



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 23. Oktober 2002

B+A 48/2002

Beitrag an das Erneuerungsprojekt Elisabethenheim

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
19. Dezember 2002

Übersicht

Das Elisabethenheim, eine private Institution der stationären Altersbetreuung in Luzern, steht in einer Phase der baulichen und infrastrukturellen Erneuerung. Für 7,4 Mio. Franken werden ein Anbau erstellt, Zimmer vergrössert, Einzimmer und Pflegebäder eingerichtet, eine moderne Küche und eine neue Technikzentrale erstellt sowie die Cafeteria ins Parterre verlegt.

Das Projekt wird in fünf Etappen realisiert: Zwei davon sind bereits abgeschlossen, die dritte befindet sich in der Bauphase, die zwei letzten stehen vor der Ausführung. Weil der Grosse Stadtrat zuerst zu den strategischen Grundlagenpapieren (Sozial- und Gesundheitspolitik; Entwicklungsbericht stationäre Altersbetreuung) Stellung nehmen musste, wird der vorliegende Projektbeitrag dem Parlament erst jetzt vorgelegt.

Die Gemeinschaft der Spitalschwestern Luzern, die Trägerschaft des Elisabethenheimes, ersucht die Stadt um einen Investitionsbeitrag von 1'200'000 Franken, der vom Stadtrat unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat befürwortet wird.

Das Erneuerungsprojekt des Elisabethenheimes kommt der Stadt entgegen. Es entspricht den vom Stadtrat verabschiedeten und vom Parlament zur Kenntnis genommenen Entwicklungsthesen zur stationären Altersbetreuung, in denen festgehalten wird, dass private Trägerschaften bei der Aufrechterhaltung und Modernisierung ihrer Angebote über Investitionsbeihilfen unterstützt werden sollen. Die Verlegung der Cafeteria ins Parterre und deren öffentliche Zugänglichkeit ist zudem ein Beitrag im Sinne der stadträtlichen Integrationspolitik.

Das Elisabethenheim verfügt über 80 Wohn- und Pflegeplätze und steht wirtschaftlich auf gesunden Füßen. Es wird seit 1944 von der Gemeinschaft der Spitalschwestern Luzern geführt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	4
2 Das Elisabethenheim im historischen Zusammenhang	5
3 Das Heim heute	5
4 Das Projekt	6
4.1 Anbau Nord am Haus A	6
4.2 Haus A	7
4.3 Haus B	7
4.4 Cafeteria	7
4.5 Erschliessung	7
5 Die Kosten	8
6 Die Finanzierung	9
7 Ein gutes Angebot	9
8 Antrag	11

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Das Elisabethenheim im Oberhochbühl, eine private und wirtschaftlich selbstständige Einrichtung der Gemeinschaft der Spitalschwestern Luzern, wird innen und aussen renoviert und neuen Erfordernissen angepasst.

Im Entwicklungsbericht zur stationären Altersbetreuung in der Stadt Luzern, den der Grosse Stadtrat im September 2002 zur Kenntnis genommen hat, ist diese Absicht als Teil der Vorhaben von Alterseinrichtungen mit privater Trägerschaft bereits aufgelistet.

Das Projekt folgt den im Bericht skizzierten Entwicklungsthesen zur stationären Altersbetreuung. Im Grundsatz wird dort festgehalten, dass der bestehende Umfang des stationären geriatrischen Angebots in der Stadt Luzern beibehalten werden soll. An gleicher Stelle wird auch ausgesagt, dass private Trägerschaften bei der Aufrechterhaltung ihrer Angebote über Zusammenarbeitsverträge und Investitionsbeihilfen unterstützt werden sollen. Die Stadt will ihre Beziehungen zu den privaten Heimen generell intensivieren, um Angebote koordinieren und optimieren zu können (Qualitätssicherung, Aus- und Weiterbildung, Personal- und Taxipolitik).

