



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 13. Juli 2011 (StB 680)

B+A 13/2011

BZ Dreilinden Ersatzbau Häuser Rigi

Ausführungskredit

**Von den Stimmberechtigten
angenommen am
27. November 2011**

**Vom Grossen Stadtrat
mit einer Änderung
beschlossen am
22. September 2011
(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2011–2015

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Eigenverantwortung und Handlungskompetenz der Einzelpersonen stärken
- Flexible und effiziente Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote sicherstellen
- Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern

Leitsatz Umwelt

Luzern sichert als Energiestadt seine Lebensgrundlagen und reduziert Umweltbelastungen sowie Ressourcenverbrauch.

Stossrichtungen

- Energiesparende Bauweisen und Nutzung erneuerbarer Ressourcen fördern

Politikbereich Soziale Wohlfahrt

Fünfjahresziel 5.2 Das Entwicklungskonzept „Altern in Luzern“ ist zusammen mit dem Masterplan verabschiedet. Erste Projekte sind umgesetzt.

Projektplan

I41506 BZ Dreilinden, Umbau, Sanierung

Übersicht

Das Betagtenzentrum Dreilinden mit 166 Bewohnerinnen und Bewohnern umfasst das Zentrumsgebäude Pilatus (erbaut 1976/1978) mit dem Verbindungstrakt zum Haus Rigi, das Haus Rigi-Anbau, das Haus Mythen (erbaut 1980/1981), das Haus Brisen (erbaut 1968) und die Alterssiedlung Titlis.

Die Häuser Rigi setzen sich heute aus zwei sehr unterschiedlichen Teilbauten zusammen (Haus Rigi, 1907, und Rigi-Anbau von 1963). Nach mehreren kleineren Umbauten wird das Haus Rigi heute als Pflegeheim genutzt und bietet 27 Bewohnerinnen und Bewohnern auf drei Geschossen Platz. Der 1963 ergänzte Rigi-Anbau wurde als Personalwohntrakt erbaut und dient heute als Wohnheim mit 18 Bewohnerzimmern. Eine kombinierte Nutzung beider Teilbauten ist aufgrund der Bodenversätze zwischen den Geschossen nicht möglich.

Die Infrastruktur der Häuser Rigi ist nicht mehr zeitgemäss und unzureichend. Die Zimmer entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Nutzungsstudie vom März 2004 und der Machbarkeitsstudie vom April 2007 wurde Ende August 2008 ein offener Wettbewerb ausgeschrieben (B+A 10/2008 vom 9. April 2008). 34 Projekte mit Modellen sind termingerecht Anfang Januar 2009 eingereicht worden. Diese wurden vom Preisgericht abschliessend am 5. März 2009 beurteilt. Das Preisgericht hat zudem die vier Projekte der engeren Wahl nach folgenden Gesichtspunkten überprüfen lassen:

- Berechnung des Investitionsbedarfs mittels EKG (Elementkostengliederung)
- Überprüfung der Wirtschaftlichkeit in Unterhalt und Betrieb
- Energetische Überprüfung

Das Preisgericht hat einstimmig den ersten Rang dem Projekt „Agnes“ der Gret Loewensberg Architekten GmbH in Zürich zugesprochen.

Am 2. September 2009 bewilligte der Grosse Stadtrat (B+A 31/2009) den Projektierungskredit, um das Projekt weiterzubearbeiten.

Mit dem vorgesehenen Ersatzbau der Häuser Rigi wird es möglich, Zimmer für 80 unterschiedlich pflegebedürftige Menschen attraktiv und zeitgemäss und mit den notwendigen Neben- und Aufenthaltsräumen anzubieten. Mit dem Neubau soll den erhöhten Ansprüchen an Pflege, Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität sowie den veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen werden. Die Realisierung dieses Projektes dient der Sicherung eines Bettenangebots der Stadt Luzern, das den heutigen wie auch zukünftigen Bedürfnissen der stationären Langzeitpflege und -betreuung entspricht.

Der Ersatzbau der Häuser Rigi ist ein weiterer Baustein in der Gesamterneuerung der städtischen Betagtenzentren. Im Betagtenzentrum Staffelnhof wird zurzeit der Anbau realisiert und anschliessend der Altbau saniert. Nach Fertigstellung des Ersatzbaus für die Häuser Rigi sollen ab 2016 die Konzeptanpassungen im Haus Pilatus realisiert werden. Der Kredit für die Projektierung der zweiten Etappe (Konzeptanpassung Haus Pilatus) wird mit einem separaten Bericht und Antrag Anfang 2012 beantragt.

Für den Ersatzbau der Häuser Rigi inkl. Einstellhalle wird ein Ausführungskredit von Fr. 28'320'000.– benötigt. Bei 80 geplanten Betten ergibt dies einen Preis von Fr. 354'000.– pro Bett.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung	6
2 Gesamtübersicht über die Sanierungsprojekte und Provisorien in den Betagtenzentren der Stadt Luzern	7
3 Erneuerungen im Betagtenzentrum Dreilinden	10
3.1 Geschichte des Betagtenzentrums Dreilinden	10
3.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Dreilinden	11
3.3 Zukunft des Betagtenzentrums Dreilinden	12
3.3.1 Nutzungsstudie und Wirtschaftlichkeit	12
3.3.2 Machbarkeitsstudie	12
3.4 Die bestehenden Häuser Rigi	14
3.5 Die Zukunft der Häuser Rigi	15
4 Bauprojekt	16
4.1 Vorgeschichte	16
4.2 Projektbeschreibung	17
4.3 Raumkonzept	21
4.4 Baubeschrieb	24
4.4.1 Rohbau Gebäudehülle	24
4.4.2 Gebäudetechnische Installation	25
4.4.3 Ausbau	27
4.4.4 Umgebung	27
5 Investitions- und Betriebskosten	28
5.1 Investitionskosten	28
5.2 Investitionskosten im Vergleich zu anderen Zentren	30
5.3 Auswirkungen auf die jährlichen Betriebskosten	32
5.4 Ersatzlösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser Rigi während der Bauarbeiten, Ertragsausfall	32
6 Zu beanspruchendes Konto	33

7	Servitut	33
8	Volksabstimmung/Termine	35
9	Antrag	36

Anhang

- Situationspläne

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Grundsätze und Gesamtkonzept der stationären Altersbetreuung

Im Bericht B 31/2002 vom 10. Juli 2002: „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern“ 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 B 12/2002 vom 20. März 2002: „Strategische Grundlagen der Sozial- und Gesundheitspolitik“).

Die Hauptergebnisse des Entwicklungsberichtes wurden in Form von Entwicklungsthesen zusammengefasst. Im Zusammenhang mit der geplanten Erneuerung des Betagtenzentrums (BZ) Dreilinden sind folgende Thesen relevant:

- Der bestehende Umfang des (halb-)stationären geriatrischen Angebots in der Stadt Luzern soll grundsätzlich beibehalten werden.
- Das vordringliche Ziel dabei ist, ein individualisiertes, nachfrageorientiertes Angebot für die Zukunft zu gewährleisten mit einer zentralen Betonung der Selbstbestimmung betreuungs- und pflegebedürftiger Menschen.

Die Forderungen an die zukünftige stationäre Altersbetreuung haben Auswirkungen auf die personelle und betriebliche Entwicklung der bestehenden (städtischen) Heime und Alterssiedlungen. Im Zusammenhang mit der Erneuerung des BZ Dreilinden sind vor allem folgende Aufgabenbereiche mit Handlungsbedarf tangiert:

- Stärkere Betonung des Wohncharakters (Normalität) in den Heimen. Einerseits soll durch diverse Massnahmen die Selbstbestimmung gefördert, andererseits aber auch erhöhten Ansprüchen an Wohnlichkeit, Lebensqualität, Individualität und veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung getragen werden.
- Umwandlung von Wohnheimen in flexible Wohn- und Pflegeheime (vermehrte Pflegebedürftigkeit bei Eintritt und Vermeidung eines nochmaligen Umzuges der Bewohnerinnen und Bewohner vom Wohnheim ins Pflegeheim).

- Individualisiertere Verpflegungsmöglichkeiten (Verpflegung in den Wohngruppen) im Rahmen des Gastronomieleitbildes.

Diese strategischen Stossrichtungen sind unbestritten und haben weiterhin Bedeutung. Dies trotz der Tatsache, dass zurzeit mit der neuen Pflegefinanzierung auf Frühling 2012 ein aktueller Strategiebericht erarbeitet wird.

2 Gesamtübersicht über die Sanierungsprojekte und Provisorien in den Betagtenzentren der Stadt Luzern

Nachfolgend werden die laufenden und anstehenden Umbau- und Sanierungsprojekte der städtischen Betagtenzentren und die daraus abgeleiteten Übergangslösungen, die zur Sicherung des Bettenangebots notwendig sind, kurz beschrieben. Unter anderem stehen folgende Grundlagen dem Parlament zur Verfügung:

- B 12/2002 vom 20. März 2002: „Strategische Grundlagen der Sozial- und Gesundheitspolitik“
- B 31/2002 vom 10. Juli 2002: „Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern“
- Investitionsplanung, Bericht der Arbeitsgruppe, Ergänzung zur Gesamtplanung 2005–2008
- B+A 3/2005 vom 16. Februar 2005: „Sanierungen in den städtischen Betagtenzentren, Kredit für die Sanierung des Pflegeheims Hirschpark, Kredite für die Provisoriumslösungen“

Betagtenzentrum Eichhof, Haus Saphir (realisiert)

Im Haus Saphir entstanden 36 1-Bett-Zimmer für unterschiedlich pflegebedürftige Menschen. Eröffnung März 2005.

Betagtenzentrum Eichhof, Haus Rubin (realisiert)

Nebst der Umwandlung von 4-Bett-Zimmern in 1- und 2-Bett-Zimmer wurden auch die Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität erhöht. Es entstanden Pflegeabteilungen, Pflegeabteilungen für Demenzerkrankte, ein Tagesheim und eine Station für Palliativpflege. Eröffnung Oktober 2008.

Betagtenzentrum Wesemlin, Haus Morgenstern, Umbau/Sanierung (realisiert)

Das Haus Morgenstern wurde umgebaut und im Erdgeschoss massvoll erweitert. Es wurden 100 Betten für unterschiedlich pflegebedürftige Menschen mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen geschaffen. Zudem entstand eine spezialisierte Abteilung mit Gartenanlage für Demenzerkrankte. Eröffnung Oktober 2010.

Alterszentrum Staffelnhof (Ausführungsprojekt am 17. Mai 2009 durch die Stimmberechtigten von Littau genehmigt, in Ausführung)

Das BZ Staffelnhof wird den heutigen Bedürfnissen an ein modernes Alterszentrum angepasst. Das Wohn- und Pflegeheim mit total 170 Betten (80 Betten im Wohnheim und 90 Betten im Pflegeheim) wird in ein Wohn- und Pflegeheim mit mehrheitlich 1-Bett-Zimmern und einer Demenzabteilung umgebaut. In einer ersten Etappe wurde der Anbau mit 45 1-Bett-Zimmern und einer Demenzabteilung realisiert. Anschliessend wird das bestehende Betagtenzentrum umgebaut.

Anbau: Realisierung ab Winter 2009 bis Mitte 2011

Umbau bestehendes Alterszentrum: ab Mitte 2011 bis Mitte 2013

Betagtenzentrum Dreilinden (geplant)

Die Erneuerung und Sanierung des BZ Dreilinden (Häuser Rigi und Haus Pilatus) war unmittelbar nach Abschluss der Sanierung des BZ Staffelnhof etappiert geplant. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass das Haus Hirschpark – nach Abschluss der Sanierung des BZ Staffelnhof – für die weiteren Sanierungen von Betagtenzentren nicht mehr als Provisorium erforderlich sein wird.

Der Beginn der Arbeiten im BZ Dreilinden kann daher von 2013 auf 2014 verschoben werden. Dies mindert den ursprünglich grossen Termindruck. Aber auch aus der Sicht der Investitionsplanung macht die Verschiebung Sinn (Beitrag zur Glättung des sogenannten „Investitionsbuckels“). Eine weitere Verschiebung ist nicht möglich, da die Häuser Rigi stark sanierungsbedürftig und der Standard nicht mehr zeitgemäss ist. Die geplanten Sanierungsetappen bleiben unverändert.

Etappe 1: Ersatzbau für die Häuser Rigi ab Anfang 2014 bis Ende 2015 (Ausführungskredit wird mit diesem Bericht und Antrag beantragt).

Etappe 2: Sanierung und Umbau des Hauses Pilatus ab Anfang 2016 bis Ende 2017 (Projektierungskredit wird mit separatem Bericht und Antrag Anfang 2012 beantragt).

Eine allfällige Verschiebung der Ausführungsetappe 2 würde zu starken Überkapazitäten bzw. Leerständen mit entsprechenden Mehrkosten führen.

