
23. Januar 2008

Nr. 240/2007

Räumliche Anpassungen im Pflegeheim Zunacher 1

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Betriebsgrösse 1. und 2. Stock

Das Gebäude Zunacher 1 wurde 1990 gebaut und hat vom Gebäudezyklus her eine kritische Grösse erreicht. Probleme mit verschiedenen Einrichtungen sind an der Tagesordnung. Die Stationen im 1. und 2. Stock sind für einen optimalen Betriebsablauf zu gross. Die 20 Doppelzimmer können zeitweise nicht belegt werden, da kein Bedarf oder die Belegung infolge Unverträglichkeit der Bewohner nicht zumutbar ist. Neue Bewohner wünschen vermehrt ein Einer-Zimmer. Die häufigen internen Wechsel von den Zweier in Einer-Zimmer bedeuten einen höheren personellen Einsatz. Die Stationen werden deshalb immer mehr zu eigentlichen "Durchlaufstationen". Die Bettenbelegung ist denn auch tiefer als in den anderen Häusern.

Stationsbüros 1. und 2. Stock

Die Stationsbüros sind als Arbeitsplatz für 9 Mitarbeitende sehr klein. Sie weisen nur eine Schreibfläche auf. Das Störungspotential durch Telefonate, Gespräche der Mitarbeitenden mit Bewohnern, Angehörigen und Besuchern ist hoch. Das Stationszimmer bietet keine Rückzugsmöglichkeiten für Arbeiten, welche eine hohe Konzentration erfordern. Zudem ist wenig Raum für die Bewirtschaftung und Bereitstellung von Medikamenten und Pflegematerialien für 29 Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden. Eine Möglichkeit, sich mit Angehörigen zurückzuziehen und Probleme zu besprechen, besteht nicht.

Cafeteria

Mit der Eröffnung des Gebäudes Zunacher 2 hat sich die Besucherfrequenz deutlich verändert. Der Bereich der Cafeteria sowie das Angebot wurden erweitert und die Öffnungszeiten verlängert. Gäste und Mitarbeitende können sich verpflegen. Zusätzlich wurden verschiedene Anlässe für Bewohner, Angehörige und externe Gäste eingeführt. Dies führte per Ende 2006 zu einem wesentlich höheren Ertrag. Durch bauliche Massnahmen kann das Restaurationskonzept weiter verbessert werden.

2. Planer

Die Planungsarbeiten sowie der Kostenvoranschlag für die Instandsetzungs- und Anpassarbeiten sind durch das Baudepartement in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Tripol Architekten AG vorgenommen worden. Das Büro Tripol war bei der Realisation des Zunacher 2 für die Ausführungsplanung zuständig.

3. Bauprojektbeschreibung und Auswirkungen der Anpassungen

Verkleinerung der Betriebsgrösse im 1. und 2. Stock

Die beiden Stationen im 1. und 2. Stock verfügen heute über je 10 Zweierzimmer, 8 Einerzimmer plus 1 Ferien-/Notbett. Geplant ist eine Reduktion der Betten auf 23 Betten plus 1 Ferien-/Notbett. Dies geschieht durch die Umwandlung eines Zweierzimmers in ein Stationsbüro sowie von 3 Zweierzimmern in Einerzimmer.

Die nötige Reduktion des Stellenplanes wird durch "Abgänge" oder interne Verschiebungen erreicht. Durch die Bettenreduktion kann die Belegungsquote verbessert werden. Sollte es der Bedarf erfordern, könnten die umgebauten Zimmer wieder mit 2 Betten belegt werden.

Stationsbüros 1. und 2. Stock

Die bisherigen Stationszimmer werden aufgehoben, die bisherigen Stuben-/Essräumlichkeiten werden abgetrennt und neu mit einer Einbauküche wie im Zunacher 2 ausgestattet. Somit können Officearbeiten in der Nähe der Heimbewohner ausgeführt werden. Sie erleben eine natürliche Tagesstruktur. Die Heimbewohner können zudem beim Kochen mit einbezogen werden oder sind einfach in der Nähe. Die Zusammenlegung von Office und Essraum ermöglichen effizientere Arbeitsabläufe und kürzere Wege. Auf kleinere Wünsche von Bewohnern (z. B. Kochen einer Suppe, Tee) kann eingegangen werden.

Die Korridore, welche für viele als Aufenthaltsort dienen, sind für die Bewohner zu dunkel. Mit entsprechenden Anpassungsarbeiten wird die Lichtsituation markant verbessert.

Für die Bewohner verbessert sich die Situation im Aufenthaltsraum. Die Mitarbeitenden erhalten eine ergiebige Arbeitsqualität.

Cafeteria

Der Rauchersektor der Cafeteria (ehemals Aktivierungstherapie) wird der Cafeteria als Essbereich zugeschlagen (viereckige Tische, Tischtücher). Das Lunchbuffet wird den veränderten Bedürfnissen der Besuchenden und der Mitarbeitenden angepasst. Das Angebot der Cafeteria soll ansprechend präsentiert werden können. Dadurch ist mit einer Ertragssteigerung der Cafeteria zu rechnen.