Die Koordinationsaufgabe mit privaten Einrichtungen lässt sich auch aus den „Strategischen Grundlagen der Sozial- und Gesundheitspolitik“ des Stadtrates ablesen, von denen das Parlament am 16. Mai 2002 Kenntnis genommen hat. Dieser Bericht postuliert die Selbstbestimmung von betreuungs- und pflegebedürftigen Menschen als Wirkungsziel. „Sie brauchen ein breites, differenziertes Angebot an Hilfestellung und Betreuung, aber auch angepassten Wohnraum und Transportmöglichkeiten, um den Alltag trotz Einschränkungen und Erkrankungen möglichst eigenständig gestalten zu können. Dabei sind sie zunehmend auf Leistungen durch öffentliche und private Institutionen angewiesen.“ Das Renovationsprojekt des Elisabethenheimes stimmt mit den Stossrichtungen der strategischen Wirkungsziele insofern überein, als das bestehende Bettenangebot aufrechterhalten wird und zusätzlich modern eingerichtete Einzelzimmer geschaffen werden. Die Verlegung der Cafeteria ins Parterre und deren öffentliche Zugänglichkeit ist zudem ein Beitrag im Sinne der Integration.

2 Das Elisabethenheim im historischen Zusammenhang

Der Bau im Luzerner Hochbühlquartier stammt aus der vergangenen Jahrhundertwende. Im Jahre 1934 wurde die damalige „Villa Pension Suter“ – Besitzer war Direktor Suter vom Hotel Continental – vom Krankenpflegerinnenverein Reussbühl gekauft und in ein Heim für Betagte und Kranke umgewandelt. Auf diese Zeit geht auch der Name Elisabethenheim zurück. Der im Jahre 1922 von Schwester Maria Estermann aus Reussbühl gegründete Verein war eine klosterähnliche Gemeinschaft. In den Vierzigerjahren kam das Heim in Verruf; der Luzerner Stadtrat musste eingreifen, wegen „Misswirtschaft, Streitereien und andern widrigen Umständen“, wie es in Archivunterlagen heisst.

So kam es im Jahre 1944 zur Übernahme des Elisabethenheims durch die Spitalschwestern Luzern. Die Geschichte der Spitalschwestern begann rund fünfhundert Jahre früher in Frankreich, im legendären „Hôtel Dieu“ in Beaune, heute neben dem Weinbau touristischer Anziehungspunkt des Burgunderstädtchens. Damals stiftete Nicolas Rolin die „Herberge Gottes“ für Arme, Kranke und Pilger. Im Hospiz in Beaune wurde der Orden der Spitalschwestern gegründet. In ihren heutigen Satzungen ist festgehalten: „Der tiefste Sinn unserer Sendung liegt darin, im Geiste der Gastfreundschaft die barmherzige Liebe Gottes erfahrbar zu machen.“ Im 17. Jahrhundert entstanden Tochtergründungen der Schwesterngemeinschaft von Beaune, eine davon in Besançon. Und genau dort begann die Geschichte der Luzerner Spitalschwestern. Im Jahre 1830 unterzeichnete der Stadtrat von Luzern einen Vertrag mit der Gemeinschaft von Besançon, in dem sich diese verpflichtete, Ordensfrauen für den Dienst im Bürgerspital – heute Bestandteil der Stadtverwaltung an der Obergrundstrasse – nach Luzern zu schicken. Das im Jahre 1902 erbaute Kantonsspital wurde dann wichtigster Einsatzbereich der Schwestern von Besançon. 1977 löste sich die Gemeinschaft vom Mutterhaus und wurde eigenständig. Und seit diesem Jahr gibt es die Spitalschwestern Luzern.

3 Das Heim heute

Das Elisabethenheim verfügt über 80 Plätze, eingeschlossen rund 25 Betten für alte oder kranke Ordensschwestern und einzelne Temporärbetten. Die Institution gilt als **Mischheim**, weil sie auf die Unterscheidung zwischen Alterswohn- und Pflegeheimplätzen verzichtet. So kann ein Zimmerwechsel auf Grund einer zunehmenden Pflegebedürftigkeit in der Regel vermieden werden. Etwa 90 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner kommen aus der Stadt Luzern. Die Bettenbelegung schwankt zwischen 95 und 99 Prozent.

