

**Botschaft des Stadtrats an die  
Stimmberechtigten der Stadt Sursee  
zur Urnenabstimmung vom  
Sonntag, 30. November 2014**

---

ERWEITERUNG ALTERSZENTRUM ST. MARTIN  
MIT DEM NEUBAU ST. MARTINSGRUND 8

SEITE 3

---



**ERWEITERUNG ALTERSZENTRUM ST. MARTIN  
MIT DEM NEUBAU ST. MARTINSGRUND 8**



---

ERWEITERUNG ALTERSZENTRUM ST. MARTIN MIT DEM NEUBAU  
ST. MARTINSGRUND 8

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen das Projekt Erweiterung AltersZentrum St. Martin mit dem Neubau St. Martinsgrund 8. An der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom Montag, 20. Oktober 2014, sind die Stimmberechtigten der Stadt Sursee auf den Bericht zum Sonderkredit Erweiterung AltersZentrum St. Martin mit dem Neubau St. Martinsgrund 8 eingetreten. Aufgrund von Art. 24 Abs. 1 lit. b) der Gemeindeordnung der Stadt Sursee vom 23. September 2007 findet die Urnenabstimmung über den Sonderkredit Erweiterung AltersZentrum St. Martin mit dem Neubau St. Martinsgrund 8 am Sonntag, 30. November 2014, statt.

Sursee, 22. Oktober 2014

Beat Leu  
Stadtpräsident

Godi Marbach  
Stadtschreiber

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| Das Wichtigste in Kürze                      | 5  |
| 1. Ausgangslage Projekt                      | 6  |
| 2. Situation AltersZentrum St. Martin        | 8  |
| 3. Bedarfsanalyse                            | 10 |
| 4. Projektbeschrieb                          | 12 |
| 4.1. Ausgangslage Projektbeschrieb           | 12 |
| 4.2. Gebäude St. Martinsgrund 8              | 12 |
| 4.3. Wohngruppe für Menschen mit Demenz      | 12 |
| 4.4. Garten für Menschen mit Demenz          | 13 |
| 4.5. Wohnungen für Betreutes Wohnen im Alter | 13 |
| 4.6. Vorplatz                                | 13 |
| 4.7. Energie                                 | 13 |
| 5. Raumprogramm                              | 15 |
| 6. Kosten                                    | 16 |
| 6.1. Investitionskosten                      | 16 |
| 6.2. Finanzierung                            | 16 |
| 6.3. Jährliche Folgekosten Liegenschaften    | 17 |
| 6.4. Jährliche Einnahmen Liegenschaften      | 17 |
| 6.5. Betreuungspauschale                     | 17 |
| 6.6. Personalkosten                          | 18 |
| 6.7. Übrige Kosten                           | 18 |
| 7. Tiefgarage/Parkierung                     | 18 |
| 8. Zeitplan                                  | 19 |
| 9. Projektmanagement                         | 19 |
| 10. Urnenabstimmung                          | 21 |

### Anhang

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Grundriss Einstellhalle           |  |
| Grundriss Erdgeschoss             |  |
| Grundriss Untergeschoss           |  |
| Grundriss Regelgeschoss           |  |
| Grundriss Wohnung 1½-Zimmer       |  |
| Grundriss Wohnung 2½-Zimmer       |  |
| Grundriss Wohnung 2½-Zimmer gross |  |
| Grundriss 1-Zimmer-Studio         |  |
| Querschnitt                       |  |
| Westfassade Mauer                 |  |
| Plan Umgebung                     |  |

---

## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im September 2012 wurde ein Ideenwettbewerb über das Gestaltungsplangebiet Münster-Vorstadt gestartet. Der Planungserimeter umfasste die Liegenschaften der Azor AG, der Stadt Sursee und von Hildegard Fässler-Jerg.

Der durchgeführte Ideenwettbewerb ergab, das Konzept «Mauerblümchen» der Architekten Roman Hutter und Christoph Fahrni weiterzuarbeiten. Basierend auf dem Wettbewerbskonzept wurde ein Gestaltungsplan mit einer möglichen, ortsbaulich angemessenen Überbauung der Grundstücke erarbeitet.

Die Azor AG beabsichtigt, bereits dieses Jahr mit dem Bau von 16 altersgerechten, grosszügigen Wohnungen sowie Gewerberäumen im Erdgeschoss zu beginnen. Die Azor AG spricht damit etwas jüngere und noch selbstständige Seniorinnen und Senioren an. Hildegard Fässler-Jerg will mit einem Neubau auf ihrem Grundstück noch zuwarten.

Das AltersZentrum St. Martin bietet in Sursee an zentraler Lage und in unmittelbarer Nähe zur Surseer Altstadt ein sehr umfassendes und vielfältiges Wohn- und Betreuungsangebot für das Alter an. Die geplante Erweiterung St. Martinsgrund 8 ergänzt das bestehende Angebot des AltersZentrums optimal. Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher werden in einem ruhigen Vorhof empfangen – sie können sich dort austauschen. Aus der grosszügigen Vorhalle wird im Erdgeschoss eine Wohngruppe für Menschen mit Demenz erschlossen. In den Obergeschossen entstehen acht 1 ½-Zimmer- und zwölf 2 ½-Zimmer-Wohnungen für Betreutes Wohnen im Alter und zusätzlich vier 1-Zimmer-Studios. Im Untergeschoss sind Keller- und Nebenräume vorgesehen. Auf der gleichen Ebene ist der Neubau an einer gemeinsamen, teils öffentlichen Tiefgarage angeschlossen.