Das BZ Dreilinden soll nach der Sanierung für insgesamt 170 pflegebedürftige Menschen Zimmer mit den notwendigen Nebenräumen und Aufenthaltsräumen, die den heutigen Anforderungen entsprechen, anbieten.

Betagtenzentrum Eichhof, Haus Diamant (geplant)

Im Anschluss an die Sanierung des BZ Dreilinden ist bis zirka 2019 eine Konzeptanpassung des Hauses Diamant (Wohnheim) im BZ Eichhof vorgesehen; dies infolge der zunehmenden Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit der Bewohnenden.

Sanierungsbedarf Alterswohnungen

Die künftige Ausrichtung der fünf städtischen Alterssiedlungen, die vor 30 bis 40 Jahren erstellt worden sind, wird derzeit aktualisiert, und es werden Handlungsszenarien je Objekt

entwickelt. Dem Grossen Stadtrat wird voraussichtlich bis im Herbst 2011 eine entsprechender Bericht und Antrag unterbreitet.

Überblick der Sanierungen/Umbauten in den städtischen Betagtenzentren inkl. Alterszentrum Staffelnhof

Jahr	2009			2010			2011			2012			2013			2014			2015			2016			2017			2018			2019					
Quartal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Prov. Hirschpark	Benutzung durch BZW			Benutzung durch AZS																																
Prov. Haus Saphir im BZE	Benutzung durch BZW			Benutzung durch AZS									Benutzung durch Bewohner Häuser Rigi																							
BZ Wesemlin, Umbau Sanierung	Ausführung Haus Morgenstern																																			
AZ Staffelnhof, Umbau/Anbau				Anbau			Sanierung best. Zentrum																													
BZ Dreilinden, Erneuerung Häuser Rigi													Ausführung Haus Rigi																							
BZ Dreilinden, Umbau Sanierung H. Pilatus																			Ausführung Haus Pilatus																	
BZ Eichhof, Haus Diamant																																		Ausführung		

Provisoriumslösungen

Während der Erneuerung der städtischen Betagtenzentren sollen möglichst viele Betten erhalten bleiben. Dazu sind während der gesamten Laufzeit der Erneuerungsmassnahmen zwischen 60 und 100 Provisoriumsplätze für mittel bis schwer pflegebedürftige Bewohnende vorzusehen und zu betreiben.

Als Provisoriumsstandorte dienen einerseits das Pflegeheim Hirschpark auf dem Areal des Kantonsspitals und andererseits das Haus Saphir auf dem Areal des BZ Eichhof. Der Mietvertrag mit dem Kantonsspital wurde bis Ende 2013 abgeschlossen, danach wird der Standort nicht mehr benötigt.

Mit Beginn der Sanierung der Häuser Rigi wird das Haus Saphir durch die Bewohner der Häuser Rigi bezogen. Es ist vorgesehen, dass die Bewohner auch nach Fertigstellung des Ersatzbaus im Haus Saphir verbleiben. Das bedeutet, dass sowohl die Bewohner als auch die Mitarbeitenden auf den Bezugstermin des Hauses Saphir neu dem BZ Eichhof zugeteilt sind; damit sind keine Provisoriumslösungen mehr notwendig. Bei diesem Wechsel der Zuständigkeiten wird nach Möglichkeit auf die Bedürfnisse der Bewohner und Mitarbeitenden Rücksicht genommen.

Nach der Fertigstellung des Ersatzbaus der Häuser Rigi zügeln die Bewohner des Hauses Pilatus in den Ersatzbau. Danach kann das Haus Pilatus erneuert werden. Mit dieser Disposition kann der Bettenbestand während der Sanierung des BZ Dreilinden für die Heime stabil gehalten, und es können Überkapazitäten vermieden werden.

3 Erneuerungen im Betagtenzentrum Dreilinden



Bestehende Situation BZ Dreilinden

3.1 Geschichte des Betagtenzentrums Dreilinden

Als im Jahr 1906 das alte Bürgerspital an die Einwohnergemeinde verkauft worden war, musste sich die Bürgergemeinde mit der Frage der Unterbringung ihrer betagten und erwerbslosen Mitbürger befassen.

Eine Lösung wurde im Gebiet Dreilinden gefunden. Im Laufe der letzten hundert Jahre entwickelte sich das heutige BZ Dreilinden mit den Häusern Pilatus, Rigi und Rigi-Anbau, Brisen, Mythen sowie der Alterssiedlung Titlis.

Im Einzelnen entwickelten sich die Häuser wie folgt:

Haus Pilatus

1917 ergab sich für die Bürgergemeinde die Möglichkeit, die damalige Pension Schweizerhaus zu erwerben. Dieses Haus diente vorerst hauptsächlich als Frauenheim. 1978 konnte der Neubau „Haus Pilatus“ als Ersatz für die Pension Schweizerhaus in Betrieb genommen werden. Ein spezialisiertes Betreuungsangebot für zehn Menschen mit einer Demenz in einem geschützten Wohnumfeld besteht seit Herbst 2005 in der Wohngruppe Lindengarten im Haus Pilatus.

Haus Rigi und Rigi-Anbau

Mit dem Kauf des benachbarten Hotels Terrasse (heute Haus Rigi, 1907 erstellt) konnte 1931 die dringend gewordene Erweiterung realisiert werden. 1963 konnten das umgebaute Hotel (Haus Rigi) und der Ergänzungsbau (Rigi-Anbau) dem Betrieb übergeben werden. 1985 wurde das Haus Rigi in ein Pflegeheim umstrukturiert und 1997 „sanft“ saniert. Heute liegt für diese beiden Gebäude ein Neubauprojekt vor.

Haus Brisen

Eine Erweiterung der Anlage erfolgte 1948 mit dem Kauf der Liegenschaft Gärtnerstrasse 4. 1968 konnte der an dieser Stelle erbaute Neubau „Haus Brisen“ in Betrieb genommen werden. 1999/2000 erfolgten betrieblich erforderliche Umstrukturierungen, verbunden mit baulichen Anpassungen.

Haus Mythen

1966 konnte die Bürgergemeinde die Liegenschaft Gärtnerstrasse 6 käuflich erwerben. Diese diente anfänglich vor allem als Provisorium während der Neubauphase für das Haus Brisen. 1980 wurde hier das Haus Mythen als Alterswohnheim erstellt.

Haus Titlis

Im 1976 erbauten Haus Titlis werden Alterswohnungen vermietet.

Mit dem Projekt für einen Neubau anstelle der Häuser Rigi und Rigi-Anbau beginnt eine weitere Etappe zur Sanierung und Angebotsoptimierung im BZ Dreilinden.

3.2 Gesamtangebot des Betagtenzentrums Dreilinden

In den fünf Liegenschaften (Pilatus, Rigi, Rigi-Anbau, Brisen und Mythen) leben heute 166 Bewohnerinnen und Bewohner sowie 16 Mieter/innen in der Alterssiedlung Titlis.

Die Konzeption des **Zentralgebäudes Pilatus** stammt aus den späten Siebzigerjahren. Das Haus wurde in hotelähnlichen Strukturen aufgebaut. Hier sind konzentriert die meisten Zentrumsinfrastrukturen untergebracht. Im Gartengeschoss wurde 2005 nach einem Umbau die geschützte Wohngruppe Lindengarten für zehn demente Menschen eröffnet. Auf die oberen Geschosse verteilt gibt es 72 eher enge Bewohnerzimmer mit kleinen Nasszellen ohne Duschen.

Im **Haus Rigi** sind die Physiotherapie, die Aktivierungstherapie sowie einige Büros und der grosse Gemeinschaftssaal untergebracht. Im Untergeschoss befinden sich ein Teil der Garderoben, Haustechnik, Apotheke und Lagerräume. Auf den drei Wohngeschossen befinden sich drei Wohngruppen für total 27 Bewohnende. Die Bewohnenden leben hier meist in 2-Bett-Zimmern.

Im **Rigi-Anbau** gibt es 18 Bewohnerzimmer, verteilt auf drei Etagen und eine Personalwohnung. Die Zimmer sind einfach eingerichtet und sehr schmal. Es gibt keine Aufenthaltszonen

für die Bewohner. Das Gemeinschaftsbad und die Dusche sind in ihrer Funktionalität ungenügend.

Im renovierten Haus **Brisen** leben in drei Wohngruppen 21 Menschen. Weiter gibt es hier einen attraktiven Mehrzweckraum, eine Aussichtsterrasse und eine Personalwohnung. Dieses sanierte Haus strahlt Wärme und Wohnlichkeit aus.

Im Haus **Mythen** leben 19 Menschen auf drei Wohngeschossen. Da dieses Haus dezentral liegt und nicht ideal mit dem Zentrumsgebäude verbunden ist, ist es oft schwierig, neue Bewohner dafür zu finden.

3.3 Zukunft des Betagtenzentrums Dreilinden

3.3.1 Nutzungsstudie und Wirtschaftlichkeit

Als Basis für die anstehenden Konzeptarbeiten im BZ Dreilinden wurde auf Ende März 2004 eine Nutzungsstudie erstellt. Aufgrund der dabei prognostizierten Höhe der Gesamtinvestitionen und alternativer Nutzungsvorstellungen für das Areal des BZ Dreilinden wurden durch eine Arbeitsgruppe verschiedene Nutzungsszenarien erarbeitet und dem Stadtrat vorgelegt (Sanierungsprojekt BZ Dreilinden – Klärung weiteres Vorgehen, vom Juli 2006). Im Bericht wurde auch aufgezeigt, dass die Weiternutzung des Hauses Mythen aus betriebswirtschaftlichen und die Sanierung der Häuser Rigi aus baulichen Gründen nicht sinnvoll ist.

Der Stadtrat entschied gestützt auf die Überlegungen dieser Studie an seiner Sitzung vom 16. August 2006, am Standort BZ Dreilinden grundsätzlich festzuhalten.

3.3.2 Machbarkeitsstudie

Am 25. Oktober 2006 bewilligte der Stadtrat einen Kredit für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für das BZ Dreilinden. Dabei sollte nachgewiesen werden, wie eine Teilrealisation des BZ Dreilinden (Etappe 1) und die möglichen Ausbauvarianten (Etappe 2) umgesetzt werden können. Zudem sollte auch aufgezeigt werden, ob ein Angebot mit leicht „gehobenem“ Standard im BZ Dreilinden bereitgestellt werden soll. Die Nachfrage nach einem solchen Angebot ist in den letzten Jahren gestiegen.

Verschiedene Varianten von möglichen Umbauten bis hin zu Abbrüchen und Neubauten wurden erarbeitet sowie mögliche Kombinationen für eine erste und zweite Etappe beurteilt. Die Varianten sind vielfältig kombinier- und ausführbar.

Mit der Integration der Erneuerung des Alterszentrums Staffelnhof in die Umbauprojekte der Stadt Luzern wurden der angedachte Erneuerungsablauf im BZ Dreilinden umgestellt und die Provisoriumsdisposition angepasst.

Etappe 1, Neubau anstelle der Häuser Rigi

Die Bewertung der Kombinationsmöglichkeiten aus den einzelnen Varianten zeigt, dass für die **erste Etappe ein Neubau mit vier Geschossen anstelle der Häuser Rigi** eine wirtschaftliche Kombination darstellt (Kombination A4 aus der Machbarkeitsstudie). Die Gründe dafür sind:

- Mit dem Neubau kann technisch und betriebswirtschaftlich eine gute Ergänzung zum Haus Pilatus realisiert werden.
- Die Betriebskosten, die jährlich anfallen und von grosser Bedeutung sind, können gesenkt werden.
- Nebst idealen Stationsgrössen von 20 Betten bringt auch die gute Anbindung an den Verbindungstrakt bzw. an das Haus Pilatus Vorteile.
- Das Zentrumsangebot mit 170 Betten bleibt erhalten, und die erschwerten Parkplatzverhältnisse können mit einer Einstellhalle als Zusatznutzen entschärft werden.
- Die Disposition ermöglicht eine ideale Provisoriumslösung.

Etappe 2, Pilatus-Umbau

Eine Gesamtbeurteilung zeigt, dass aus den drei geprüften Varianten die Variante **Pilatus-Umbau** aus folgenden Gründen die optimale ist:

- Wirtschaftlichkeit des Projekts
- Gute Pflegestrukturen mit mehrheitlich optimalen Gruppengrössen
- Aussenbereich der Abteilung Lindengarten (Demenzabteilung) wird minimal tangiert.