Gemäss Leitbild geschehen Betreuung und Pflege „in Achtung vor jedem Menschen gleich welchen Standes und welcher Religion“. Das Heim setzt sich dafür ein, dass Selbstständigkeit und Freiheit der Menschen auch unter erschwerten Umständen gewahrt bleiben. Die Gemeinschaft der Spitalschwestern Luzern ist als Verein Träger des Elisabethenheimes. Dem dreiköpfigen Vorstand steht eine externe, nicht dem Orden angehörende Person als Präsident vor. Das Heim beschafft die Mittel über die Grundtaxe für das Wohnen (aktuell Fr. 81.–, Durchschnitt städtische Heime = Fr. 90.–), über die Pflorgetaxe nach BESA-Stufen und über Donationen und Zuwendungen. Eine Analyse der Rechnungsablagen zeigt, dass das Elisabethenheim kostengünstig geführt wird. Insbesondere ist die Personalkostenstruktur niedrig. Die Rechnung 2001 schloss bei Einnahmen von knapp 4,9 Mio. Franken mit einem kleinen Überschuss von Fr. 5'820.–.

4 Das Projekt

Das Renovations- und Anbauprojekt für das Elisabethenheim ist vom Architekturbüro Richard Müller, Luzern, erarbeitet worden. Darin wird ausdrücklich festgehalten, dass das Projekt sich nach den zur Verfügung stehenden Mitteln richte und keine Gesamtsanierung sei. Das Vorhaben orientiert sich an den aktuellen Herausforderungen, die bei Heimrenovationen nahe liegen:

- eine bessere Infrastruktur und Technik,
- grössere Zimmer und Einz Zimmer,
- kein Verlust an Betten,
- bessere Verankerung im Quartier.

Im Projektbeschrieb wird das um 1900 erbaute Haus mit einer rötlichen Fassade und mit dem Haupteingang als Haus A bezeichnet, das 1959 erbaute Haus mit grüner Fassade, das so genannte Schwesternhaus, als Haus B. Die beiden Häuser sind durch Verbindungsgänge miteinander verbunden. Dahinter wurde 1984 die noch gut erhaltene Kapelle gebaut. Das Bauprojekt umfasst fünf zeitlich gestaffelte Etappen, von denen die zwei ersten bereits realisiert sind, die dritte Mitte Oktober 2002 in Angriff genommen wurde, und die zwei letzten anschliessend ausgeführt werden sollen.

4.1 Anbau Nord am Haus A

Die durch den Umbau wegfallenden Zimmer können nur über einen Neubau ersetzt werden. Wegen der exponierten städtebaulichen Lage (Schutzzone C) ist einzig ein Anbau auf der Rückseite des Hauses möglich. Im zweiten und dritten Obergeschoss werden sechs neue Zimmer eingerichtet, die deutlich grösser (20/22 m²) als die bestehenden und mit rollstuhlgängigen Nasszellen (WC/Dusche) ausgerüstet sind. Sie können als Ein- oder Zweibettzimmer genutzt werden. Im ersten Obergeschoss gibt es einen neuen Mehrzwecksaal. Das Erdge-

schoß wird zum Kühl- und Lagerraum für die Küche umgestaltet, was auch eine bessere Anlieferung möglich macht.

4.2 Haus A

Hier wird eine nach neusten Erkenntnissen konzipierte Küche eingerichtet (Gastroplaner / Schweizerischer Hotelierverein). Die Abluftanlage wird ersetzt und mit einer Wärmerückgewinnung ausgerüstet. Im zweiten und dritten Obergeschoss werden neue Etagen-Aufenthaltsräume zum Essen, Spielen und für Besuche eingebaut. Abtrennbar wird ein Fernsehraum eingerichtet. Durch weitere Umbauarbeiten können neue Officeräume und Büros auf allen Stockwerken erstellt und ein Lift eingebaut werden. Schliesslich werden sämtliche Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen erneuert, damit sie den Umwelt- und Wirtschaftlichkeitsansprüchen genügen.