Aufgrund der Kalkulation wird mit folgenden monatlichen Mietzinsen gerechnet:

- |                            |                                |            |
|----------------------------|--------------------------------|------------|
| • 1 ½-Zimmer-Wohnung       | Fr. 950.00 zzgl. Nebenkosten   | Fr. 150.00 |
| • 2 ½-Zimmer-Wohnung       | Fr. 1'200.00 zzgl. Nebenkosten | Fr. 180.00 |
| • 2 ½-Zimmer-Wohnung gross | Fr. 1'300.00 zzgl. Nebenkosten | Fr. 180.00 |
| • 1-Zimmer-Studio          | Fr. 350.00 zzgl. Nebenkosten   | Fr. 50.00  |

Die 1 ½-Zimmer-Wohnungen liegen damit immer noch innerhalb der Ergänzungsleistungs-Grenze von total Fr. 1'100.00 inkl. Nebenkosten, sodass die Stadt Sursee hier keine zusätzliche finanzielle Unterstützung leisten muss.

Das AltersZentrum spricht mit seinen kleineren Wohnungen eher etwas ältere Seniorinnen und Senioren an, die bereits leicht pflegerische oder betreuerische Unterstützung brauchen. Diese Kleinwohnungen können als Ersatz für Altersheimplätze betrachtet werden. Aufgrund dieses Hintergrunds besteht weiterhin auch ein grosser Bedarf an 1 ½-Zimmer-Wohnungen.

Für die Umsetzung der Erweiterung des AltersZentrums mit dem Neubau St. Martinsgrund 8 beantragt Ihnen der Stadtrat, einen Sonderkredit von Fr. 7'500'000.00 zu genehmigen. Nachfolgend finden Sie den Bericht des Stadtrats zu Händen der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom Montag, 20. Oktober 2014 resp. zu Händen der Urnenabstimmung vom Sonntag, 30. November 2014.

---

## 1. AUSGANGSLAGE PROJEKT

Aufgrund der Nähe zum AltersZentrum St. Martin und der Bedürfnisse für altersgerechte Wohnungen im Umkreis des AltersZentrums wurden im Rahmen eines Wettbewerbs Wohnangebote für das Alter geplant.

Östlich des historischen Stadtzentrums von Sursee und in unmittelbarer Nähe zum Kloster befindet sich das Gebiet Münster-Vorstadt und der Planungsperimeter mit den Liegenschaften der Azor AG, der Stadt Sursee und von Hildegard Fässler-Jerg. Die Liegenschaften liegen an einem erschliessungsmässig schwierigen Ort und erforderten deshalb für eine Überbauung ein gemeinsames, koordiniertes Vorgehen. Im September 2012 entschlossen sich die Grundeigentümer daher, Bebauung und Erschliessung ihrer Grundstücke in einem gemeinsamen Konzept auszuarbeiten.

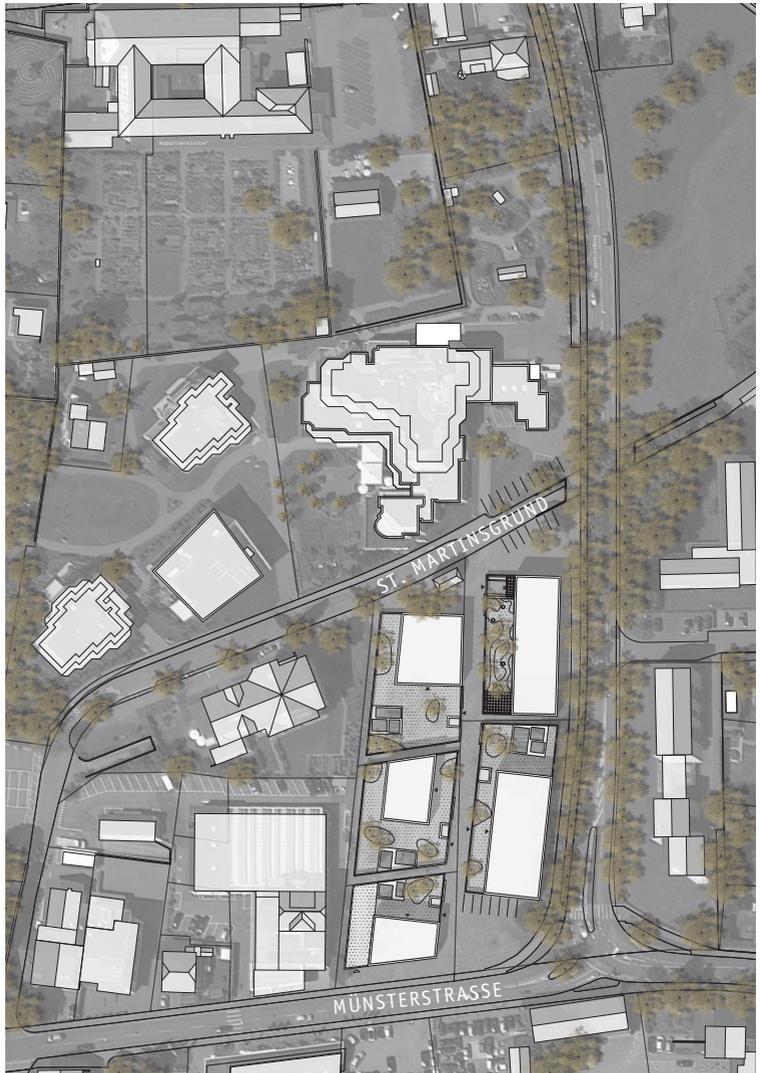
Der durchgeführte Ideenwettbewerb ergab, das Konzept «Mauerblümchen» der Architekten Roman Hutter und Christoph Fahrni, Luzern, weiterzubearbeiten. Basierend auf dem Wettbewerbskonzept wurde ein Gestaltungsplan mit einer möglichen, ortsbaulich angemessenen Überbauung der Grundstücke erarbeitet.