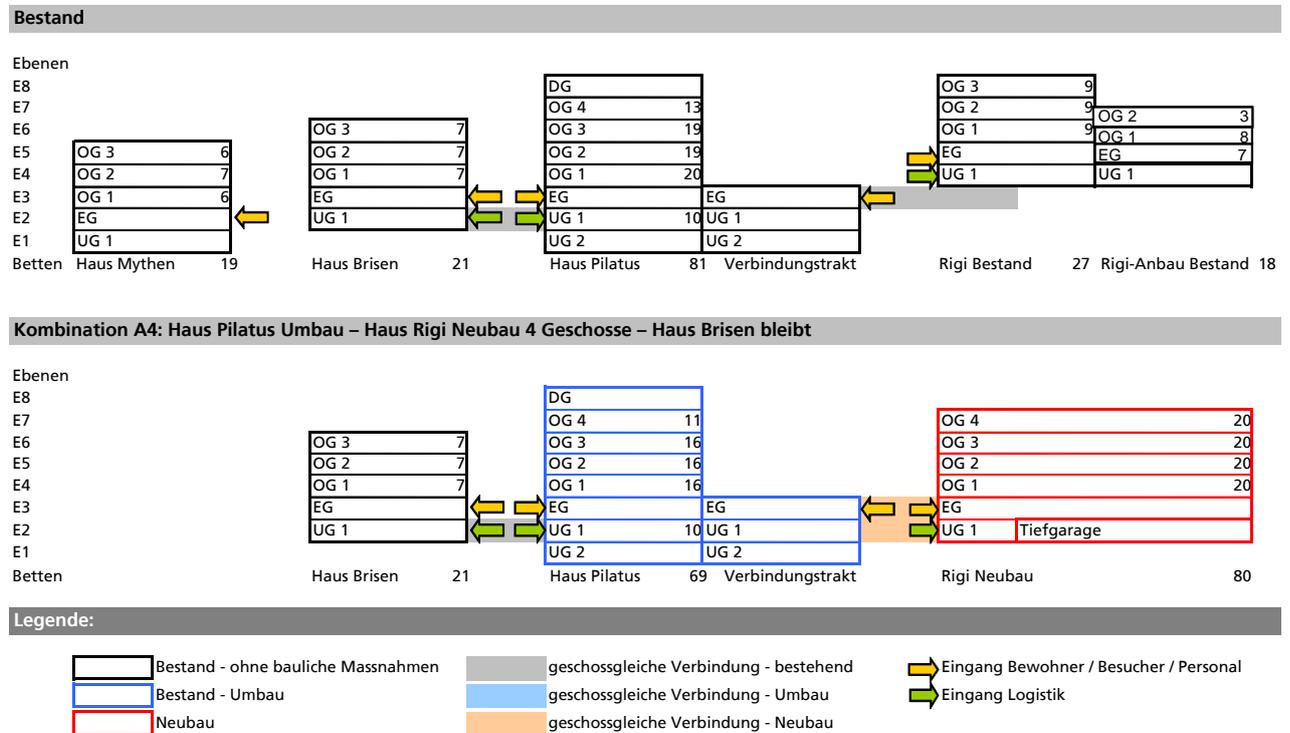
Der Kredit für die Projektierung des Pilatus-Umbaus wird mit separatem Bericht und Antrag beantragt.

Nach der Erneuerung im BZ Dreilinden ergibt dies folgende Bettenbilanz:

	bestehend	Endausbau	
Haus Brisen	21 Betten	unverändert	21 Betten
Haus Pilatus	81 Betten	Umbau	69 Betten
Häuser Rigi	45 Betten	Neubau	80 Betten
Haus Mythen*	19 Betten	entfällt	0 Betten
Total	166 Betten		170 Betten

*nach Abschluss der Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten nicht zwingend notwendig für die Zwecke des BZD

Bestehende und zukünftige Anordnungen und Verbindungen der Häuser im BZ Dreilinden aus der Machbarkeitsstudie.



3.4 Die bestehenden Häuser Rigi

Die Häuser Rigi setzen sich heute aus zwei sehr unterschiedlichen Teilbauten zusammen (Haus Rigi und Rigi-Anbau). Der ältere Teil des Gebäudes (Haus Rigi, erbaut 1907) ist im klassischen Sanatoriumsstil mit tiefen Balkonzonen gehalten. Der später ergänzte Personalwohntrakt (Rigi-Anbau, erbaut 1963) ist schmucklos und rein funktional. Eine kombinierte Nutzung beider Teilbauten ist aufgrund der Bodenversätze zwischen den Geschossen nicht möglich. Die Versorgung der beiden Häuser erfolgt vom Erdgeschoss Pilatus über einen Verbindungsgang und einen Personenlift, dessen Kapazität zu Stosszeiten ungenügend ist.

Im Erdgeschoss sind die Arbeitsräume der Haustechnik, Apotheke, Garderoben, Lagerräume und ein Ruhe- und Personalraum untergebracht. Die meisten Räume sind spartanisch eingerichtet und verfügen meist nur über Kellerfenster.

Im Hochparterre befinden sich die Physio- und Aktivierungstherapie, der grosse Rigi-Saal, einige Büros sowie im Anbau die ersten Bewohnerzimmer. Die darüberliegenden Wohngeschosse sind im Wesentlichen identisch. Aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen werden die Teilbauten unabhängig voneinander betreut. Im Haus Rigi leben in drei Wohneinheiten je neun pflegebedürftige Bewohnende. Insgesamt gibt es neun 2-Bett-Zimmer und neun 1-Bett-Zimmer. Die Nasszelle in den Zimmern beschränkt sich auf ein WC mit Lavabo ohne

Dusche. Pro Geschoss ist eine behindertengerechte Nasszelle mit Dusche und ein enges Pflegebad vorhanden. Die Abteilungskonzeption ist ungünstig, und die Zimmerflächen sind sehr unterschiedlich. Die kleinen Wohneinheiten sind personalintensiv und auch betriebswirtschaftlich betrachtet unattraktiv.

Der Rigi-Anbau bietet 18 Bewohnerinnen und Bewohnern ein einfaches Zuhause mit 1-Bett-Zimmern und integrierter Nasszelle mit WC und Lavabo, aber ohne Dusche. Die nicht behindertengerechten Nasszellen sind klein und können weder mit dem Rollator noch mit dem Rollstuhl benutzt werden. Die Zimmer sind auf drei Geschosse verteilt. Es stehen insgesamt ein Pflegebad, eine Dusche und eine kleine Teeküche zur Verfügung. Die Raumorganisation und -gestaltung ist technisch und logistisch gesehen ungenügend, was sich zunehmend erschwerend auf die Vermietung der Zimmer auswirkt. Im 2. Obergeschoss ist zusätzlich eine Personalwohnung untergebracht.

3.5 Die Zukunft der Häuser Rigi

Die Beurteilung der in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten möglichen Erweiterungen zum Haus Pilatus zeigt, dass die wirtschaftlichste Variante ein Abbruch und Neubau der Häuser Rigi ist. Mit einem Neubau können die betrieblichen Ansprüche in idealer Weise berücksichtigt werden.

Das neue Wohn- und Pflegeheim mit den 80 Betten in meist Einzimmern wird den jetzigen und zukünftigen Ansprüchen am besten gerecht. Die neuen Abteilungen entsprechen den Ansprüchen an Wohnlichkeit, Pflegefunktionalität und Wirtschaftlichkeit. Mit den geplanten Grössen von 20 Bewohnern pro Wohneinheit können die Betriebskosten gegenüber heute gesenkt werden.

Im Untergeschoss soll nebst technischen Räumen auch eine Einstellhalle mit 26 Parkplätzen realisiert werden. Mit der Einstellhalle können neun aussen liegende Parkplätze an der Schweizerhausstrasse aufgelöst und die Parkanlage um das Haus Brisen erweitert werden. Das Auflösen der Parkplätze sowie die Erweiterung der Parkanlage wird mit der Erneuerung des Hauses Pilatus realisiert.

Mit den vorgesehenen 80 Betten im Ersatzbau der Häuser Rigi kann die Reduktion der Betten im Haus Pilatus, bedingt durch die anschliessend geplante Konzeptanpassung, aufgefangen werden. Gleichzeitig kann nach der Sanierung des Hauses Pilatus das Haus Mythen, das kaum wirtschaftlich betrieben werden kann, aufgehoben werden.

4 Bauprojekt

4.1 Vorgeschichte

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Nutzungsstudie und der Machbarkeitsstudie hat der Grosse Stadtrat mit B+A 10/2008 vom 9. April 2008 entschieden, einen offenen Wettbewerb durchzuführen. Das Ziel des Wettbewerbes war es, ein städtebaulich, architektonisch und betrieblich optimales Projekt zu erhalten.

Ende August 2008 wurde im Kantonsblatt ein offener Wettbewerb nach GATT/WTO publiziert. 50 Architekturbüros haben die Unterlagen verlangt. 34 Projekte mit Modellen sind termingerecht Anfang Januar 2009 eingereicht worden. Diese wurden vom Preisgericht abschliessend am 5. März 2009 beurteilt. Das Preisgericht hat zudem die vier Projekte der engen Wahl nach folgenden Gesichtspunkten überprüfen lassen:

- Berechnung des Investitionsbedarfs mittels EKG (Elementkostengliederung) durch Kunz Architekten in Sursee
- Überprüfung der Wirtschaftlichkeit in Unterhalt und Betrieb durch Lead Consultants in Zürich in Zusammenarbeit mit M. Gnos, Stab HAS, und B. Oehen sowie S. Zwyer, BZD
- Energetische Überprüfung durch Ragonesi Strobel & Partner AG in Luzern

Nach intensiven Beratungen und unter Berücksichtigung der Überprüfungen hat das Preisgericht einstimmig den ersten Rang dem Projekt „Agnes“ der GRET Loewensberg Architekten GmbH, Zürich, zugesprochen.

Beurteilung der Jury:

„Das grosse Volumen wird im Grundriss als H-förmige Grundfigur gegliedert, womit es allseitig auf die unterschiedlichen Gegebenheiten reagiert, sei es als räumliche Fassung der imposanten seeseitig liegenden Buche, als stimmiger Ort mit Wasserspiel an der Schweizerhausstrasse, als durchgehende Balkonfassade zum nordöstlichen Nachbarn wie auch als versetztes Volumen mit offenen und geschlossenen Fassaden gegenüber dem südwestlichen Altbau.

Die Zimmergeschosse sind übersichtlich organisiert, und die Korridore sind gut belichtet und differenziert gegliedert. Die zwei Wohngruppen mit Untergruppen von zwei bis fünf Zimmern mit Balkonen liegen seitlich der Hausmitte, wo Erschliessung, Stationszimmer und Aufenthalts- und Wohn-/Essraum konzentriert sind.

Das Projekt zeigt, dass das Weiterbauen neue Qualitäten im Alten generieren kann. Zudem zeigt es auch, dass die Institution des Betagtenzentrums für eine grosse Bewohnerschaft weder im Äusseren noch im Innern den Habitus einer Massenbeherbergung aufweisen muss, sondern viele Qualitäten besitzen kann.“

Gestützt auf die Auswertung des Wettbewerbes hat der Grosse Stadtrat mit B+A 31/2009 vom 2. September 2009 den Projektierungskredit bewilligt.

4.2 Projektbeschreibung



Situation BZ Dreilinden

Das BZ Dreilinden liegt an bevorzugter Lage am Hang über dem Vierwaldstättersee. Die Umgebung ist geprägt durch viel Grün und Solitärbauten wie Villen, Schulen und Hotels, vorwiegend mit Sicht auf See, Berge und Stadt Luzern. Das neue Gebäude, der Ersatz für die Häuser Rigi, soll in diesem Quartier städtebaulich verankert werden. Dazu dienen zwei Referenzen:

Eine Referenz des Entwurfs ist die Bebauungstypologie des Quartiers, ein Feld von Solitärbauten. Der Neubau versucht trotz Grösse und Anbindung an den Altbau, die Eigenschaften eines Solitärs zu verkörpern, wie zum Beispiel durch eine allseitige Ausrichtung, spezifische volumetrische Akzente und gestalterische Besonderheiten.

Eine andere Referenz sind die historischen Hotels wie das Montana oder eben die ehemaligen Hotels Rigi und Titlis mit ihrer geometrischen Setzung im Hang, ihrer Ausrichtung zur Landschaft wie auch ihrer gastlichen Anmutung und Mitte im Innern.



Gebäudevisualisierung strassenseitig

Der Haupteingang im Verbindungsbau zum Haus Pilatus bleibt bestehen. Durch einen langgezogenen Raum, der im Altbauteil knappe drei Meter Höhe aufweist, gelangt man ins zweigeschossige Foyer vom Neubau, wo sich die zentrale Erschliessung des Neubaus befindet. Dieser rigorose Raum verlinkt alle wichtigen kollektiven Nutzungen, von Andachtsraum, Coiffeur, Physiotherapie bis zum Mehrzweckraum, und leistet mit der Dichte dieser Funktionen, mit seiner Grösse und Inszenierung eine neue, der grossen Institution angemessene und übersichtliche Mitte. Durch eine angenehme Möblierung und warm wirkende Materialien soll man sich im Foyer trotz seinem Öffentlichkeitscharakter wohlfühlen. Vom Foyer aus hat man seeseitig Blick ins Freie, ein Ausgang führt zur gedeckten, grossen Terrasse und zum Garten.