4.3 Haus B

Im Erdgeschoss wird die Wäscheverarbeitung durch Umbauten neu organisiert. Im ersten und dritten Obergeschoss entstehen aus acht sehr kleinen Zimmern (8 m²) vier grössere, und im zweiten und dritten Obergeschoss werden die alten Bad- und WC-Räume zu modernen Pflegegebäuden umgebaut. Schliesslich werden die sehr kleinen Räume im Dachgeschoss so umgestaltet, dass ihr Wohnwert erhöht wird. Auch hier werden Haustechnik und Office erneuert und ein Lift eingebaut. Geplant, doch noch nicht im Detail projektiert ist ein Aufenthalts- und Essraum für die Schwestern im zweiten Obergeschoss. In beiden Häusern gehört die Fassadenrenovation zum Erneuerungsprojekt.

4.4 Cafeteria

Die vierte Bauetappe sieht unter anderem die Verlegung der Cafeteria vom ersten Obergeschoss in das Erdgeschoss im Haus A vor. Diese soll öffentlich zugänglich gemacht und somit im Sinne soziokultureller Bestrebungen besser in das Quartier integriert werden. In den frei werdenden Räumen im Obergeschoss entstehen ein Aufenthaltsraum, Büros sowie zwei Doppelzimmer mit eigenen Nasszellen.

4.5 Erschliessung

Die fünfte Bauetappe verbessert die Verkehrssituation (Zufahrt, Parkplätze, Garage) sowie die Erschliessung des Hauses B mit einem Lift.

Die Terminplanung geht davon aus, dass die im September 2001 begonnenen Bauarbeiten im Jahre 2004 mit der fünften und letzten Bauetappe abgeschlossen werden können.

5 Die Kosten

Die Gesamtinvestitionen von 7,4 Mio. Franken sind in fünf Etappen aufgeteilt:

		Fr.
Etappe 1	Haus A (abgerechnet)	2'050'000.–
2001/02	– neue Zentrale für Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen – zum Teil neue Verteilleitungen – neuer Anbau Nord – 6 neue Zimmer	
Etappe 2	Haus A (steht vor Abrechnung)	2'050'000.–
2001/02	– neue Office, Büro, Lift – neue Küche und Nebenräume – neue Aufenthaltsräume 2. und 3. OG – Fassadenrenovation	
Etappe 3	Haus B	2'000'000.–
	– Fassadenrenovation – neue Fenster, z. T. Aussendämmung – Um- und Ausbau Dachgeschoss, Einbau 2-Zi-Wohnung für Seelsorger – Umbau 2. und 3. Stock, Einbau Pflegebäder, Office – 4 neue Zimmer	
Etappe 4	Cafeteria	800'000.–
	– Verlegung Cafeteria – Umnutzung 1. OG für zwei neue Zimmer und Aufenthaltsraum	
Etappe 5	Erschliessung/Garagetrakt	500'000.–
	– neuer separater Zugang zu Haus B mit Lift Nebenräume	
Total Investitionen		7'400'000.–

6 Die Finanzierung

	Fr.
Verkauf eigener Wertschriften	500'000.–
Zugesagte Spende	500'000.–
Erarbeitete Mittel während der Bauzeit	900'000.–
Kreditaufnahme	4'300'000.–
Kostenbeitrag Stadt	1'200'000.–
Total Finanzierung	7'400'000.–