An der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 wurde der Voranschlag 2014 und damit auch ein Voranschlagskredit für die Planung des Neubaus in der Höhe von Fr. 500'000.00 genehmigt.

Im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 14. April 2014 schliesslich genehmigten die Stimmberechtigten die Teilrevision der Ortsplanung,

Sonderbauzone Nr. 30, Münster-Vorstadt, Grundstücke Nrn. 330, 997, 1153, 1287, alle Grundbuch Sursee.

## SITUATION MÜNSTER-VORSTADT



---

## 2. SITUATION ALTERSZENTRUM ST. MARTIN

Das AltersZentrum St. Martin bietet in Sursee an zentraler Lage und in unmittelbarer Nähe zur Surseer Altstadt ein sehr umfassendes und vielfältiges Wohn- und Betreuungsangebot für das Alter an:

|   |                   |
|---|-------------------|
| • Pflegeheim mit Langzeit-, Kurzzeit- und Tagesgästen               | 88 Plätze         |
| • Geschützte Wohngruppe für Menschen mit Demenz                     | 10 Plätze         |
| • Betreute Wohngruppe für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung | <u>9 Plätze</u>   |
| Total Pflegeplätze für Heimbewohnerinnen und Heimbewohner           | <u>107 Plätze</u> |

- Betreutes Wohnen in insgesamt 60 behindertengerechten 1 ½- und 2-Zimmer-Wohnungen; zusätzlich besteht für die 25 Mieterinnen und Mieter des Korporationshauses St. Martinsgrund 4 die Möglichkeit, ebenfalls dem Betreuten Wohnen des AltersZentrums beizutreten. Zurzeit machen 15 Personen von diesem Angebot Gebrauch.

Dank einer kontinuierlichen und bedarfsgerechten Entwicklung in den letzten Jahren bietet das AltersZentrum St. Martin heute verschiedene, der körperlichen und geistigen Gesundheit angepasste Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten an. Bei verändertem Pflegebedarf kann ein Wechsel innerhalb des Zentrums rasch und bedarfsgerecht erfolgen; dieses «stufenlose Wohnen» verschafft den Bewohnerinnen und Bewohnern grösstmögliche Autonomie und eine sehr gute Lebensqualität. Die Vernetzung aller Häuser mit dem Hauptgebäude St. Martinsgrund 9 ermöglicht eine optimale Nutzung der Synergien.

# SITUATIONSPLAN ALTERSZENTRUM ST. MARTIN

## SITUATIONSPLAN

- 3** Betreutes Wohnen  
Betreute Wohngruppe Martinshof  
*für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung*
- 4** Betreutes Wohnen  
Geschützte Wohngruppe Martinsegg  
*für Menschen mit Demenz*
- 5** Betreutes Wohnen  
Pflewohngruppe Martinspark  
*mit Kurzzeitpflegeabteilung*
- 7** Betreutes Wohnen
- 9** Pflegeheim St. Martin  
*mit Café, Küche, Wäscherei, Verwaltung, Kapelle*
- K** Klostergarten  
*für kleine Spaziergänge durch gepflegte Gärten*
- T** Tierpark  
*mit verschiedenen Kleintieren*



---

### 3. BEDARFSANALYSE

Bei der Entwicklung der Angebote richtet sich das AltersZentrum St. Martin grundsätzlich nach dem Altersleitbild 2010 des Kantons Luzern. Demnach soll ein Heimeintritt erst dann erfolgen, wenn dies die Situation erfordert. Vorher soll mit Hilfe von Angehörigen, Nachbarn, der Spitex, dem Betreuten Wohnen sowie dem Kurzzeit- und Tagesangebot ein definitiver Heimeintritt vermieden oder möglichst hinausgezögert werden.