Im Galeriegeschoss über dem Foyer ist die Verwaltung platziert, die ebenerdig einerseits mit dem Garten bei der Blutbuche, andererseits mit dem strassenseitigen Hof verbunden ist. Zur Schweizerhausstrasse hin befindet sich ein Nebeneingang, der zudem als provisorischer Eingang während des späteren geplanten Umbaus vom Haus Pilatus dient. Dem Foyer anschliessend befinden sich bergseitig die fensterlosen Personalgarderoben.



Gebäudevisualisierung gartenseitig

Bergseitig der Verwaltung schliesst fast auf gleichem Niveau die Tiefgarage an. Die gewählte Höhenlage der Garage ermöglicht eine rampenlose Zu- und Wegfahrt. Die Zufahrt erfolgt über die Schweizerhausstrasse, im Einbahnverkehr von oben nach unten und mit Wendemöglichkeit, die Wegfahrt führt über die Gärtnerstrasse. Die Garage liegt grösstenteils unter dem Gebäude.

Das Untergeschoss beinhaltet nur die erforderlichen Technikräume, die mit der Technik des Hauses Pilatus durch einen Gang niveaugleich verbunden wird.

Das Herzstück des Gebäudes bilden die Wohnräume und die zentral organisierten Versorgungsräume auf den Normalgeschossen. An diesen Kern binden flügelartig die Bewohnerzimmer mit den vorgelagerten Balkonen an. Vier bis sechs Zimmer bilden jeweils eine Zimmergruppe. Die Zimmergruppen sind so ausgelegt, dass sich abwechslungsreiche Sichtverbindungen ergeben. Für jede Zimmergruppe entsteht durch die Verzweigung ein halböffentlicher, belichteter Bereich als Begegnungsort in einem persönlicheren Rahmen. Die gut belichteten Flure sind bei den Zimmereingängen jeweils erweitert, um einen privateren Eingangsbereich anzudeuten und den Spitalcharakter langer, breiter Gänge zu vermeiden.



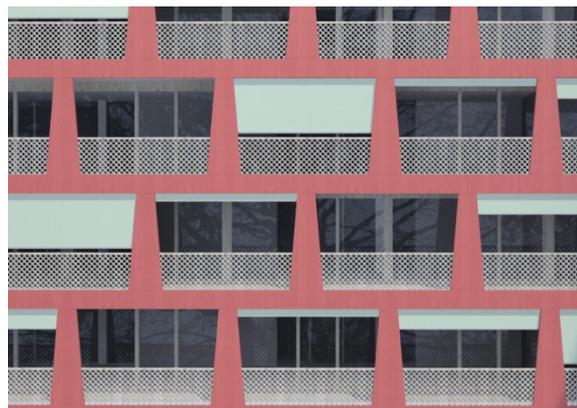
Modellansicht Bewohnerzimmer

Die Zimmergeschosse sind übersichtlich organisiert. Alle Zimmer sind identisch mit Ausnahme der Zimmer am Flügelende, deren Fenster ums Eck laufen. Ein raumbreiter Balkon vergrössert optisch die Bewohnerzimmer. Die Fensterfront wird als Wohnwand gestaltet.

Das Schmuckstück der neuen Anlage sind die seeseitigen Veranden. Sie liegen über der wunderbaren Seelandschaft und teilweise in der üppigen Krone der Blutbuche. Die Veranda und die inneren allgemeinen Wohnräume dahinter bilden eine Einheit und sollen zusammen eine wohnliche Atmosphäre ausstrahlen. Die Verandaelemente und die Brüstung bilden einen äusserlichen Abschluss der Wohnzone, zudem erinnern sie an Hotelzeiten und unterscheiden sich von den Bewohnerbalkonen.

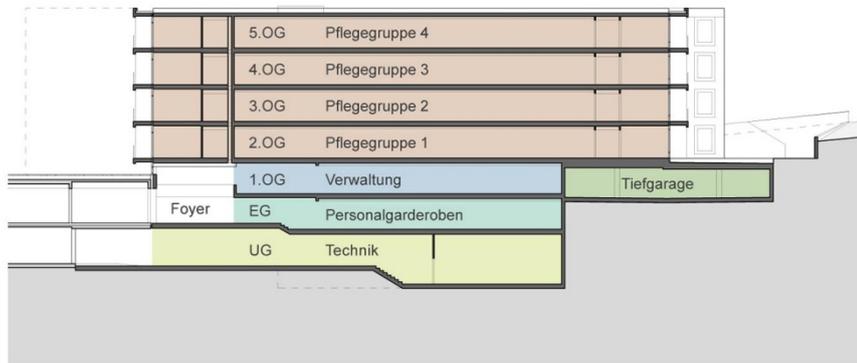


Aufenthalt mit Blick auf Veranda



Aussenansicht Veranda

4.3 Raumkonzept



Schemaschnitt

Untergeschoss je 1 Lüftungs-, Sanitär-, Elektro- und Heizungszentrale
1 Sammelraum Wäsche, 1 disponibler Raum
1 Durchgangsraum zum Altbau

Der Durchgang verbindet die Technikräume mit den entsprechenden im Altbau, zudem dient er dem Wäsche- und Essenstransport. Die Form des Untergeschosses berücksichtigt die Wurzelhalterhaltung der Blutbuche.

Erdgeschoss Zugang mit Foyer und gedeckter Terrasse
1 Mehrzweckraum
1 Coiffeurraum, 1 Pédicureraum
3 Zentralgarderoben mit WC-Anlagen und Duschen
1 Lager für Berufskleider
1 Schrankraum für Bewohner, 1 disponibler Raum



Modellansicht zweigeschossiges Foyer mit Galerie

Beim Eintreten ins zweigeschossige Foyer erblickt man den Garten, den Mehrzweckraum, Coiffeur und Pédicure und die Galerie mit den Verwaltungsräumen. Von diesem Zentrum der Erschliessung erreicht man via Lift oder Treppe sämtliche Räume im Neubau. Die geringen Niveauunterschiede zwischen Alt- und Neubau werden mit Stufen und rollstuhlgängigen Rampen überbrückt.

- 1. Obergeschoss** 7 Büros für Leitung, Stab Pflege und Hauswirtschaft, 1 Besprechungsraum
 1 Personalraum, 1 Tagesruheraum, 1 Pikettzimmer mit Dusche/WC
 1 Serverraum, 2 WC-Anlagen, 2 disponible Räume
 1 Raum als provisorischer Eingang während Umbau Haus Pilatus
 Tiefgarage mit 26 Plätzen
 Trafostation (kein Bestandteil des Projekts)

Eigentlich ist es ein Zwischengeschoss, das als Galerie ins doppelstöckige Foyer mündet, von wo man in den Eingangsbereich hinunterschaut. Es liegt ebenerdig in Bezug zum seeseitigen Garten und zum strassenseitigen Plätzchen. Dort befindet sich der Nebeneingang, welcher während des Umbaus des Hauses Pilatus als provisorischer Haupteingang genutzt wird. Anschliessend ans Galeriesgeschoss liegt im Erdreich die Tiefgarage.



Grundriss Normalgeschoss

Normalgeschoss 20 Bewohnerzimmer, aufgeteilt in 4 Gruppen zu 4 bis 6 Zimmer
 1 Wohn-/Essraum, 1 Aufenthaltsraum, 1 Fumoir, 1 WC-Anlage
 1 Büro für Pflege, 1 Büro Pflegestützpunkt, 1 Pflegebad, 1 Apotheke
 1 Ausguss-/Putzraum, je 1 Wäschewagen für Schmutz-/Sauberwäsche
 1 Wäscheabwurf, 1 Geräteraum, 1 disponibler Raum

Es gibt vier identische Normalgeschosse. Im Zentrum liegen strassenseitig die Pflege- und Lagerräume, seeseitig die allgemeinen Wohnräume mit vorgelagerter, sonniger Veranda. Der Wohn-/Essraum kann mit dem themenorientierten Aufenthaltsraum für Anlässe zu einem Raum zusammengeschlossen werden. Deren Wände sind wo möglich verglast, um Transparenz bis in die Gänge zu bewirken.

Die Pflegezimmer weisen inklusive Vorraum und Nasszelle 26 m² aus. Ein raumbreiter Balkon ergänzt die Bewohnerzimmer. Die Fensterfront der Zimmer wird durch eine sorgfältige Detaillierung wohnlich gestaltet.

4.4 Baubeschrieb

Der Ersatzbau der Häuser Rigi wird im Minergie-Eco-Standard realisiert und zertifiziert werden. Minergie-Eco-zertifizierte Bauten erfüllen hohe Standards an Komfort, Energieeffizienz und decken die Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise ab.

Mit der Zertifizierung werden folgende Bereiche geprüft.

- Komfort (thermische Behaglichkeit, sommerlicher Wärmeschutz, systematische Lufterneuerung)
- Energieeffizienz
- Gesundheit (optimale Tageslichtverhältnisse, geringe Lärmimmissionen, geringe Belastung mit Schadstoffen, Keimen und Strahlung)
- Bauökologie (hohe Nutzungsdauer, Nutzungsflexibilität, Rückbaufähigkeit, Einsatz von Recyclingbaustoffen, tiefe graue Energie der Summe aller verwendeten Baustoffe)

4.4.1 Rohbau Gebäudehülle

Die Tragstruktur des Gebäudes besteht aus Stahlbetondecken mit tragenden Betonwänden, Stützen und Mauerwerkswänden. Bei den Wohngeschossen sind die Zimmerflügel als Schottenbauweise ausgebildet. Der Gebäudekern mit Aufenthaltszonen und Pflegestützpunkt wird grösstenteils über Stützen abgetragen, um so eine optimale Fassaden- und Raumgestaltung gewähren zu können. Die Raumkubatur im UG ist auf das erforderliche Minimum für die Technik reduziert. Die statischen Lasten der versetzten Obergeschosse werden über Stahlbetonkonsolen in das UG abgeleitet. Sämtliche erdberührten Aussenwände werden mit wasserdichten Betonwänden ausgebildet.

Das statische Konzept berücksichtigt die Erdbebensicherheit gemäss den Normen nach SIA 261 sowie dem Merkblatt SIA 2018. Das Gebäude liegt in der Erdbebenzone Z1.

Die Gebäudehülle entspricht den Anforderungen von Minergie-Eco und setzt sich aus transparenten und geschlossenen Fassadenteilen zusammen. Der Wandaufbau ist gegliedert in tragende und transparente Teile. Die Fenster sind in Holz-Metall-Ausführung.

Die Farbgebung der Fassade ist in hellen Tönungen gedacht, farbige Akzente werden bei der Veranda gesetzt.

Einstellhalle

Die im Ersatzbau der Häuser Rigi geplante Einstellhalle bietet 26 Parkplätze. Diese dringend benötigten Parkplätze sind gebührenpflichtig und werden an die Mitarbeitenden des Betagtenzentrums vermietet. Mit der Einstellhalle können die neun aussen liegenden Parkplätze an der Schweizerhausstrasse aufgehoben und der Bereich zwischen dem Haus Brisen und der Cafeteria im Haus Pilatus neu gestaltet werden.

So stehen künftig die bewirtschafteten 15 Aussenplätze den Besucherinnen und Besuchern des Zentrums zur Verfügung. Das führt einerseits zu einer Attraktivitätssteigerung, und andererseits fällt künftig der starke Suchverkehr im Quartier infolge des zu knappen Angebots weg. Die beschränkten Parkierungsmöglichkeiten und der starke Suchverkehr werden vom

Quartier und den Servitutsberechtigten bemängelt, und es wird eine Lösung gefordert. Mit der Einstellhalle kann diese Situation wesentlich entschärft und eine Lösung realisiert werden. Der Investitionsbedarf für die Einstellhalle von Fr. 1'617'000.– ist im Projekt eingerechnet.

4.4.2 Gebäudetechnische Installation

Wärmeerzeugung gesamtes Areal

Die zentrale Wärmeerzeugung des BZ Dreilinden liegt im Haus Pilatus. Als Energieträger dienen heute Gas und Öl. Die Heizzentrale wurde 1992 saniert. Ihre Nutzungsfunktion wird noch auf zirka fünf Jahre geschätzt. Mit der Konzeptanpassung im Haus Pilatus (Ausführung ab 2016) soll die Wärmeerzeugungsanlage erneuert werden. Damit bei der Erneuerung der Heizzentrale eine optimale Lösung erzielt werden kann, wurde bereits heute eine umfassende Energiekonzeptstudie erstellt (Energiekonzeptstudie Troxler & Partner vom 1. April 2011). Folgende Wärmeerzeugungsvarianten wurden geprüft:

- bivalent/parallel betriebene Erdsonden-Wärmepumpe, Spitzenabdeckung mit Gas
- monovalente Holzpelletkessel
- bivalent/parallel betriebene Erdsonden-Wärmepumpe, Spitzenabdeckung mit Holzpelletkessel

Die Energiekonzeptstudie zeigt, dass die mittleren Wärmegestehungskosten (Investitions-, Betriebs- und Umweltkosten) fast identisch sind. Alle Varianten erfüllen den Gebäudestandard 2011 (Energienstadt). Im Vergleich zu den geprüften Varianten führen folgende Gründe zur gewählten Variante der Erdsonden-Wärmepumpe mit Spitzenabdeckung aus Gas:

- Die gewählte Variante ist am wartungsfreundlichsten.
- Eine Anlieferung von Energieträgern entfällt vollumfänglich. Die stetige Anlieferung mit Pellets kann nicht ideal gelöst werden. Die Zufahrtsstrassen sind eng, einspurig und mitten im Wohnquartier.
- Aufgrund der ungünstigen Hanglage und der Hauptwindrichtung verteilen sich die Geruchsemissionen bei einer Pelletheizung unvorteilhaft im Wohnquartier.

