenden Angebote und Dienstleistungen sehr unterschiedlich interpretiert werden. Rückmeldungen der Pro Senectute Luzern zeigen aber, dass das städtische Angebot eher knapp ist. Auch im kantonalen Altersleitbild, das derzeit aktualisiert wird, wird den Gemeinden empfohlen, betreutes Wohnen anzubieten.

3.2 Künftiges Betriebsmodell

Die städtischen Alterssiedlungen bzw. die in diesen Liegenschaften angebotenen Dienstleistungen sind zwar ein wichtiges Angebot der städtischen Alterspolitik. Das Führen von Alterssiedlungen ist aber keine obligatorische Gemeindeaufgabe. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften hat sich grundsätzlich an wirtschaftlichen Kriterien zu orientieren. Die alterspolitischen Zielsetzungen (Ersatz Wohnheime, Verzögerung Heimeintritt) lassen sich aber über das Betreuungsangebot realisieren. Diese Leistungen sollen auch zukünftig nicht zwingend kostendeckend verrechnet werden.

3.2.1 Betreuung und Sicherheit

Die von den Fachfrauen Betreuung erbrachten (Grund-)Dienstleistungen werden bisher nicht bzw. nur beschränkt verrechnet (vgl. Tabelle S. 12). Zukünftig soll daher für deren Leistung

eine obligatorische Betreuungs- und Standby-Pauschale erhoben werden. Allen Mietenden sollen dafür Fr. 50.– je Monat in Rechnung gestellt werden.

Grundangebot		
Bereich	Leistung	Beschrieb
Sicherheit	Notrufbereitschaft	24-Std. standby Notrufbereitschaft im Bedarfsfall. Tagsüber erbracht durch die Betagtenbetreuerin, nachts via Notrufzentrale
	Kontrolle des Wohlbefindens	Betreuung und im Bedarfsfall Kontrolle des Wohlbefindens, Vermittlung von Sicherheit
Care	Sozial- und Gesundheitsberatung	Beratung und Unterstützung bei gesundheitlichen Problemen durch die Betagtenbetreuerin vor Ort
	Vermittlung von ambulanten Pflegeleistungen	Bei einer allfälligen Pflegebedürftigkeit wird Unterstützung bei der Vermittlung von Spitexleistungen angeboten
	Hilfestellung bei der Vermittlung eines Pflegeplatzes	Hilfestellung bei der Vermittlung eines Pflegeheimplatzes bei dauernder Pflegebedürftigkeit
Services	Allgemeine Vermittlung von Dienstleistungen	Vermittlung des Angebots Wohnungsreinigung, Zimmerservice
	Teilnahmemöglichkeiten an Veranstaltungen / Vermittlung von gruppentherapeutischen Veranstaltungen	Feste, Ausflüge, Sport, Unterhaltung
	Beratung im Alltagsbereich	Beratung bei administrativen Angelegenheiten, bei Behördenangelegenheiten usw. (je nach Art und Umfang Abrechnung nach Aufwand)
	Allgemeine Informationsdienste	Information, sanfte Animation usw.

Die Wahlleistungen der Bewohnerinnen und Bewohner (Mahlzeitendienst und Mittagstisch, Reinigungsdienst, Wäscheservice usw.) werden kostendeckend gemäss separater Preistabelle in Rechnung gestellt.

3.2.2 Liegenschaften und Wohnungen

Für die Alterssiedlungen sollen künftig unterschiedliche bzw. angepasste Betriebsmodelle möglich sein. Geeignet scheinen dabei insbesondere auch Modelle von PPP-Projekten, also gemeinsame Projekte von privaten Anbietern und der öffentlichen Hand. Diese Modelle sind beispielsweise abhängig von der geografischen Lage bzw. der (teilweise fehlenden) Anbindung der Objekte an ein bestehendes Betagtenzentrum. Wo ökonomisch sinnvoll und im Kontext der städtischen Alterspolitik vertretbar, soll auch ein Verkauf von Liegenschaften möglich sein. Als Käufer sind Pensionskassen (z. B. PKSL oder PKLU) oder andere auf das Alterswohnen spezialisierte Unternehmen in Betracht zu ziehen. Für jedes Objekt wird dazu ein adäquates Betriebsmodell entwickelt. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften orientiert sich bei allen Betriebsmodellen an wirtschaftlichen Kriterien.