Die Leitung des AltersZentrums St. Martin stellt fest, dass die Nachfrage nach Wohnungen im Betreuten Wohnen das Angebot übersteigt. Immer wieder hat es auch zu wenig Pflege- und Betreuungsplätze für mobile Menschen mit Demenz. Die am 1. April 2004 eröffnete erste Spezialabteilung für Menschen mit Demenz im Erdgeschoss des Hauses St. Martinsgrund 4 bewährt sich bisher voll und ganz. In dieser geschützten, familiären Atmosphäre, in der sowohl Integration wie auch Distanz möglich sind, fühlen sich die Bewohnerinnen und Bewohner sicher und können immer noch aktiv am Leben teilnehmen.

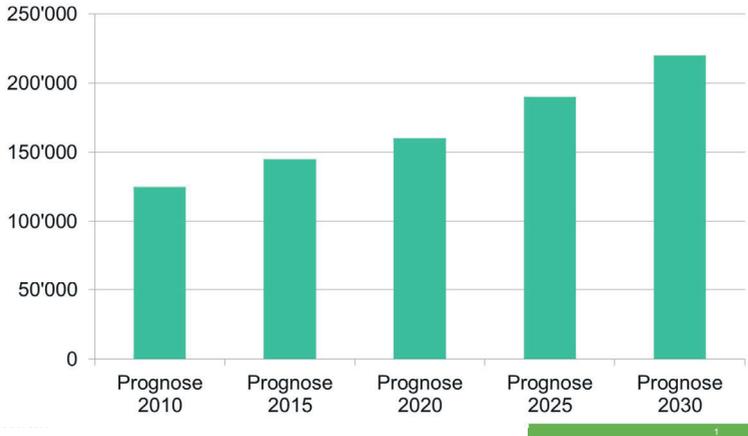
Im April 2013 führte das AltersZentrum einen Workshop unter der Leitung von Dr. Markus Leser, Leiter Fachbereich Menschen im Alter von CURAVIVA, Verband Heime und Institutionen Schweiz, durch. Dabei wurden das bestehende Pflege- und Betreuungsangebot sowie bedarfsgerechte Ergänzungen evaluiert. Der aus dem Workshop entstandene Strategiebericht zeigt auf, dass das AltersZentrum St. Martin mit dem bestehenden vielfältigen Angebot und der Infrastruktur eine ideale Ausgangslage aufweist. Die strategischen Ziele konzentrieren sich daher vor allem aufgrund vorhandener Daten und Anmeldeunterlagen auf zwei Ebenen, die in den nächsten Jahren realisiert werden sollten:

- Erweiterung des Angebots Betreutes Wohnen um 15 bis 20 Wohnungen
- eine zusätzliche Wohngruppe für mobile Menschen mit Demenz

Den Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen für Menschen mit Demenz bestätigt die Prognose des Schweizer Altersforschers Dr. Francois Höpflinger mit der nachfolgenden Grafik eindrücklich.

## Entwicklung der Demenzerkrankungen 1 - Prognose

Quelle: Höpflinger, Pflegebedürftigkeit, 2011



Im November 2013 bewilligte der Luzerner Regierungsrat die Erweiterung des Bettenangebots im AltersZentrum St. Martin um zwölf Plätze. Der Regierungsrat würdigte in der Bewilligung, dass das AltersZentrum St. Martin eine langjährige, innovative Institution der stationären Langzeitpflege ist und vielfältige, den verschiedensten Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Betreuungsformen anbietet. Für das Betreute Wohnen braucht es keine spezielle Bewilligung.

Für den Zeithorizont 2025 ist davon auszugehen, dass das Hauptgebäude St. Martinsgrund 9 grundlegend den neuen Gegebenheiten angepasst werden muss. Mit der Realisierung des jetzt geplanten Neubaus sollte die Nachfrage nach Pflege- und Betreuungsplätzen für das Alter in Sursee für die nächsten zehn Jahre abgedeckt sein.

---

## 4. PROJEKTBECHRIEB

### 4.1. AUSGANGSLAGE PROJEKTBECHRIEB

Das Städtchen an der Sure ist geprägt durch Mauern aus verschiedensten Zeitepochen. Was früher vornehmlich dem Schutz diente, erweist sich heute als stimmungsvolles Stadtelement. Das Bebauungskonzept aus dem Wettbewerbsverfahren baut auf einem Geviert von Mauern auf, mit fünf Gebäuden, die jeweils die Ränder und Ecken besetzen. Die Mauern umfassen grosszügige Gärten, die geschützt sind vor Lärm sowie Geborgenheit für die Bewohnerschaft bieten. Es entstehen reiche Aussenwelten in einer Qualität, wie sie auch im Städtchen oder im benachbarten Kloster zu entdecken sind. Vorgeschlagen wurde ein prägendes Gebäudeensemble, welches die Vorstadt stärkt und diese mit der Altstadt verbinden soll.