Energieverteilung Ersatzbau Häuser Rigi

Die Heizungs- und Sanitärzentrale für den Ersatzbau der Häuser Rigi befindet sich im Untergeschoss. Ab der Technikzentrale werden die Geschosse über vertikale Steigschächte und horizontale Erschliessungen versorgt.

In sämtlichen beheizten Räumen erfolgt die Wärmeverteilung mit Heizkörpern oder mit einer Bodenheizung. Die Raumtemperatur wird mit Thermostatventilen reguliert.

Lüftungsanlage

Die Räume werden alle kontrolliert belüftet. Sämtliche Lüftungsanlagen entsprechen den energetischen und brandschutztechnischen Anforderungen. Die Fortluft wird über das Dach ins Freie geblasen. Die Anlagen werden mit frei programmierbaren Steuerungen ausgerüstet. Wo es aus energetischer Sicht sinnvoll ist, können einzelne Zonen bedarfsabhängig zu- oder abgeschaltet werden.

Die Aufteilung der Lüftungsanlagen erfolgt nach den Kriterien der geforderten Luftart und den Betriebszeiten. Folgende Lüftungsanlagen sind vorgesehen:

- Lüftungsanlage Bewohnerzimmer
- Lüftungsanlage Gemeinschaftsräume
- Lüftungsanlage Verwaltung/Nebenträume
- Fortluftanlage Einstellhalle

Sanitäranlage

In der Technikzentrale im UG ist eine zentrale Warmwasserversorgung, welche über die Heizung versorgt wird, vorgesehen. Das gesamte Warmwasser wird durch die Wärmepumpe vorgewärmt und durch die bestehende Gas-Öl-Heizung des Hauses Pilatus auf die notwendigen 65° C aufgeheizt. Wo notwendig, ist eine Wasserenthärtungsanlage für das Kalt- und Warmwasser vorgesehen. Die Sanitäranlagen werden über Steigzonen erschlossen. Die sanitären Apparate und Garnituren in den Bewohnerzimmern und Pflegebädern sind handelsübliche Produkte und entsprechen den Bedürfnissen eines Pflegeheims. Die Feuerlöscheinrichtungen werden gemäss den Auflagen und Vorschriften der Gebäudeversicherung Luzern ausgeführt. Jeweils ein Feuerlöschposten bei den beiden Treppenhäusern pro Geschoss ist vorgesehen.

Elektroanlage

Die Hauptverteilanlage des Ersatzbaus der Häuser Rigi wird ab versetzter Trafostation neu erschlossen. Die Verteilung im UG erschliesst sämtliche Stockwerkverteiler und die HLKS-Anlagen.

Sämtliche Räume sind über Fehlstromschutzschalter abgesichert. Die Schwachstromerschliessung wird in die bestehenden Kommunikationseinrichtungen, wie Brandmeldeanlage, Telefon (Bewohner/innen), DECT (drahtlose Telefone für Mitarbeitende), Personensuchanlage, Schwesternrufanlage, Antenne und Audio, über entsprechende Schnittstellen eingebunden und wo notwendig erweitert.

Sämtliche Beleuchtungs- und Elektroinstallationen genügen den heutigen energetischen und pflegeheimspezifischen Anforderungen und entsprechen dem Minergie-Standard.

Zur Erfassung und Visualisierung von Anlagenstörungen im HLKS- und Elektrobereich und zur Ansteuerung der Korridor- und Treppenbeleuchtungen wird ein Gebäudeautomationssystem eingesetzt.

Nach Vorgaben der Gebäudeversicherung Luzern wird eine Brandmeldeanlage mit Vollschutz installiert, und die Treppenhäuser werden mit einem Rauch-Wärmeabzug ausgerüstet. Die Tiefgarage wird mittels CO-Warnanlage überwacht.

Photovoltaikanlage auf gesamter Dachfläche, Kosten Fr. 577'000.–

Auf dem gesamten Flachdach des Ersatzbaus kann mittels Photovoltaikanlage Strom produziert werden. Berücksichtigt man den Schattenwurf der grossen Blutbuche, so ergibt sich ein spezifischer Jahresenergieertrag von 84'700 kWh. Mit einer Einspeisevergütung von Fr. 36'500.– pro Jahr (gemäss Stromversorgungsgesetz und Energiegesetz) sind die Investitionskosten nach 20 Jahren amortisiert. Danach resultiert ein Reingewinn von etwa

Fr. 32'000.– pro Jahr. Der theoretische Eigenverbrauch für den Ersatzbau beträgt 130'000 kWh/a.

Dieses Modul ist in den Investitionskosten nicht enthalten.

Solare Warmwasseraufbereitung, Kosten Fr. 160'000.–

Anstelle der Erdsonden-Wärmepumpe kann das Brauchwarmwasser mit thermischen Solarkollektoren (Vakuurröhren) auf dem Flachdach erwärmt werden. Mit der Mehrinvestition von Fr. 160'000.– könnten pro Jahr Fr. 4'050.– Betriebskosten (Strom- und Wartungskosten) eingespart werden. Da der Investitionsbedarf relativ hoch und der Nutzen sowie die Energieeinsparung eher gering sind, wird auf die Umsetzung verzichtet.

Minergie-P, Kosten Fr. 1'450'000.–

Die gewählten Baukonstruktionen und Haustechnikanlagen sind im Minergie-Eco-Standard konzipiert. Um den Minergie-P-Standard zu erreichen, müssten weitere Investitionen getätigt werden.

Die gesamte Gebäudehülle (Fassade, Fenster und Dach) müsste mit einem höheren Wärmedämmwert ausgeführt werden. Alle Balkone und Loggias müssten wärmetechnisch vom Gebäude entkoppelt und mit Stützen bis auf das Terrain fundiert werden. Nebst der Erweiterung der Erdsondenheizung muss zusätzlich auch eine Photovoltaikanlage installiert werden. Mit diesen Massnahmen kann der theoretische Energieverbrauch um 9,0 kWh/m²/a gesenkt werden. Dies entspricht einer jährlichen Einsparung der theoretischen Heiz- und Lüftungsenergiekosten von zirka Fr. 8'650.–. Diese Einsparung steht auch längerfristig in keinem Verhältnis zu den Investitionskosten. Es wird deshalb darauf verzichtet, den Neubau im Minergie-P-Standard auszuführen.

4.4.3 Ausbau

Neben der räumlichen und atmosphärischen Wirkung der Oberflächen sind die von den Nutzern definierten Anforderungen an Belastbarkeit, Unterhalt, Reinigung, Behaglichkeit und Gesundheit Hauptkriterien für die Materialwahl. Es werden ausschliesslich strapazierfähige, dauerhafte und ökologisch sinnvolle Materialien verwendet.

Generell sind für die Bodenbeläge Strapazierparkett, Linoleum oder fugenlose Fliesbeläge vorgesehen. Die Wände erhalten eine Verkleidung aus Glasfasertapeten oder Steinzeugplatten.

Die Decken sind den Bedürfnissen an Schallschutz und Raumempfinden angepasst und werden gestrichen. Auf gute räumliche Orientierungshilfen mit Farbgebung usw. wird Wert gelegt.

4.4.4 Umgebung

Neben der Schweizerhausstrasse ist ein kleiner Platz mit Wasserspiel und Sitzgelegenheiten geplant. Durch eine Bepflanzung wird die Zufahrt zur Garage separiert.

Beim östlichen Gartenausgang liegt als Auftakt zum Spazierweg ein weiterer kleiner Platz. Von dort führt ein Weg über eine Treppe zur Strasse hinauf. Ein anderer, rollatorgängiger Weg führt ums Haus herum, an der Blutbuche vorbei und mündet unter der gedeckten Terrasse in den Neubau.

Die Blutbuche vor dem Haus Rigi und die Kiefer beim Haus Titlis werden mit Schutzmassnahmen während der Bauzeit geschützt und bleiben erhalten.

Entlang der Schweizerhausstrasse läuft eine Betonbrüstung, die im Bereich der Garageneinfahrt zur Mauer wird. Zum Haus Titlis hin wird der Höhenunterschied durch eine bepflanzte Böschungsmauer aufgenommen.

5 Investitions- und Betriebskosten

5.1 Investitionskosten

Die vorliegende Kostenberechnung basiert zum grossen Teil auf Richtofferten. Die Angaben der Unternehmer wurden zur Kontrolle den eigenen Erfahrungszahlen gegenübergestellt. Die Fachingenieure haben in ihren Fachgebieten die Kosten ebenfalls mittels Richtofferten gefestigt. Die abschliessende Plausibilitätsüberprüfung lässt ein Einhalten der veranschlagten Kosten mit hoher Wahrscheinlichkeit zu.

- Der Genauigkeitsgrad des Kostenvoranschlages beträgt $\pm 10\%$.
- Kostenstand Schweizer Baupreisindex, Oktober 2010; 120,8 Punkte (Basis 1998)
- Die Mehrwertsteuer von 8,00 % ist im Kostenvoranschlag enthalten.
- Die Ausmassreserven betragen max. 5 %.
- Das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 und die Verordnung zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 7. Dezember 1998 gelten als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Unternehmerarbeiten.

Kostenzusammenstellung in Franken:

BKP	Arbeitsgattung	Baukosten
1	Vorbereitungsarbeiten	1'375'000.–
2	Gebäude	21'480'000.–
20	Baugrube	916'000.–
21	Rohbau 1	4'119'000.–
22	Rohbau 2	2'769'000.–
23	Elektroanlagen	1'998'000.–
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	1'403'000.–
25	Sanitäranlagen	2'175'000.–
26	Transportanlagen	219'000.–
27	Ausbau 1	3'503'000.–
28	Ausbau 2	2'119'000.–
29	Honorare	2'259'000.–
3	Betriebseinrichtungen	510'000.–
4	Umgebung	1'045'000.–
5	Nebenkosten	780'000.–
6	Reserve	500'000.–
7	Kunst und Bau	130'000.–
8	Aufwand intern	1'100'000.–
	Aufwand SOD (Kap. 5.4)	825'000.–
	Projektleitung IPM 1 % (Ersteller)	275'000.–
9	Ausstattung	1'400'000.–
Total	Ersatzbau Häuser Rigi	28'320'000.–

Kredit und Zuständigkeit

Bisher wurden für das Projekt ein Wettbewerbskredit von Fr. 425'000.– (B+A 10/2008) und ein Projektierungskredit von Fr. 1'300'000.– bewilligt (B+A 31/2009).

Somit belaufen sich die gesamten Kosten (ohne Provisoriumskosten) inklusive des bereits bewilligten Wettbewerbs- und Projektierungskredites auf Fr. 30'045'000.–. Das Vorhaben untersteht dem obligatorischen Referendum.

Kennwerte

	Total
Rauminhalte nach SIA 116	24'661,00 m ³
Geschossflächen nach SIA 415	6'716,00 m ²
Investitionskosten in Fr. (inkl. Projektierungskosten, ohne Ertragsausfall)	
pro m ³ BKP 2 inklusive Honorar	871.–
pro m ³ Gesamtinvestition	1'148.–
pro m ² BKP 2 inklusive Honorar	3'198.–
pro m ² Gesamtinvestition	4'217.–

5.2 Investitionskosten im Vergleich zu anderen Zentren

Ein Kostenvergleich ist bedingt durch die projekt- und anlagenspezifischen Bedürfnisse der einzelnen Zentren nur beschränkt möglich. Dennoch hilft der Vergleich zur Beurteilung der Grössenordnung der Investition für das Projekt Ersatzbau Häuser Rigi. Als Vergleich wurden neuere Zentren, welche im Minergie-Standard ausgeführt sind, gewählt. Die Anlagekosten sind indiziert dargestellt.

BKP 7 beinhaltet die Kosten für Kunst und Bau (Fr. 130'000.–).

BKP 8 beinhaltet die internen Kosten für Besteller und Ersteller (Fr. 1'100'000.–).