Die Evaluation der Betriebsmodelle ist auch vor dem Hintergrund der zukünftig anstehenden, teilweise umfangreichen Investitionen zu sehen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Infrastruktur ist notwendig, damit das Angebot auch künftig marktgerecht ist. Der mögliche Rahmen für die notwendigen Anpassungen wurde im Bericht Bracher vom August 2008 formuliert. Es geht hier vor allem neben den erwähnten umfangreichen Arbeiten an den Gebäudehüllen und technischen Einrichtungen um die Anpassung bzw. Umwandlung der bisherigen

Kleinstwohnungen in die besser nachgefragten 2½-Zimmer-Wohnungen. In einem ersten Schritt wird also jede einzelne Liegenschaft detailliert auf deren Entwicklungspotenzial zu überprüfen sein.

Bei einer allfälligen Veräusserung von Liegenschaften würden einerseits zukünftige Investitions- und Unterhaltskosten entfallen. Andererseits könnten liquiditätswirksame Buchgewinne erzielt werden.

3.2.3 Aufnahme von Mieterinnen und Mietern

Die notwendigen Betreuungsleistungen und auch die fachliche Abklärung über die Eignung von Mietern sollen weiterhin durch HAS erbracht werden. So wird sichergestellt, dass das Angebot optimal genutzt werden kann. Diese Leistungen sollen auch zukünftig im Globalbudget HAS verbleiben.

4 Massnahmen zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads

Unabhängig von alternativen Betriebsmodellen bzw. einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften ist eine Verbesserung des Kostendeckungsgrads möglichst rasch zu realisieren. Die nachfolgend formulierten Massnahmen basieren dabei auf der grundsätzlichen Überlegung, dass Mieten marktgerecht und Nebenkosten künftig kostendeckend verrechnet werden sollen. Der Dienstleistungsanteil ist auch nach der Einführung einer obligatorischen Betreuungspauschale weiterhin wie oben beschrieben nicht voll kostendeckend und soll dem Globalbudget Heime und Alterssiedlungen belastet werden.

Mit dem Betreuungsangebot sollen Wohnheimplätze kompensiert werden, die im Rahmen der laufenden Heimsanierungen zu sogenannten Mischheimen umgenutzt werden. Damit wird das alterspolitische Ziel verfolgt, die Selbstständigkeit der älteren Bevölkerung möglichst zu erhalten und zu fördern. Mit dem Verzicht auf Erstellung und Betrieb relativ kostenintensiver Wohnheimplätze entlastet die Stadt auch ihre Verwaltungsrechnung. Es ist daher gerechtfertigt, dass ein Teil dieser Beiträge für Betreuungs- und spitalexterne Pflege in den Alterssiedlungen eingesetzt werden.

4.1 Mietzins- und Nebenkostenanpassung

Die Mietzinsen werden im Rahmen des geltenden Mietrechts schrittweise auf das Niveau der Mieten auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Luzern angehoben. Das bedeutet ein durchschnittliches Anheben um etwa 10 %. Bei einzelnen Wohnungen (z. B. Häuser Smaragd) ist auch ein grösserer Aufschlag möglich und vertretbar. Zukünftig soll auch vermehrt die Wohnlage (nach Angebot und Nachfrage) in der Preisbildung berücksichtigt werden. Ein schrittweises Vorgehen (z. B. nach Wohnungssanierungen oder Wohnungswechseln) ist aus

rechtlichen Gründen angezeigt und soll die Unterschiede innerhalb derselben Liegenschaft nicht zu gross werden lassen.

Die bisher unterschiedlichen Mietverträge werden soweit möglich abgelöst und für alle Alterssiedlungen nach dem Luzerner Mietvertrag vereinheitlicht. Wie bei anderen Wohnliegenschaften basieren dann auch die Mietzinse der Wohnungen in den städtischen Alterssiedlungen auf dem im September 2008 eingeführten Referenzzinssatz⁴ des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Die Nebenkosten werden künftig kostendeckend weiterverrechnet. Sie müssen im Detail begründbar und nachvollziehbar sein. Zur Verrechnung der individuellen Energie- und Stromkosten ist für die Häuser Smaragd und die AS Guggi die Implementierung verbrauchsabhängiger Stromzähler und Wärmemessgeräte vorgesehen.