### 4.2. GEBÄUDE ST. MARTINSGRUND 8

Von diesen Qualitäten profitiert auch die geplante Erweiterung des AltersZentrums, welche in einem der fünf Gebäude beherbergt sein wird. Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besuchende werden in einem ruhigen Vorhof empfangen und können sich dort austauschen. Aus der grosszügigen Vorhalle wird im Erdgeschoss eine Wohngruppe für Menschen mit Demenz erschlossen. In den Obergeschossen entstehen Wohnungen für Betreutes Wohnen im Alter und zusätzlich vier 1-Zimmer-Studios. Im Untergeschoss sind Keller- und Nebenräume vorgesehen. Auf der gleichen Ebene ist der Neubau an einer gemeinsamen, teils öffentlichen Tiefgarage angeschlossen.

### 4.3. WOHNGRUPPE FÜR MENSCHEN MIT DEMENZ

Die Wohngruppe verfügt über zehn Einzelzimmer mit persönlichen Nasszellen. Die Nasszellenschicht trennt die Schlafräume von den gemeinschaftlichen Räumen. Die nischenartigen Durchgänge steigern die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner. Der langgezogene Wohnraum weitet sich zum Garten hin zu einem weitläufigen Bewegungsraum aus. Gerade im Sommer und in der Übergangszeit lädt dieser zu Spaziergängen ein. Abends zeichnet sich das Licht des Wohnraums an der Mauer ab, so dass der Aussenraum auch in der kalten Jahreszeit spür- und erlebbar bleibt.

#### 4.4. GARTEN FÜR MENSCHEN MIT DEMENZ

Der «Hortus conclusus» als geschützter Garten ist das zentrale Thema. Ein Aussensitzplatz mit Sitzbank und Pergola als Sonnenschutz sowie geschwungene Wege zum Spazieren bieten Abwechslung an. Brunnen und Gartenbank bereichern den Eingang. Die Hängeschaukel und genügend Gartenstühle laden an Schatten- und Sonnenplätzen zum Verweilen ein. Der Garten wirkt opulent mit viel Grün, Rasen und Blumen, Beeren und Kräutern in Töpfen. Bäume und Sträucher sind in naturbelassenen Grünflächen lebendig arrangiert.

#### 4.5. WOHNUNGEN FÜR BETREUTES WOHNEN IM ALTER

Alle Wohnungen profitieren von einer zweiseitigen Ausrichtung (Morgen- und Abendsonne). Obschon die Wohnungen einen offenen Grundriss aufweisen, sind die Räume in öffentlichere und privatere Bereiche gegliedert – Kochen und Essen befinden sich auf der belebten Seite (Erschliessung und Strasse), Wohnen und Schlafen auf der ruhigen Seite (Aussenräume und Garten). Auch bei den Wohnungen erweitern die Aussenräume den Wohnraum. Mit einem textilen Sonnenschutz auf der Fassadenebene schaut man in der Nacht nicht in ein schwarzes Loch, sondern in eine weiche Haut, die Geborgenheit schenkt und den Wohnraum weitet und begrenzt.

#### 4.6. VORPLATZ

Ein neu gestalteter Vorplatz zwischen dem AltersZentrum und der Bebauung Münster-Vorstadt wirkt als verbindendes Element. Dem Wunsch nach zusätzlichen Parkplätzen wird mit Bäumen und Grünflächen begegnet, um diesem wichtigen Zwischenraum Aufenthaltsqualität zu verleihen.

#### 4.7. ENERGIE

Der Neubau soll an die bestehende Holzschntzelheizung des Gebäudes St. Martinsgrund 4 der Korporationsgemeinde Sursee angeschlossen werden.

Die Abklärungen für die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach sind am Laufen. Der Bau dieser Anlage würde nicht über die

Baubrechnung der Erweiterung finanziert, sondern separat und über den Fonds für Photovoltaikanlagen.

## VISUALISIERUNG PASSAGE



---

## 5. RAUMPROGRAMM

### DACHGESCHOSS

|   |   |                    |                     |
|---|---|--------------------|---------------------|
| 1 | x | 1-Zimmer-Studio    | 23.7 m <sup>2</sup> |
| 2 | x | 2 ½-Zimmer-Wohnung | 54.6 m <sup>2</sup> |
| 2 | x | 1 ½-Zimmer-Wohnung | 47.2 m <sup>2</sup> |
| 1 | x | 2 ½-Zimmer-Wohnung | 61.6 m <sup>2</sup> |

### 3. OBERGESCHOSS

|   |   |                    |                     |
|---|---|--------------------|---------------------|
| 1 | x | 1-Zimmer-Studio    | 23.7 m <sup>2</sup> |
| 2 | x | 2 ½-Zimmer-Wohnung | 54.6 m <sup>2</sup> |
| 2 | x | 1 ½-Zimmer-Wohnung | 47.2 m <sup>2</sup> |
| 1 | x | 2 ½-Zimmer-Wohnung | 61.6 m <sup>2</sup> |

### 2. OBERGESCHOSS

|   |   |                    |                     |
|---|---|--------------------|---------------------|
| 1 | x | 1-Zimmer-Studio    | 23.7 m <sup>2</sup> |
| 2 | x | 2 ½-Zimmer-Wohnung | 54.6 m <sup>2</sup> |
| 2 | x | 1 ½-Zimmer-Wohnung | 47.2 m <sup>2</sup> |
| 1 | x | 2 ½-Zimmer-Wohnung | 61.6 m <sup>2</sup> |