7 Ein gutes Angebot

Das Sanierungsprojekt Elisabethenheim ist aus städtischer Sicht eine gute, wirtschaftlich vertretbare und notwendige Sache. Das Heim ergänzt mit seinem gemischten Angebot von Wohn- und Pflegeplätzen die städtischen Einrichtungen der stationären Altersbetreuung in idealer Weise. Die Vielfalt an Heim- und Pflegeplätzen in privaten und öffentlichen Einrichtungen wird damit erhöht, das Angebot den unterschiedlichen Erwartungen und Ansprüchen noch besser gerecht. Eine geteilte Aufgabenerfüllung erleichtert auch die Anpassung an veränderte Kapazitäten, weil private Institutionen leichter geeignete Massnahmen in die Wege leiten können. Vor allem aber sorgt das Elisabethenheim für eine Entlastung der Stadt, weil das Angebot überwiegend von Luzernerinnen und Luzernern genutzt wird. Diese gelebte Solidarität und Subsidiarität ist förderungswürdig.

Das Erneuerungsprojekt und der geplante städtische Beitrag überzeugen auch aus finanzpolitischer Sicht. Während die Stadt bei ihren eigenen Betagtenzentren die gesamten Land- und Raumkosten sowie einen Anteil der Betriebskosten leistet, ist bei der Renovation Elisabethenheim lediglich ein geringer Teil der Raumkosten von der Stadt zu übernehmen. Bei einer angenommenen Abschreibungsdauer der Renovationskosten von 20 Jahren entspricht ein städtischer Beitrag von Fr. 1'200'000.– einer jährlichen Unterstützung von Fr. 750.– pro Bett. Demgegenüber trägt die Stadt in den eigenen Betagtenzentren jährliche Kosten pro Bett von Fr. 9'945.– (gemäss Budget Kostenrechnung 2002 inkl. kalk. Kosten). Mit dem Investitionsbeitrag an das Elisabethenheim kann die Stadt also mithelfen, die Zukunft von 80 Wohn- und Pflegeplätzen zu sichern, und dies zu Kosten, die massiv tiefer liegen, als wenn diese Plätze in den städtischen Einrichtungen angeboten werden müssten.

Kostenvergleiche

Abschreibung auf jeweils 20 Jahre

	Kostenbeitrag Stadt	Investition	Betriebskosten pro Jahr
	Eilsabethenheim	BZ Eichhof Wohnheim 2	Durchschnitt Stadt
			<i>gemäss Kostenrechnung</i>
Kostenbeitrag / Investition	Fr. 1'200'000.–	Fr. 12'030'000.–	
Anzahl Betten	80	36	819
Kostenbeitrag pro Bett	Fr. 750.–	Fr. 16'708.–	
Betriebskosten pro Bett			Fr. 9'945.–

8 Antrag

Mit dem Beitrag von 1,2 Mio. Franken an die Erneuerung des Elisabethenheimes kann ein bestehendes privates Angebot von Wohn- und Pflegeplätzen an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Der Beitrag entspricht den vom Stadtrat verabschiedeten und vom Parlament zur Kenntnis genommenen Entwicklungsthesen zur stationären Altersbetreuung, in denen festgehalten wird, dass private Trägerschaften bei der Aufrechterhaltung und Modernisierung ihrer Angebote über Investitionsbeihilfen unterstützt werden sollen. Mit einer Unterstützung folgt die Stadt auch den vom Stadtrat formulierten strategischen Wirkungszielen, indem das bestehende Bettenangebot aufrechterhalten wird. Weil der Grosse Stadtrat zuerst zu den strategischen Grundlagenpapieren (Sozial- und Gesundheitspolitik; Entwicklungsbericht stationäre Altersbetreuung) Stellung nehmen musste, wird der vorliegende Projektbeitrag dem Parlament erst jetzt vorgelegt.

Gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat deshalb, für die Gewährung eines Beitrags an das Erneuerungsprojekt des Elisabethenheimes einen Kredit von Fr. 1'200'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 23. Oktober 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 48/2002 vom 23. Oktober 2002 betreffend

Beitrag an das Erneuerungsprojekt Elisabethenheim,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für die Gewährung eines Beitrags an das Erneuerungsprojekt des Elisabethenheimes wird ein Kredit von Fr. 1'200'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 19. Dezember 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