Diese Anpassungen bedingen zusätzliche Aufwendungen bzw. den Einsatz von zusätzlichen Ressourcen. Sozial- und Baudirektion werden die Lösung dieser Frage nach Vorliegen der Zustimmung des Grossen Stadtrates zur Entwicklungsstrategie, die vorliegend skizziert wird, an die Hand nehmen.

4.2 Entwicklung Kostendeckungsgrad

Im Rechnungsjahr 2010 sind die städtischen Alterssiedlungen im Globalbudget HAS budgetiert und werden auch durch HAS betrieben. Die bereits eingeleiteten Massnahmen zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads werden weitergeführt bzw. die neu beschlossenen Massnahmen umgesetzt. Die notwendige formelle Harmonisierung der bisherigen Mietverträge soll unter Berücksichtigung des geltenden Mietrechts soweit möglich bis etwa Mitte 2010 realisiert werden.

Der Kostendeckungsgrad der Leistungsgruppe Alterssiedlungen im Globalbudget HAS kann durch die geplanten Mehreinnahmen und die bei der Einführung der Anlagebuchhaltung per 1. Januar 2009 korrigierten Werte auf insgesamt 96 % für die ganze Leistungsgruppe erhöht werden. Der eigentliche Mietteil inkl. Nebenkosten wird dabei mit 106 % voll kostendeckend. Der nicht kostendeckende Betreuungsteil mit 49 % drückt das Ergebnis insgesamt wieder unter 100 %.

⁴ Am 1. Januar 2008 ist die Änderung der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in Kraft getreten. Demnach gilt für die Mietzinsanpassung aufgrund von Änderungen des Hypothekenzinssatzes künftig ein Referenzzinssatz. Dieser wird vom BWO vierteljährlich publiziert.

Anteil Miete / Nebenkosten			
	Budgetwerte 2009	Anpassung Mieten / NK	neues Ergebnis
Kosten	2'705'332		2'705'332
Ertrag	-2'541'000	-320'000	-2'861'000
Ergebnis	164'332		-155'668
KDG	94%		106%
Anteil Betreuung			
	Budgetwerte 2009	Betreuungspauschale	neues Ergebnis
Kosten	571'910		571'910
Ertrag	-142'600	-139'800	-282'400
Ergebnis	429'310		289'510
KDG	25%		49%
Ergebnis total nach Realisierung der Massnahmen			
	Budgetwerte 2009	total Veränderungen	neues Ergebnis
Kosten	3'277'242	-	3'277'242
Ertrag	-2'683'600	-459'800	-3'143'400
Ergebnis	593'642		133'842
KDG	82%		96%

Bei obiger Darstellung nicht berücksichtigt sind die durch die künftigen Investitionen zusätzlich anfallenden höheren Betriebskosten sowie Kosten für Abschreibung und Verzinsung. Damit diese gedeckt werden können, ist der wertvermehrende Anteil bei den anstehenden Sanierungen auf die Mieten zu überwälzen, soweit dies aufgrund der Marktsituation möglich ist.

Insgesamt lassen sich die einzelnen Anpassungen jedoch nur in einem längerfristig angelegten Prozess und im Rahmen eines umfassenden Massnahmenplans realisieren.

4.3 Auswirkungen für die Bewohnerinnen und Bewohner

Die Verrechnung von marktgerechter Miete und kostendeckenden Nebenkosten bedeutet eine Abkehr der bisherigen Objektfinanzierung hin zur Subjektfinanzierung. „Wohnen“ wird weiterhin für Personen in schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen unterstützt, aber mittels Subjektfinanzierung und unabhängig davon, wo jemand wohnt.

Die Stadt Luzern gewährt Rentnerinnen und Rentnern, die im eigenen Haushalt leben, Zusatzleistungen zu den Alters-, Hinterbliebenen- und Invalidenrenten (AHIZ) und damit ein Mindesteinkommen, das analog zu den kantonalen Ergänzungsleistungen berechnet wird. Im Gegensatz zu den Ergänzungsleistungen wird aber bei der Anrechnung von Mietzins und Nebenkosten auf die städtischen Verhältnisse speziell Rücksicht genommen, indem bei der AHIZ der Höchstbetrag für Miete höher angesetzt ist (Höchstbetrag: Fr. 18'200.– jährlich) und die Nebenkosten effektiv angerechnet werden können. Mit dieser freiwilligen Zusatzleistung unterstützt die Stadt die alterspolitische Forderung, wonach betagte Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben können.