### 1. OBERGESCHOSS

|   |   |                    |                     |
|---|---|--------------------|---------------------|
| 1 | x | 1-Zimmer-Studio    | 23.7 m <sup>2</sup> |
| 2 | x | 2 ½-Zimmer-Wohnung | 54.6 m <sup>2</sup> |
| 2 | x | 1 ½-Zimmer-Wohnung | 47.2 m <sup>2</sup> |
| 1 | x | 2 ½-Zimmer-Wohnung | 61.6 m <sup>2</sup> |

### ERDGESCHOSS

|    |   |                         |                      |
|----|---|-------------------------|----------------------|
| 1  | x | Stationszimmer          | 10.0 m <sup>2</sup>  |
| 1  | x | Küche                   | 10.0 m <sup>2</sup>  |
| 1  | x | Aufenthalt/Essen/Wohnen | 124.5 m <sup>2</sup> |
| 1  | x | Material-/Ausgussraum   | 8.0 m <sup>2</sup>   |
| 10 | x | Pflegezimmer            | 16.0 m <sup>2</sup>  |

---

## 6. KOSTEN

### 6.1. INVESTITIONSKOSTEN (GLIEDERUNG NACH BKP)

#### Gliederung der Kosten auf Hauptgruppen

|  |                       |            |                     |
|--|-----------------------|------------|---------------------|
| BKP 1  | Vorbereitungsarbeiten | Fr.        | 102'000.00          |
| BKP 2  | Gebäude               | Fr.        | 6'635'000.00        |
| BKP 4  | Umgebung              | Fr.        | 288'000.00          |
| BKP 5  | Baunebenkosten        | Fr.        | 515'000.00          |
| BKP 6  | Reserven              | Fr.        | 60'000.00           |
| BKP 9  | Ausstattung           | Fr.        | 400'000.00          |
| <b>Total Investitionskosten</b>                |                       | <b>Fr.</b> | <b>8'000'000.00</b> |
| Abzüglich Planungskredit 2014                  |                       | Fr.        | 500'000.00          |
| <b>Total Investitionskosten (Sonderkredit)</b> |                       | <b>Fr.</b> | <b>7'500'000.00</b> |

Der Planungskredit von Fr. 500'000.00 wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 für das Jahr 2014 genehmigt.

Kostenstand: Juli 2014, Kostenvoranschlag  $\pm 10 - 12 \%$ .

Grundlage: Submissionsplanung Stand Juli 2014

Bau- und Leistungsbeschreibung vom August 2014

Die detaillierten Kosten wurden zum Teil aufgrund von Ausmassen berechnet. Die Detail- und Einheitspreise basieren auf erhärteten Erfahrungszahlen.

### 6.2. FINANZIERUNG

|   |            |                     |
|---|------------|---------------------|
| Investitionsrechnung 2015                           | Fr.        | 3'500'000.00        |
| Investitionsrechnung 2016: Baukosten                | Fr.        | 3'600'000.00        |
| Investitionsrechnung 2016: Mobiliar für Wohngruppe  | Fr.        | 400'000.00          |
| <b>Total Investitionen</b>                          | <b>Fr.</b> | <b>7'500'000.00</b> |
| abzüglich Beitrag von Spezialfinanzierung           |            |                     |
| AltersZentrum aus Überschuss Globalbudget           |            |                     |
| in den letzten Jahren                               |            |                     |
|   | - Fr.      | 1'000'000.00        |
| <b>Nettoinvestitionsbelastung für AltersZentrum</b> | <b>Fr.</b> | <b>6'500'000.00</b> |

### 6.3. JÄHRLICHE FOLGEKOSTEN LIEGENSCHAFTEN

|                                    |            |                   |
|------------------------------------|------------|-------------------|
| Abschreibungen                     | Fr.        | 238'000.00        |
| Kapitalzinsen                      | Fr.        | 154'000.00        |
| Versicherungen, Allgemeines        | Fr.        | 35'000.00         |
| <b>Total jährliche Folgekosten</b> | <b>Fr.</b> | <b>427'000.00</b> |

### 6.4. JÄHRLICHE EINNAHMEN LIEGENSCHAFTEN

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| Mietzins Wohngruppe (exkl. Nebenkosten)        | Fr.        | 146'000.00        |
| Mietzins Wohnungen/Studios (exkl. Nebenkosten) | Fr.        | 285'600.00        |
| <b>Total Einnahmen</b>                         | <b>Fr.</b> | <b>431'600.00</b> |

Als Folge dieser Kalkulation wird mit folgenden monatlichen Mietzinsen gerechnet:

|                            |                                |            |
|----------------------------|--------------------------------|------------|
| • 1 ½-Zimmer-Wohnung       | Fr. 950.00 zzgl. Nebenkosten   | Fr. 150.00 |
| • 2 ½-Zimmer-Wohnung       | Fr. 1'200.00 zzgl. Nebenkosten | Fr. 180.00 |
| • 2 ½-Zimmer-Wohnung gross | Fr. 1'300.00 zzgl. Nebenkosten | Fr. 180.00 |
| • 1-Zimmer-Studio          | Fr. 350.00 zzgl. Nebenkosten   | Fr. 50.00  |

Die 1 ½-Zimmer-Wohnungen liegen damit immer noch innerhalb der Ergänzungseleistungs-Grenze von total Fr. 1'100.00 inkl. Nebenkosten, sodass die Stadt Sursee hier keine zusätzliche finanzielle Unterstützung leisten muss.