4. Kosten

Stationsbüros 1. und 2. Stock

Aufhebung bestehender Stationsbüros

Demontage Trennwände und Einbauten
Instandsetzung Boden/Wände
Ergänzung Gipsdecke, Demontage
Schrankelemente, Rauntrennwände

Fr. 40'000.00

Umbau Bewohnerzimmer

Anpassungen der Elektroinstallationen
und Leuchten, Einbau Schrankfront
Einbau Arbeitstisch, Lieferung
Besprechungstisch und Stühle
Flick- und Malerarbeiten
Glaseinsatz bei bestehender Eingangstüre

Fr. 60'000.00

Aufhebung Nasszelle

Demontage der Apparate,
Schiebetüre, Flick- und Malerarbeiten
Einbau Medischränke analog Zunacher 2

Fr. 40'000.00

Total Stationsbüros 1. und 2. Stock

Fr. 140'000.00

Aufenthaltsräume 1. und 2. OG

Wandspickel Korridor

Demontage bestehende Holzkonstruktion
Instandsetzung Boden, Wand, Decke Fr. 16'000.00

Glastrennwand

Neue Glastrennwand als Brandschutz
zwischen Aufenthalt und Korridor
montieren, Doppeltüre 2x120 cm
analog Zunacher 2
Anpassung Elektroinstallationen Fr. 59'000.00

Teeküche

Neue Kücheneinrichtung in Aufenthalts-
raum analog Zunacher 2, Sanitäre
Installationen
Anpassung Elektroinstallationen Fr. 75'000.00

Total Aufenthaltsräume 1. und 2. OG Fr. 150'000.00

Beleuchtung Korridore 1. und 2. Stock

Beleuchtungskörper

Neue Beleuchtungskörper in den
Korridoren, inkl. Aufenthaltsbereich Fr. 130'000.00

Elektroinstallationen

Montage Beleuchtungskörper Fr. 70'000.00

Total Beleuchtung Korridore 1. und 2. Stock Fr. 200'000.00

Cafeteria

Einrichtung Essbereich

Demontage Glastrennwände Fr. 8'000.00

Bestehende Schrankfront im Raucherabteil
teilweise demontieren, Einbau von
Unter- und Oberschränken, Waschtisch-
einrichtung, Sanitäre Installationen und
Anschlüsse, Anpassungen Elektroinstallation Fr. 28'000.00

Betriebseinrichtungen

Abräumwagen, Tellerausgabewagen etc. Fr. 24'000.00

Mobiliar

Tische, Stühle Fr. 30'000.00

Total Cafeteria Fr. 90'000.00

Nebenkosten, Honorare Fr. 40'000.00

Gesamtbaukosten Fr. 620'000.00

5. Betriebswirtschaftliche Angaben

- Die Investition führt zu zusätzlichen Zins- und Abschreibungskosten von Fr. 31'300.00.
- Bei der geplanten Bettenreduktion wird im Jahr 2009 für Zunacher 1 mit einem Defizit von Fr. 445'450.00 gerechnet. Ohne die geplanten Änderungen wäre das Defizit rund Fr. 150'000.00 höher.
- Im hauswirtschaftlichen Bereich ist das Sparpotential gering. Zimmergrösse und Anzahl bleiben sich gleich.
- Klarere Betriebsgrössen und Strukturen der beiden Stationen bedeuten rationellere Abläufe.
- Bessere Durchmischung der Abhängigkeiten in allen Häusern wird angestrebt. Bewohner in tieferen BESA-Stufen leisten einen Beitrag an die Bewohner mit höheren BESA-Einstufungen.
- Mit mehr Einzelzimmern wird eine höhere Bettenbelegung angestrebt.
- Der Umbau ermöglicht eine Reduktion des Stellenplans um 6.50 Stellen. Die Reduktion wird durch natürliche Abgänge oder interne Verschiebungen erreicht und ist bis Frühjahr 2009 abgeschlossen.
- Für die grösseren Einzelzimmer im Zunacher 1 können Komfortzuschläge verlangt werden.

6. Termine

Die Arbeiten werden in den Monaten Mai bis Ende Juni 2008 ausgeführt.

7. Zuständigkeit

Am 1. Januar 2008 ist die Gemeindeordnung vom 13.09.2007 in Kraft getreten. Gemäss Kompetenzordnung ist der Gemeinderat für alle Ausgaben im Voranschlag zuständig, welche nicht die Höhe eines Sonderkredites (Fr. 3'348'875.00) erreichen und welche innerhalb eines Jahres investiert werden.

Im Rahmen der Genehmigung des Voranschlages wurde die Position 420.02, Heim Zunacher 1, mit der Bemerkung "B+A ausstehend" versehen. Auf Grund der neuen Gemeindeordnung ist es dem Gemeinderat aber nicht mehr möglich, dem Einwohnerrat einen Kreditantrag zu unterbreiten. Der vorliegende Bericht dient dem Einwohnerrat zur Orientierung über das Bauvorhaben. Die Krediterteilung wird durch den Gemeinderat vorgenommen.

8. Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeinderat:

1. Vom Bericht über die Räumlichen Anpassungen im Zunacher 1 ist Kenntnis zu nehmen.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Planauszüge
- Stellenbelegung/Bettenbelegung

Kennntnisnahme zu Bericht

Nr. 240/2007

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nimmt, gestützt auf den Antrag der Bau-, der Finanz und Geschäftsprüfungskommission und in Anwendung von § 29 Abs. 1 lit. d) der Gemeindeordnung vom 13. September 2007,

betreffend

den Bericht Nr. 240/2008 des Gemeinderates Kriens vom 30.01.2008 über

Räumliche Anpassungen im Pflegeheim Zunacher 1

Kennntnis.

Kriens, 13. März 2008

Einwohnerrat Kriens

Joe Brunner
Präsident

Guido Solari
Schreiber