Die Anspruchsvoraussetzungen und Berechnungsgrundlagen für die Leistungen der AHIZ sind im Reglement über die Zusatzleistungen der Stadt Luzern zur Alters-, Hinterbliebenen- und Invalidenrente vom 18. September 1986 und in der Vollzugsverordnung vom 28. Februar 1996 festgelegt.

5 Etappiertes Vorgehen

5.1 Nächste Schritte

Die geplanten Massnahmen zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads werden kontinuierlich und im Rahmen des geltenden Mietrechts umgesetzt. Dazu gehört neben der Harmonisierung der bisherigen Mietverträge und der schrittweisen Anpassung der Mietpreise auf das Niveau des Wohnungsmarkts der Stadt Luzern auch die Einführung einer Betreuungspauschale und die kostendeckende Weiterverrechnung der Nebenkosten.

Damit der nötige Handlungsspielraum für die vorgesehenen angepassten Betriebsmodelle erreicht werden kann, sollen die Liegenschaften in einem ersten Schritt per 1. Januar 2012 zum Buchwert ins städtische Finanzvermögen verschoben und innerhalb des Globalbudgets Finanzliegenschaften als neue Leistungsgruppe 5, „Alterssiedlungen“, geführt werden. Vor der Übergabe der Liegenschaften ins Finanzvermögen müssen aber die detaillierten Rahmenbedingungen/Spielregeln der Übernahme geklärt werden. Es sollen dazu auf der Grundlage des Berichts Bracher bis Ende 2010 durch die Dienstabteilung Immobilien (IMMO) Handlungsszenarien je Objekt konkretisiert werden.

Entscheide auf der Ebene Einzelliegenschaft werden vorliegend also noch nicht ausgelöst. Hierzu liegt die Kompetenz gemäss Art. 69 lit. b Ziff. 12 GO mehrheitlich beim Grossen Stadtrat. Die zusätzlichen Berichte und Anträge für die einzelnen Betriebsmodelle, allfällige Kauf- und Verkaufsgeschäfte werden dereinst gestützt auf die aufgezeigten Ziele und Strategien sowie die Vorgaben des parlamentarischen Leistungsauftrags erfolgen und sind vom Parlament unter diesem Aspekt zu würdigen und zu beschliessen.

Mit der geplanten Übergabe per 1. Januar 2012 der Liegenschaften ins Finanzvermögen und dem Vorliegen konkreter Handlungsszenarien können die notwendigen parlamentarischen Leistungsvorgaben für die Gesamtplanung 2012–2016 sowie die Leistungsziele im parlamentarischen Leistungsauftrag zum Voranschlag 2012 für IMMO und HAS im Rahmen des ordentlichen Budgetprozesses erarbeitet und die Ressourcenfrage (Verschiebung von [Personal-]Ressourcen zwischen den Dienstabteilungen HAS und IMMO) geklärt werden. Die Leistungsvorgaben und -ziele für die neue Leistungsgruppe sind so zu formulieren, dass mit den Alterswohnungen das notwendige Renditeziel sukzessive erreicht werden kann.

Das weitere Vorgehen kann damit wie folgt zusammengefasst werden:

Aufgabe	Verant- wortlich	Termin
1. Weiterführung der bereits eingeleiteten Massnahmen zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads	HAS	laufend
2. Harmonisierung der bestehenden Mietverträge (Nebenkosten und Miete) und Einführung einer Betreuungspauschale im Rahmen des geltenden Mietrechts Kontinuierliche Anpassung der Mietzinsen zu Marktpreisen und kostendeckende Nebenkosten	HAS HAS	Bis ca. Mitte 2010 laufend
3. Entwicklung von Handlungsszenarien je Objekt auf der Grundlage des Berichts Bracher	IMMO	Bis Ende 2010