### 6.5. BETREUUNGSPAUSCHALE

Zu den vorerwähnten Mietzinsen kommt eine Betreuungspauschale von Fr. 300.00 für Ein-Personenhaushalte bzw. Fr. 420.00 für Zwei-Personenhaushalte. In dieser Pauschale sind folgende Dienstleistungen inbegriffen:

- Angebote der Aktivierung
- Einladung zu verschiedenen Anlässen
- 24-Stunden-Notrufsystem und tägliche Knopfkontrolle
- monatliche Sprechstunde
- reduzierte Preise in der Restauration des AltersZentrums
- Mithilfe bei der Abfallentsorgung

- kleinere nicht regelmässige Hilfeleistungen der Abteilungen Liegenschaften, Restauration und Verwaltung
- Benützung des Wellness-Bads im 1. Obergeschoss des Wohnhauses St. Martinsgrund 5
- Mitbenützung der Infrastruktur des AltersZentrums wie Parkanlage, Klostergarten, Kapelle, Tierpark
- Vermittlung externer Dienste (z. B. Fahrdienste, Fusspflege)

Das AltersZentrum St. Martin setzt sich zum Ziel, dass die Menschen des Betreuten Wohnens nicht zuletzt dank diesem umfassenden Betreuungs- und einem breiten Dienstleistungsangebot noch möglichst lange selbstständig und mit einer guten Lebensqualität in einer Wohnung leben können.

#### 6.6. PERSONALKOSTEN

Der Betrieb der neuen Wohngruppe und der Wohnungen bedarf insbesondere beim Pflege- und Betreuungspersonal aber auch bei der Hotellerie einer Anpassung des Stellenplans. Voraussichtlich werden je nach Pflegeintensität der neuen Gäste neun bis zehn zusätzliche Stellen notwendig.

#### 6.7. ÜBRIGE KOSTEN

Auch der Sachaufwand (Pfleagematerial, Lebensmittel, Haushaltmaterial, Wasch- und Reinigungsmittel usw.) muss angepasst werden.

Für die Stadt Sursee entstehen aufgrund dieser übrigen Kosten keine Mehrausgaben, da das AltersZentrum St. Martin als WOV-Betrieb eine eigenständige Rechnung mit Spezialfinanzierung führt. Mehrausgaben werden mit Mehreinnahmen, z.B. Einnahmen aus Taxen, Pflegeleistungen, usw. wieder vollumfänglich wettgemacht.

---

### 7. TIEFGARAGE/PARKIERUNG

Der Stadtrat beabsichtigt, im Rahmen seiner Finanzkompetenzen in der zu erstellenden Tiefgarage 30 Parkplätze zu erwerben. Der Beitrag von ca. Fr. 1.1 Mio. wird aus dem Parkplatz-Fonds entnommen.

Ferner ist beabsichtigt, die Umgebung und Zufahrt hinter dem bestehenden Pflegeheim St. Martin umzugestalten und ebenfalls öffentliche Parkplätze zu realisieren. Aufgrund eines Vorprojekts ist mit Kosten von rund Fr. 300'000.00 zu rechnen. Auch diese Kosten werden aus dem Parkplatz-Fonds gedeckt.

---

## 8. ZEITPLAN

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Montag, 20. Oktober 2014   | Einwohnergemeindeversammlung<br>Information und Detailberatung |
| Sonntag, 30. November 2014 | Urnenabstimmung  |
| Dezember 2014              | Baueingabe   |
| April 2015                 | Baubeginn  |
| September 2016             | Bauende  |