	BZ Dreilinden Ersatzbau Häuser Rigi Luzern	Alters- und Pflegezentrum Feldheim Reiden	Alters- und Pflegezentrum Loogarten Esslingen/EGG	Pflegezentrum Roswitha Pfäffikon SZ	Altersheim Jenaz Graubünden
	Neubau (Anbau)	Neubau (Anbau)	Neubau (Anbau)	Neubau	Neubau
Anzahl Zimmer	80	41	43	48	64
Anzahl Betten	80	41	43	60	70
Eröffnungsjahr	2015	2010	2009	2011	2009
Baubeginn	2013	2008	2007	2008	2007
Anlagekosten ohne EH, BKP 7/8	25'473'000.–		18'310'000.–		26'000'000.–
Anlagekosten mit EH, ohne BKP 7/8	27'090'000.–	14'313'000.–		31'520'000.–	
Anlagekosten mit EH, BKP 7/8	28'320'000.–				
Kosten pro Bett ohne EH, BKP 7/8	318'000.–		425'000.–		370'000.–
Kosten pro Bett mit EH, ohne BKP 7/8	338'000.–	349'000.–		525'000.–	
Kosten pro Bett mit EH, BKP 7/8	354'000.–				

Ausbauvergleich

	BZ Dreilinden Ersatzbau Häuser Rigi Luzern	Alters- und Pflegezentrum Feldheim Reiden	Alters- und Pflegezentrum Loogarten Esslingen/EGG	Pflegezentrum Roswitha Pfäffikon SZ	Altersheim Jenaz Graubünden
Minergie	ja	ja	ja, nicht zertifiziert	ja	ja
Wäscherei	bestehend	bestehend	neu	neu	neu
Küche	bestehend	bestehend	bestehend	neu	neu
Energiezentrale	Ergänzung mit WP	bestehend	bestehend, Fernwärme	neu, mit WP, Solaranlage Photovoltaik	neu mit WP
Räume für gesamtes Zentrum	Garderoben, Mehrzweckraum, Büros, Einstellhalle 26 PP	Garderoben, Einstellhalle 56 PP	Schrankraum, Mehrzweckraum, Lager, Pflege, Raum der Stille	Cafeteria, Einstellhalle 26 PP	

5.3 Auswirkungen auf die jährlichen Betriebskosten

Der Ersatzbau der Häuser Rigi wird mit 80 Betten über deutlich mehr Betten verfügen, als bisher in den Häusern Rigi angeboten werden.

Die Betriebskosten in der Leistungsgruppe Pflegeleistungen werden im Wesentlichen von der Pflegebedürftigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner bestimmt, Grundlage dafür bildet der dynamische Stellenplan. Dank den Neu- und Umbauten wird es künftig möglich sein, unterschiedlich pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner aufzunehmen. Die Gruppenszahl bleibt gegenüber heute gleich. Die Finanzierung dieser Leistungen ist im Rahmen der neuen Pflegefinanzierung geregelt. **Die Gemeinde finanziert dabei in Abhängigkeit der Pflegebedürftigkeit die Restkosten.**

Die Betriebskosten in der Leistungsgruppe Grundleistungen werden im Vergleich zu heute positiv beeinflusst durch die verbesserte Logistik und die optimierten Betriebsabläufe. Demgegenüber steht die gegenüber heute grössere Verkehrsfläche. Grundlage für die Berechnung der Personalkosten ist auch hier der dynamische Stellenplan. Beim Sachaufwand ist mit Einsparungen bei der Energie zu rechnen. Die Finanzierung der Grundleistungen erfolgt vollständig durch die Bewohnerinnen und Bewohner. Bestimmt durch den verbesserten Standard (Nasszellen usw.) und den grösseren Anteil an 1-Bett-Zimmern werden hier künftig höhere Erträge erzielt.

5.4 Ersatzlösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser Rigi während der Bauarbeiten, Ertragsausfall

Damit der Ersatzbau der Häuser Rigi realisiert werden kann, müssen 46 Bewohnerinnen und Bewohner umziehen. Gegenüber der bisherigen Planung kann künftig mit dem Bezug des Hauses Saphir auf das Provisorium Hirschkamp verzichtet werden. Die aktuelle Bettensituation zeigt, dass mit dem Haus Saphir kurzfristig genügend Betten bereitgestellt werden können.

Nach der Sanierung des BZ Staffelhof soll das heutige Provisorium Saphir definitiv in den Betrieb des BZ Eichhof übergehen, dort stehen 36 Betten zur Verfügung. Es wird soweit möglich ab Sommer 2013 durch die Bewohnerinnen und Bewohner und die Mitarbeitenden der Häuser Rigi belegt. Damit verbunden ist ein Institutionswechsel für die Bewohnenden und das Personal vom BZ Dreilinden hin zum BZ Eichhof.

Der Ersatzneubau soll nach dessen Fertigstellung durch die Bewohnenden des Hauses Pilatus bezogen werden. Dieses soll nach Bezug des Ersatzbaus der Häuser Rigi saniert werden.

Während der Gesamtsanierung des BZ Dreilinden (Ersatzbau Häuser Rigi, Sanierung Haus Pilatus), die über vier Jahre geht, wird vom BZ Dreilinden damit kein Provisorium betrieben.

Der Betrieb des BZ Dreilinden wird während der Sanierung entsprechend um knapp 50 Plätze reduziert.

Beim Umzug in ein anderes Betagtenzentrum werden den Bewohnenden und auch den Mitarbeitenden möglichst grosse Wahlfreiheiten zugestanden. Diese Lösungsdisposition ist insgesamt wesentlich kundenorientierter als die bisherigen Provisoriumslösungen.

Für die Umsetzung dieser Ersatzlösungen fallen Kosten für die Konzeption und den Umzug der Bewohnenden an. Dazu kommt die notwendige kontinuierliche Reduktion der Bewohnerzahl um neun Betten auf die Zielgrösse der verfügbaren Betten im Haus Saphir. Die dadurch entstehenden Ertragsausfälle können auf der Kostenseite nicht voll kompensiert werden. Dazu kommen Kosten für einen allfällig notwendig werdenden Sozialplan und nicht linear zum temporären Bettenabbau reduzierbare Personalkosten, beispielsweise in der Verwaltung oder in der Küche und im Service. Bedingt durch die schwierige Bausituation ist auch im technischen Dienst oder in der Reinigung kein linearer Abbau möglich.

Für die Provisoriumsdisposition/Übergangslösung ist mit Kosten von Fr. 1'050'000.– zu rechnen. Diese Kosten sind durch die im B+A 3/2005 kreditierten Mittel und den im vorliegenden B+A eingestellten Bestelleranteil gedeckt (vgl. nachfolgende Zusammenstellung).

Prognostizierte Kosten Ersatzlösung	Fr. 1'050'000.–
Externe Projektunterstützung	Fr. 70'000.–
Umzugskosten	Fr. 180'000.–
Ertragsausfall/stehende Personalkosten/Sozialplan	Fr. 800'000.–
Kredite	Fr. 1'050'000.–
B+A 3/2005 Teuerung April 2005 bis Oktober 2006	Fr. 225'000.–
Bestelleranteil aus vorliegendem B+A	Fr. 825'000.–

6 Zu beanspruchendes Konto

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigenen Aufwendungen für das BZ Dreilinden, Ersatzbau Häuser Rigi, sind dem Fibu-Konto 503.05, Projekt I41506.04, zu belasten.

7 Servitut

Auf dem Grundstück 853 der Häuser Rigi lastet ein Servitut. Dieses Servitut beschränkt den möglichen Ausbau und auch den Ersatzbau der bestehenden Häuser. Bei der Einhaltung des

Servituts wäre die Umsetzung des Ersatzbaus mit einer optimalen Gruppengrösse nicht möglich. Eine Bereinigung oder Ablösung des Servituts ist eine wesentliche Voraussetzung für alle anstehenden baulichen Veränderungen. Insgesamt sind 28 Grundstücke mit 61 eingetragenen Parteien berechtigt.

Im Sommer/Herbst 2007 wurde den Anstössern sowie den Servitutsberechtigten die Machbarkeitsstudie und die beabsichtigte Erneuerung der Häuser Rigi vorgestellt. Gleichzeitig hat man den Servitutsberechtigten auch die Servitutsänderung oder Servitutslöschung vorgestellt und erklärt. Einige der Servitutsberechtigten waren indes für eine Löschung des Servituts.

Eine grosse Mehrheit hat in der Zwischenzeit die Servitutsbereinigung oder dessen Löschung unterzeichnet. Die meisten der übrigen berechtigten Anwohnenden sind nicht grundsätzlich gegen das Projekt. Ihre Anliegen bezüglich Quartierverträglichkeit (Verkehrsführung, Umgebungsgestaltung, architektonische Eingliederung ins Quartier) wurden in die Ausschreibung des Projektwettbewerbs aufgenommen.

Ende März 2009 wurde allen Servitutsberechtigten das Ergebnis des Wettbewerbs präsentiert. Das Siegerprojekt „Agnes“ wurde mehrheitlich positiv aufgenommen. Einige Servitutsberechtigte wünschten weitere Verkehrsberuhigungen an der Gärtner- und der Schweizerhausstrasse.

Die im Projekt vorgesehene Einstellhalle mit 26 Parkplätzen und die damit verbundene Aufhebung der Parkplätze vor der Cafeteria wird von den Servitutsberechtigten begrüsst. Dies führt zu einer weiteren Verkehrsberuhigung der Gärtnerstrasse, da die Zufahrt zur Einstellhalle via Titlisstrasse über die Schweizerhausstrasse vorgesehen ist.

Weitere Varianten wurden geprüft, um die Verkehrssituation in der Gärtnerstrasse zu verbessern:

- Verlegung der Einstellhalle vor das Haus Brisen
- drei Varianten für die Parkierung und die Verkehrsberuhigung der Gärtnerstrasse (eine vorzeitige Realisierung wäre möglich gewesen)
- Nachfahrverbot untere Schweizerhausstrasse

All diese Anstrengungen führten nicht zum Erfolg und wurden nicht weiterverfolgt.

Im Verlaufe der Gespräche kam der Wunsch auf, die Gärtnerstrasse in eine Einbahnstrasse umzuwandeln. Dies bedeutet, dass Fahrzeuge inskünftig nur noch über die Titlisstrasse nach der Schweizerhausstrasse fahren könnten. Auch die Erschliessung zum BZ Dreilinden würde über die Titlisstrasse/Schweizerhausstrasse erfolgen. Nach Rücksprache mit dem Quartierverein wurden die Betroffenen Anfang 2011 über diese Möglichkeit der Signalisationsänderung angefragt. Eine Mehrheit der Anstösser, welche sich geäussert haben, lehnt diese Signalisationsänderung ab, da dies zu einer Mehrbelastung der Titlisstrasse führt, welche ohnehin durch das Neubauprojekt der Amberg Immobilien AG zusätzlich belastet wird. Entsprechend wurde diese Variante nicht weiterverfolgt. Zurzeit laufen Abklärungen, wieweit eine Begegnungs-

zone im Bereich Betagtenzentrum/Gärtnerstrasse zur von den Anwohnenden der Gärtnerstrasse gewünschten Verkehrsberuhigung führen kann. Im Weiteren legen die Anwohnenden Wert auf eine umsichtige Lösung für den Bauverkehr.

Diverse Gespräche sind am Laufen. Aktuell konnte mit acht Parteien noch keine Einigung erzielt werden. Diese werden nochmals ermuntert, die Servitutsbereinigung zu unterschreiben. Falls die Unterzeichnung der Servitutsbereinigung ausbleibt, wird beim Regierungsrat ein Gesuch um Erteilung des Enteignungsrechts gestellt. Für die Einreichung des Gesuches ist der Stadtrat zuständig. Die Stadt Luzern wird eine Änderung des Servituts beantragen, damit der Ersatzbau der Häuser Rigi wie beschrieben realisiert werden kann. Weil das Servitut für die Berechtigten, die noch nicht unterschrieben haben, wegen des Wortlauts und der örtlichen Distanz keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung hat, wird eine allfällige Entschädigung nicht hoch ausfallen, sofern eine solche überhaupt zu bezahlen sein wird. Über eine allfällige Entschädigung wird die Schätzungskommission entscheiden. Dabei wird es sich für die Stadt Luzern um gebundene Kosten handeln.