Aufgabe	Verant- wortlich	Termin
1. Beratung B+A im Grossen Stadtrat mit Entscheiden auf Ebene Einzelliegenschaft	IMMO	Anfang 2011
2. Erarbeitung notwendiger parlamentarischer Leistungsvorgaben für die Gesamtplanung 2012–2016 sowie die Leistungsziele im Parlamentarischen Leistungsauftrag zum Voranschlag 2012 für IMMO und HAS	IMMO, HAS	Ordentlicher Budgetprozess Budget 2012

5.2 Finanzielle Auswirkungen der Überführung der Alterssiedlungen vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Gemäss den Vorschriften des Harmonisierten Rechnungsmodells sind Grundstücke vom Verwaltungsvermögen zum entsprechenden Buchwert ins Finanzvermögen überzuführen. Mit der Einführung der Anlagebuchhaltung per 1. Januar 2009 weisen die Alterssiedlungen aktuell einen Buchwert von 4,1 Mio. Franken auf.

Liegenschaft	Buchwert Gebäude 31.12.08	Buchwert Land 31.12.08	Buchwert Total 31.12.08	Schätzung Verkehrswert* 31.12.08
Aquamarin (BZE)	2'870	1	2'871	10'000
Smaragd (BZE)	295	1	296	1'994
Haus Titlis	68	1	69	1'965
Häuser Guggi	552	1	553	12'385
Haus Rank	331	1	332	6'475
Total	4'116	5	4'121	32'819

* Daten aus der Verkehrswertschätzung vom August 2008 von Bracher und Partner AG, Solothurn

Dadurch nimmt das Finanzvermögen um diesen Betrag zu, und die Nettoschuld verringert sich. Bezogen auf die Nettoschuld pro Einwohner wird sich diese Kennzahl mit der Umteilung um Fr. 50.– pro Einwohner verbessern.

Die Alterssiedlungen haben gemäss Bericht Bracher einen Marktwert von rund 33 Mio. Franken. Der Marktwert des gesamten Portfolios Liegenschaften Finanzvermögen erhöht sich demzufolge per 1. Januar 2012 auf rund 275 Mio. Franken.

Für Wohnliegenschaften wird als Erfahrungswert mit jährlichen Kosten für Unterhalt und Abschreibungen in der Grössenordnung von 3 bis 3,5 % des Gebäudeversicherungswerts gerechnet. Bei einem aktuellen Gebäudeversicherungswert von rund 42 Mio. Franken sind demzufolge für Unterhalt und Abschreibungen jährlich rund 1,3 Mio. Franken aufzuwenden. Schätzungsweise rund die Hälfte des Unterhaltes wird dabei in Anwendung von Art. 65 der Gemeindeordnung jeweils wertvermehrend sein und zu einer Erhöhung der Mietzinse führen, sofern die Marktsituation dies zulässt.

Die kalkulatorischen Kosten für Verzinsung und Abschreibung werden in der neuen Leistungsgruppe 5 etwa 1,2 Mio. Franken betragen, wobei für die Verzinsung des investierten Kapitals der Marktwert massgebend ist und zum Zinssatz erfolgt, den die Stadt Luzern für ihre langfristigen Schulden bezahlt.

Bei einer allfälligen Veräusserung von Liegenschaften entfallen einerseits zukünftige Investitions- und Unterhaltskosten, andererseits können liquiditätswirksame Buchgewinne erzielt werden.

6 Antrag

Die städtischen Alterssiedlungen bzw. deren Betreuungsangebot sind ein wichtiges Angebot der städtischen Alterspolitik. Die Führung von Alterssiedlungen ist aber keine obligatorische Gemeindeaufgabe. Der alterspolitische Effekt resultiert vorwiegend aus dem Betreuungsangebot, das selbstständiges Wohnen fördert und den Heimeintritt verzögern oder verhindern kann.

Die geplanten Massnahmen zur Verbesserung des bisher ungenügenden Kostendeckungsgrads sollen kontinuierlich und im Rahmen des geltenden Mietrechts umgesetzt werden. Dazu gehört neben der Harmonisierung der bisherigen Mietverträge bis Mitte 2010 und der schrittweisen Anpassung der Mietpreise auf das Niveau des Wohnungsmarkts der Stadt Luzern auch die Einführung einer Betreuungspauschale und die kostendeckende Weiterverrechnung der Nebenkosten.

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften hat sich grundsätzlich an wirtschaftlichen Kriterien zu orientieren. Für die Alterssiedlungen sollen künftig unterschiedliche bzw. angepasste Betriebsmodelle (stadteigene Modelle oder PPP-Projekte usw.) möglich sein. Wo ökonomisch sinnvoll und im Kontext der städtischen Alterspolitik vertretbar, kann auch ein Verkauf von Liegenschaften erfolgen.

Damit der nötige Handlungsspielraum für die vorgesehenen angepassten Betriebsmodelle erreicht werden kann, sollen die Liegenschaften per 1. Januar 2012 zum Buchwert ins städtische Finanzvermögen verschoben und innerhalb des Globalbudgets Finanzliegenschaften als neue Leistungsgruppe geführt werden. Innerhalb des Globalbudgets Finanzliegenschaften gelten die gleichen Spielregeln wie bei den Renditeliegenschaften.

Vor der Übergabe der Liegenschaften ins Finanzvermögen müssen aber die detaillierten Rahmenbedingungen/Spielregeln der Übernahme geklärt werden. Es sollen dazu Handlungsszenarien je Objekt konkretisiert werden. Die Entscheide auf Ebene Einzelliegenschaft sollen mit Bericht und Antrag im Frühling 2011 erfolgen. Dies ist auch auf dem Hintergrund der zukünftig notwendigen umfangreichen Investitionen zu sehen.

Mit der geplanten Übergabe der Liegenschaften ins Finanzvermögen per 1. Januar 2012 und dem Vorliegen konkreter Handlungsszenarien können die notwendigen parlamentarischen Leistungsvorgaben für die Gesamtplanung 2012–2016 sowie die Leistungsziele im parlamentarischen Leistungsauftrag zum Voranschlag 2012 für IMMO und HAS im Rahmen des ordentlichen Budgetprozesses erarbeitet werden.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- von den formulierten Massnahmen zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads, insbesondere der Einführung einer obligatorischen Betreuungspauschale, zustimmend Kenntnis zu nehmen;

- den Stadtrat damit zu beauftragen, bis Frühjahr 2011 für jedes Objekt Handlungsszenarien zu entwickeln und dem Grossen Stadtrat einen entsprechenden Bericht und Antrag vorzulegen;
- von der Absicht, die Alterssiedlungen per 1. Januar 2012 ins städtische Finanzvermögen zu verschieben, Kenntnis zu nehmen. Die jeweiligen Entscheide sollen beim Vorliegen von konkreten Projekten bezogen auf die einzelnen Liegenschaften gefällt werden.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 9. September 2009

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 37 vom 9. September 2009 betreffend

Alterssiedlungen – künftige Strategie,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. b und Art. 69 lit. b Ziff. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Von den formulierten Massnahmen zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads, insbesondere der Einführung einer obligatorischen Betreuungspauschale, wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. Der Stadtrat wird beauftragt, bis Frühjahr 2011 für jedes Objekt Handlungsszenarien zu entwickeln und dem Grossen Stadtrat einen entsprechenden Bericht und Antrag vorzulegen.
- III. Von der Absicht, die Alterssiedlungen per 1. Januar 2012 ins Finanzvermögen zu verschieben, wird Kenntnis genommen.
Die jeweiligen Entscheide werden beim Vorliegen von konkreten Projekten bezogen auf die einzelnen Liegenschaften gefällt.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates

zu B+A 37/2009 Alterssiedlungen – künftige Strategie (unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderung)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 37 vom 9. September 2009 betreffend

Alterssiedlungen – künftige Strategie,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. b und Art. 69 lit. b Ziff. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Von den formulierten Massnahmen zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads gemäss Kapitel 4 und der Einführung einer obligatorischen Betreuungspauschale wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. Der Stadtrat wird beauftragt, bis Frühjahr 2011 für jedes Objekt Handlungsszenarien zu entwickeln und dem Grossen Stadtrat einen entsprechenden Bericht und Antrag vorzulegen.
- III. Von der Absicht, die Alterssiedlungen per 1. Januar 2012 ins Finanzvermögen zu verschieben, wird Kenntnis genommen.
Die jeweiligen Entscheide werden beim Vorliegen von konkreten Projekten bezogen auf die einzelnen Liegenschaften gefällt.

Luzern, 19. November 2009

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Hilber
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