8 Volksabstimmung/Termine

Volksabstimmung: 27. November 2011

Vorausgesetzt, dass über den nachgesuchten Kredit ab Ende November 2011 verfügt werden kann und eine rechtsgültige Baubewilligung bis Mitte 2012 vorliegt, sind folgende Termine vorgesehen:

Baubeginn: Anfang 2014

Fertigstellung: Ende 2015

Bauablauf in Monaten:

Jahr Monate	2014												2015											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Gebäudeabbruch	■	■																						
Baugrubenaushub + -abschlüsse		■	■	■	■																			
Rohbau				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■											
Haustechnik											■	■	■	■	■	■	■							
Gebäudehülle															■	■	■	■	■	■				
Ausbauarbeiten															■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Umgebungsarbeiten																				■	■	■	■	

9 Antrag

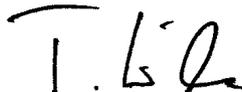
Mit dem vorgesehenen Ersatzbau der Häuser Rigi wird es möglich, im BZ Dreilinden Zimmer für 80 pflegebedürftige Menschen attraktiver und zeitgemässer und mit den notwendigen Neben- und Aufenthaltsräumen anzubieten. Die erhöhten Ansprüche an Pflege, Wohnlichkeit, Lebensqualität und Individualität werden mit dem vorgesehenen Projekt umgesetzt. Die Pflegeplätze in den 1-Bett-Zimmern tragen den veränderten Ansprüchen der heutigen und künftigen Heimbewohnerinnen und -bewohner Rechnung.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Ausführung des Ersatzbaus der Häuser Rigi des Betagtenzentrums Dreilinden einen Kredit von Fr. 28'320'000.– zu bewilligen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 13. Juli 2011



Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 13 vom 13. Juli 2011 betreffend

Betagtenzentrum Dreilinden, Ersatzbau Häuser Rigi, Ausführungskredit,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 67 Ziff. 1 lit. b
und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für den Ersatzbau der Häuser Rigi im Betagtenzentrum Dreilinden wird ein Ausführungskredit von Fr. 28'320'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 13 vom 13. Juli 2011 betreffend

Betaggenzentrum Dreilinden, Ersatzbau Häuser Rigi, Ausführungskredit,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 67 Ziff. 1 lit. b
und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für den Ersatzbau der Häuser Rigi im Betaggenzentrum Dreilinden wird ein Ausführungskredit von Fr. 28'897'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 22. September 2011

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Korintha Bärtsch
Ratspräsidentin



Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat



Anhang

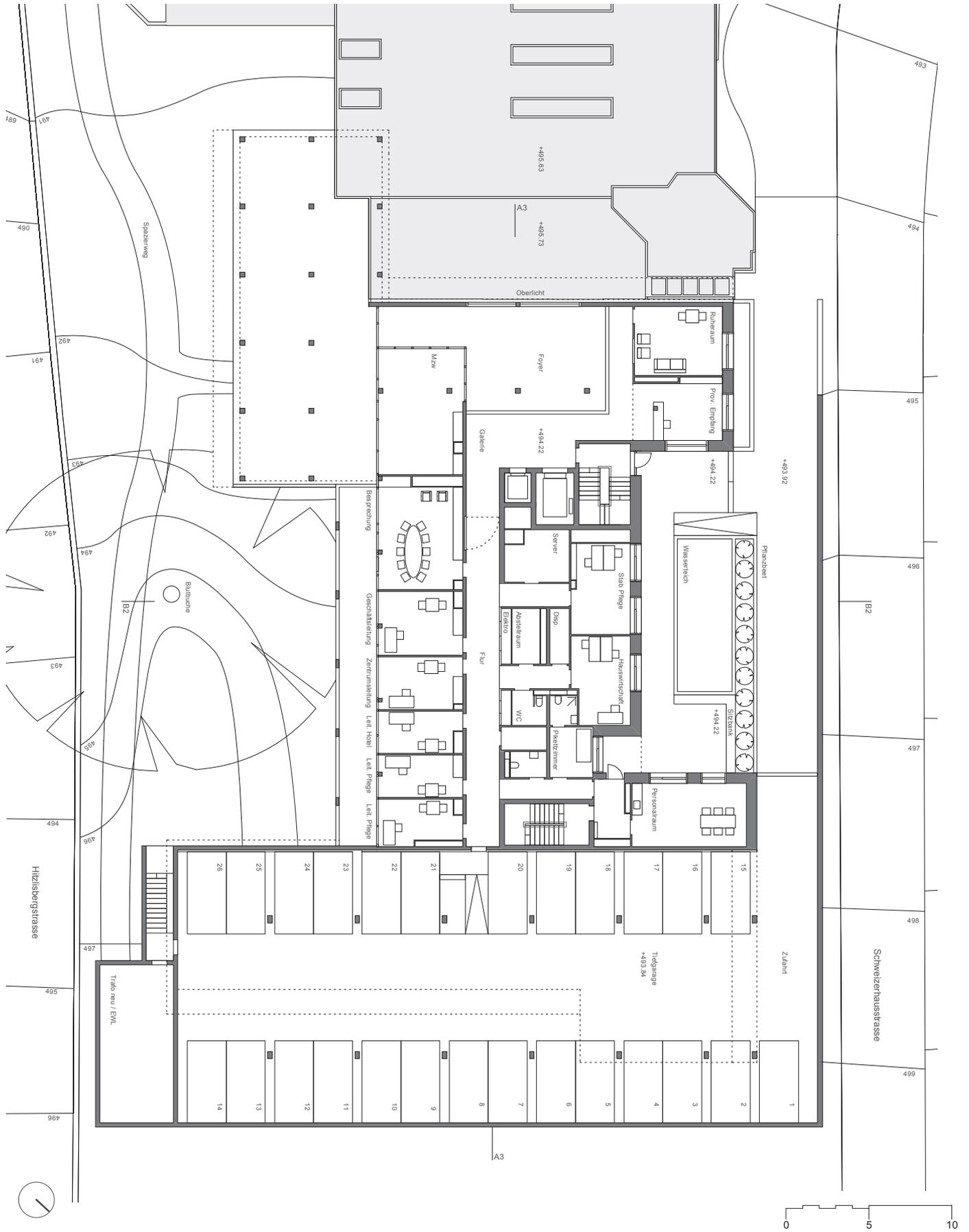
- Situationspläne



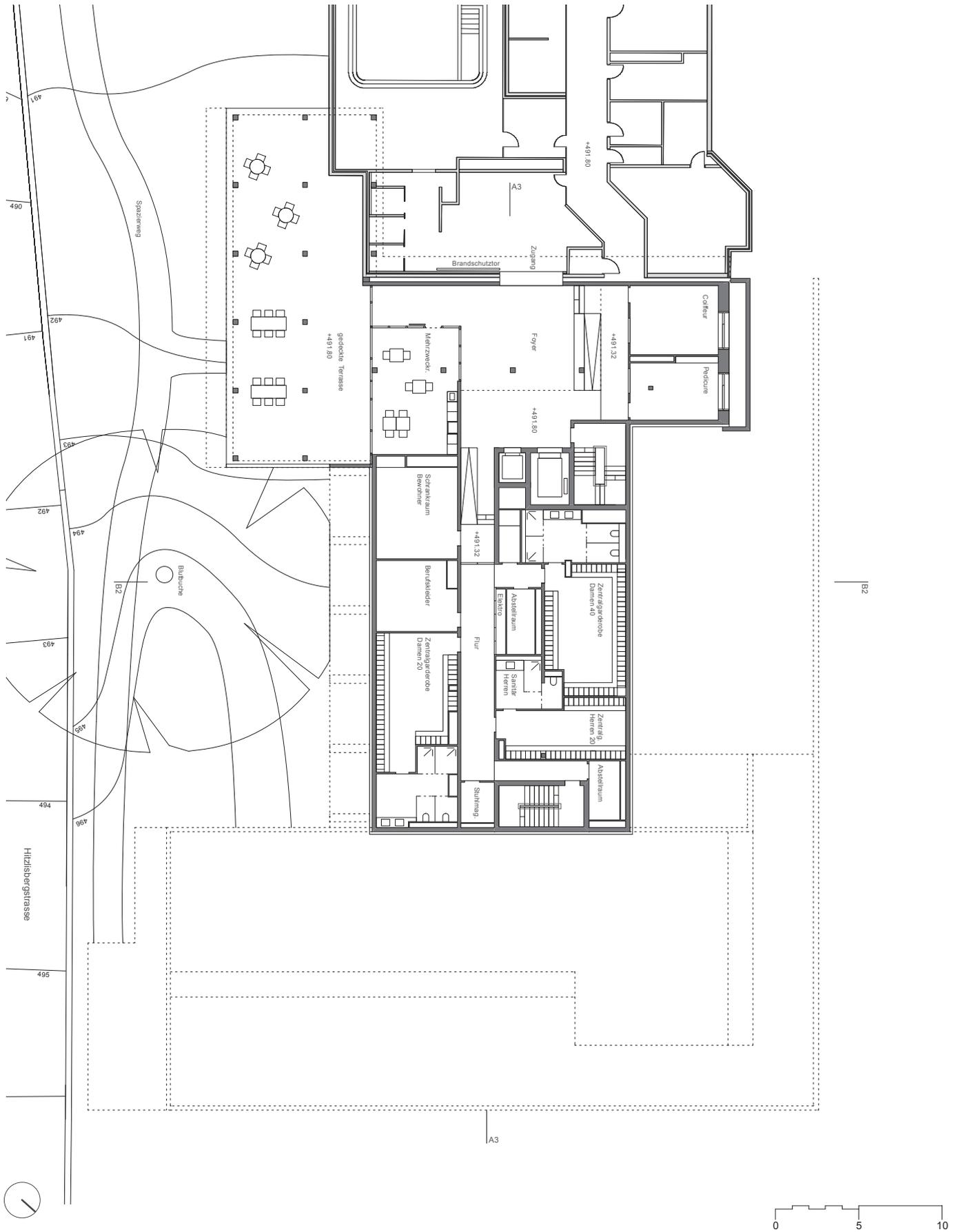
BZ DREILINDEN HAUS RIGI		±0.00 = 491.80 müM	o.M.
Situation	Bauprojekt	Datum:	25.08.2010
Bauherr: Stadt Luzern Bauprojektmanagement Hirschengraben 17 6002 Luzern	Architekt: Gret Loewensberg Architekten GMBH Dufourstrasse 35 8008 Zürich	Bauleiter: Meletta Strebel Architekten Töpferstrasse 8 6004 Luzern	



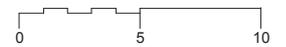
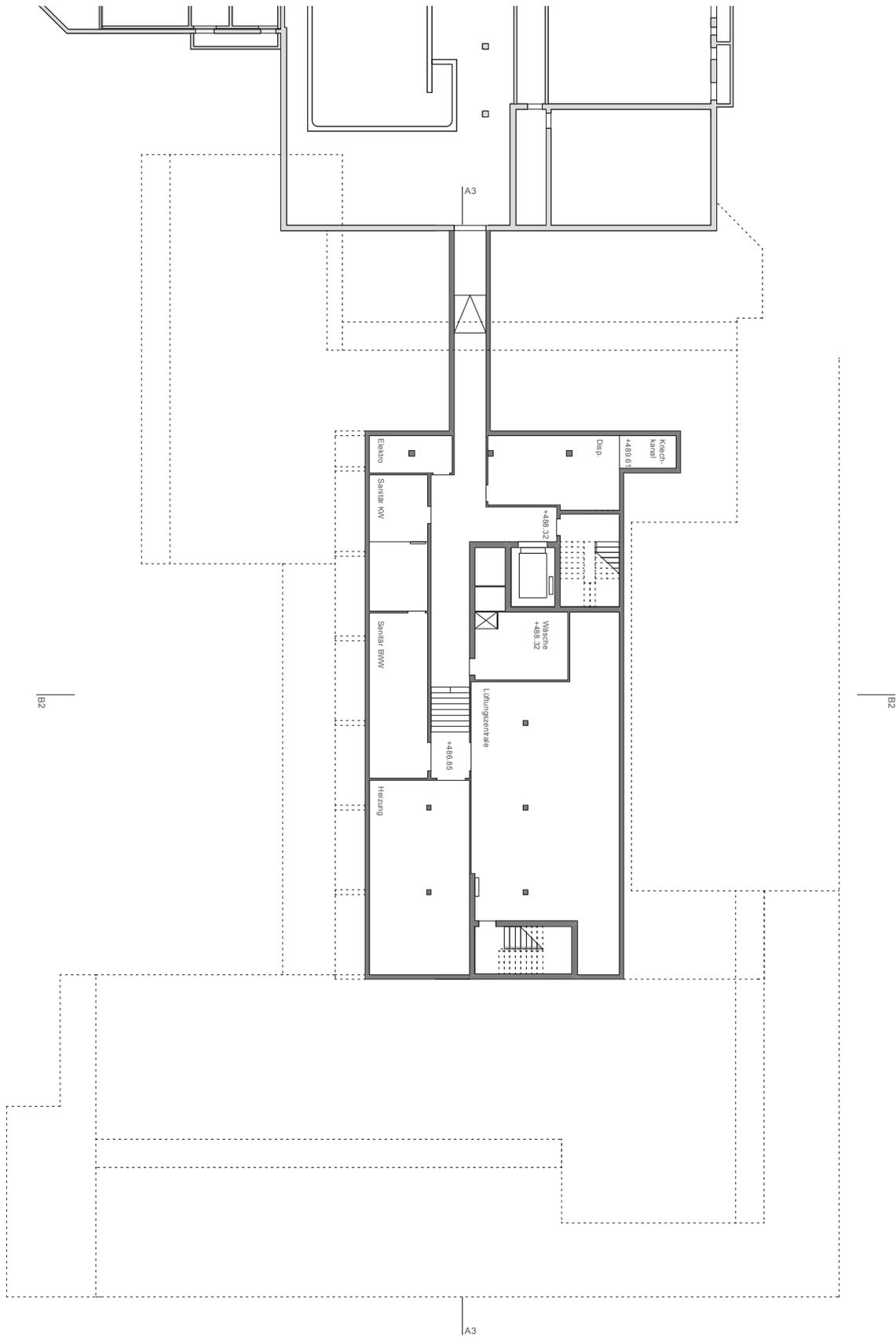
BZ DREILINDEN HAUS RIGI		±0.00 = 491.80 müM	o.M.
Normalgeschoss	Bauprojekt	Datum:	25.08.2010
Bauherr: Stadt Luzern Bauprojektmanagement Hirschengraben 17 6002 Luzern	Architekt: Gret Loewensberg Architekten GMBH Dufourstrasse 35 8008 Zürich	Bauleiter: Meletta Strelbel Architekten Töpferstrasse 8 6004 Luzern	



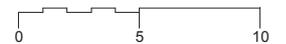
BZ DREILINDEN HAUS RIGI		±0.00 = 491.80 müM	o.M.
1.Obergeschoss	Bauprojekt	Datum:	25.08.2010
Bauherr: Stadt Luzern Bauprojektmanagement Hirschengraben 17 6002 Luzern	Architekt: Gret Loewensberg Architekten GMBH Dufourstrasse 35 8008 Zürich	Bauleiter: Meletta Strebel Architekten Töpferstrasse 8 6004 Luzern	



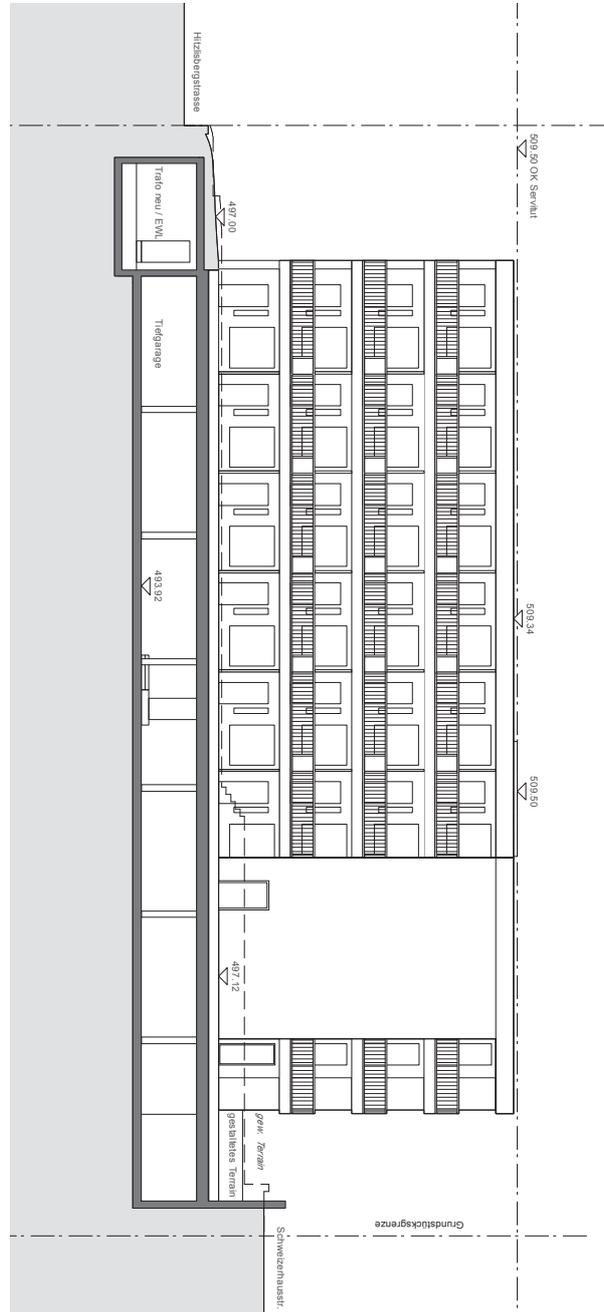
BZ DREILINDEN HAUS RIGI		±0.00 = 491.80 müM	o.M.
Erdgeschoss	Bauprojekt	Datum:	25.08.2010
Bauherr: Stadt Luzern Bauprojektmanagement Hirschengraben 17 6002 Luzern	Architekt: Gret Loewensberg Architekten GMBH Dufourstrasse 35 8008 Zürich	Bauleiter: Meletta Strebel Architekten Töpferstrasse 8 6004 Luzern	



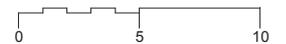
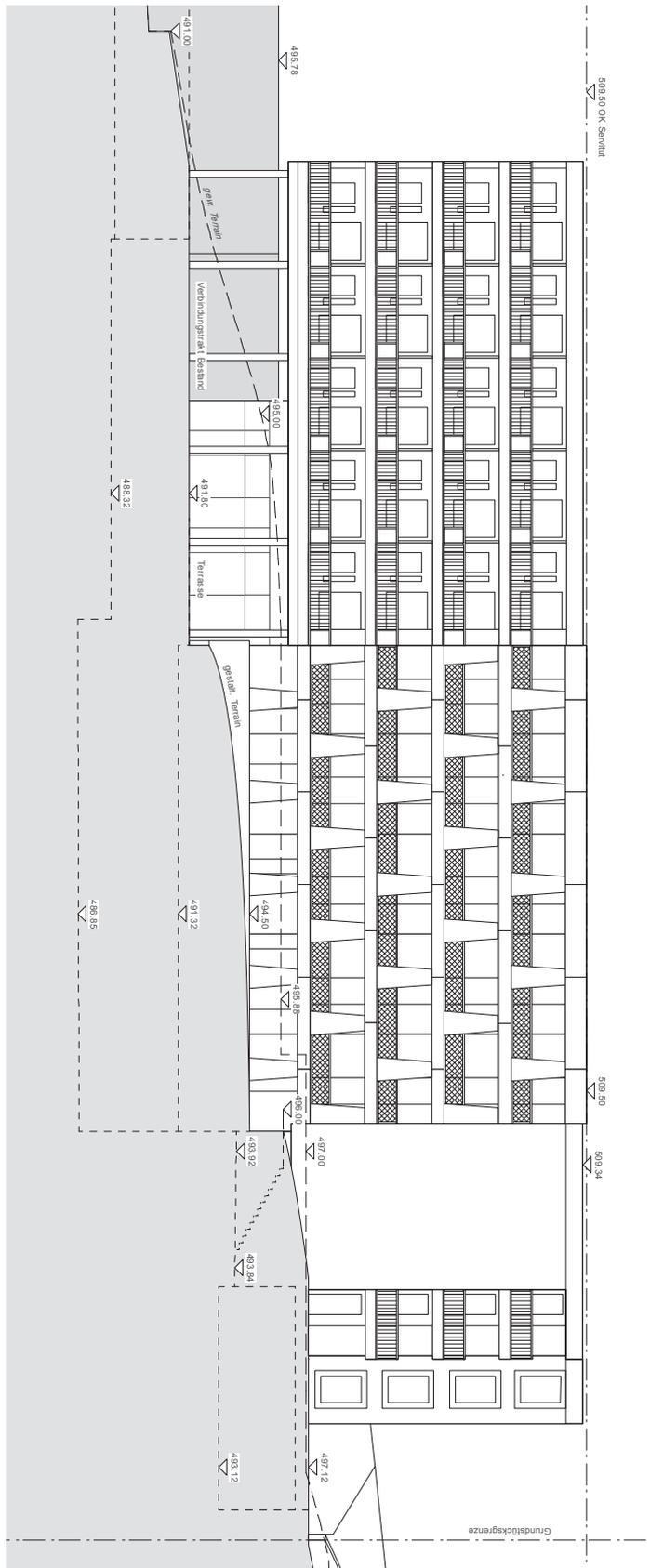
BZ DREILINDEN HAUS RIGI		±0.00 = 491.80 müM	o.M.
Untergeschoss	Bauprojekt	Datum:	25.08.2010
Bauherr: Stadt Luzern Bauprojektmanagement Hirschengraben 17 6002 Luzern	Architekt: Gret Loewensberg Architekten GMBH Dufourstrasse 35 8008 Zürich	Bauleiter: Meletta Strebler Architekten Töpferstrasse 8 6004 Luzern	



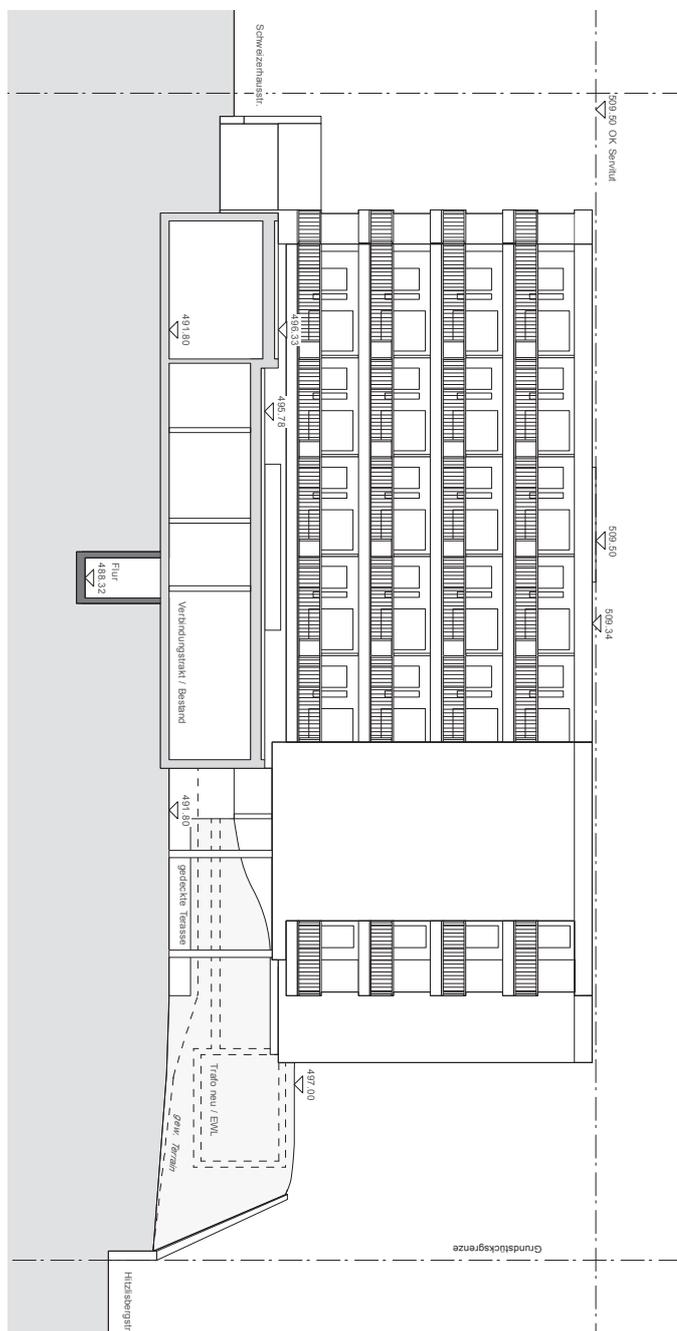
BZ DREILINDEN HAUS RIGI		±0.00 = 491.80 müM	o.M.
Querschnitt B2	Bauprojekt	Datum:	25.08.2010
Bauherr: Stadt Luzern Bauprojektmanagement Hirschengraben 17 6002 Luzern	Architekt: Gret Loewensberg Architekten GMBH Dufourstrasse 35 8008 Zürich	Bauleiter: Meletta Strelbel Architekten Töpferstrasse 8 6004 Luzern	



BZ DREILINDEN HAUS RIGI		±0.00 = 491.80 müM	o.M.
Fassade Ost	Bauprojekt	Datum:	25.08.2010
Bauherr: Stadt Luzern Bauprojektmanagement Hirschengraben 17 6002 Luzern	Architekt: Gret Loewensberg Architekten GMBH Dufourstrasse 35 8008 Zürich	Bauleiter: Meletta Strebel Architekten Töpferstrasse 8 6004 Luzern	



BZ DREILINDEN HAUS RIGI		±0.00 = 491.80 müM	o.M.
Fassade Süd	Bauprojekt	Datum:	25.08.2010
Bauherr: Stadt Luzern Bauprojektmanagement Hirschengraben 17 6002 Luzern	Architekt: Gret Loewensberg Architekten GMBH Dufourstrasse 35 8008 Zürich	Bauleiter: Meletta Strebel Architekten Töpferstrasse 8 6004 Luzern	



BZ DREILINDEN HAUS RIGI		±0.00 = 491.80 müM	o.M.
Fassade West	Bauprojekt	Datum:	25.08.2010
Bauherr: Stadt Luzern Bauprojektmanagement Hirschengraben 17 6002 Luzern	Architekt: Gret Loewensberg Architekten GMBH Dufourstrasse 35 8008 Zürich	Bauleiter: Meletta Strelbel Architekten Töpferstrasse 8 6004 Luzern	