---

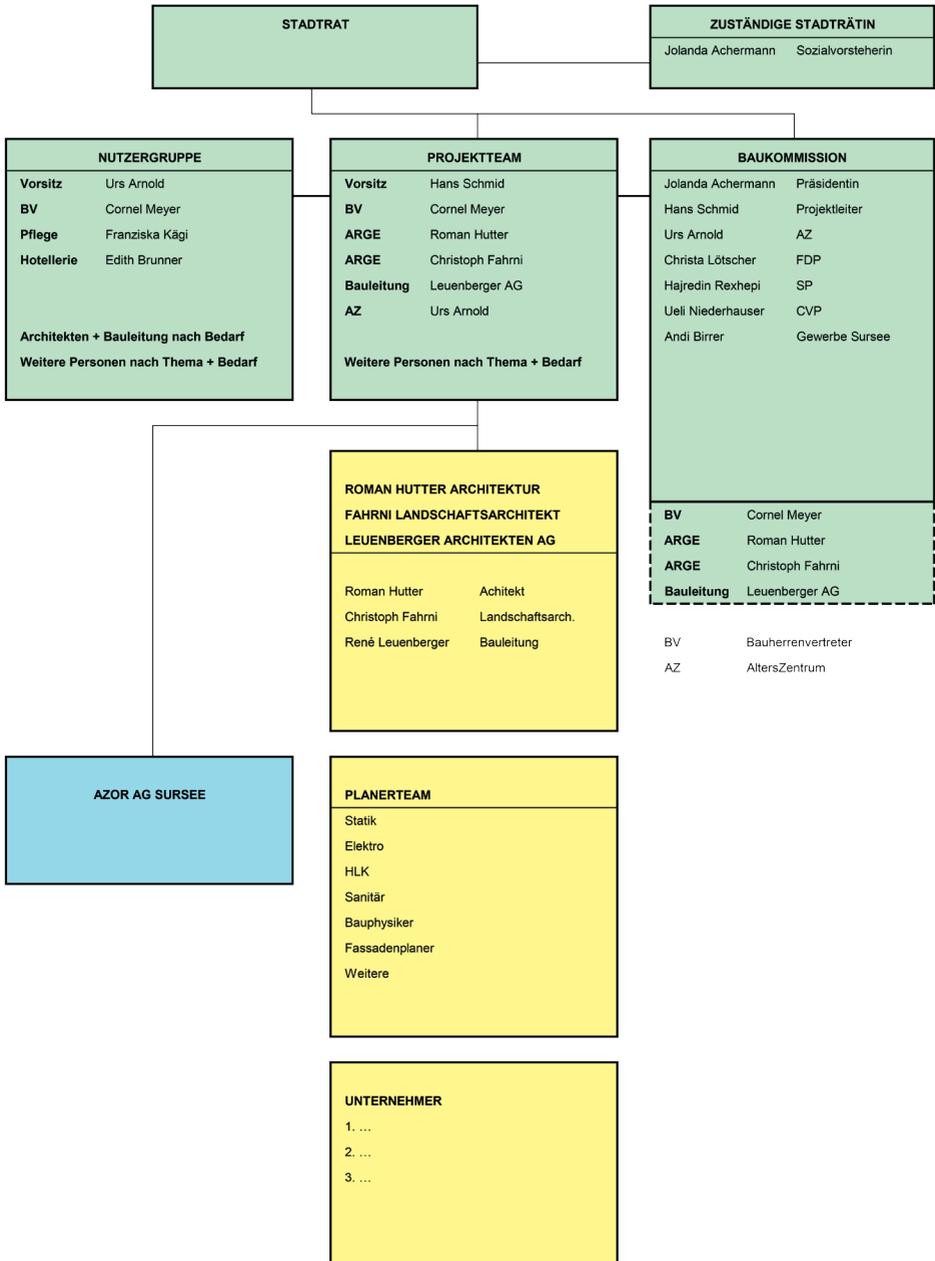
## 9. PROJEKTMANAGEMENT

Die Stadt Sursee tritt beim Projekt Erweiterung AltersZentrum St. Martin als Bauherrin auf. Im Anschluss an den Wettbewerb und mit Beginn der Planungsarbeiten wurde eine Baukommission unter der Leitung von Jolanda Achermann Sen, Sozialvorsteherin, eingesetzt. Für die Umsetzung und Begleitung des Baus ist ein Projektteam unter der Leitung des Bereichs Raumordnung, Umwelt, Verkehr, ernannt worden. Unterstützt wird es von einem Nutzerteam unter der Leitung von Urs Arnold, Leiter AltersZentrum St. Martin. Die Arbeitsvergaben werden durch den Stadtrat im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen.

Als weitere Unterstützung des Stadtrats und der Verwaltung ist Cornel Meyer, Bauberater Meyer, Neuenkirch, als Mitglied des Projekt- und Nutzerteams verpflichtet worden. Seine Hauptaufgaben sind die Überwachung der Zielvorgaben des Stadtrats bezüglich Qualität, Kosten und Termine, das Erkennen von Zielabweichungen und das Einleiten von Korrekturmassnahmen.

Die Ausführungsplanung erfolgt durch das Architekturbüro Roman Hutter Architektur GmbH, Luzern. Die Ausschreibung, Bauleitung und Bauabrechnung wird durch das Architekturbüro Leuenberger AG, Sursee, vorgenommen.

# PROJEKTMANAGEMENT



Die Baukommission Erweiterung AltersZentrum St. Martinsgrund 8 hat die bisherige Planung mit zwei Sitzungen begleitet. Sie wurde vom Stadtrat am 7. Mai 2014 eingesetzt.

Der Stadtrat ist überzeugt, den Stimmberechtigten mit dem in dieser Botschaft umschriebenen Projekt eine für die Stadt, für das AltersZentrum und insbesondere für die ältere Generation attraktive sowie zukunftsgerichtete Investition vorzulegen.

---

## 10. URNENABSTIMMUNG

Am Sonntag, 30. November 2014 findet die Urnenabstimmung statt.

**Die Abstimmungsfrage der Urnenabstimmung lautet:**

**«Stimmen Sie dem Sonderkredit in der Höhe von Fr. 7'500'000.00 für die Erweiterung des AltersZentrums mit dem Neubau St. Martinsgrund 8 zu?»**

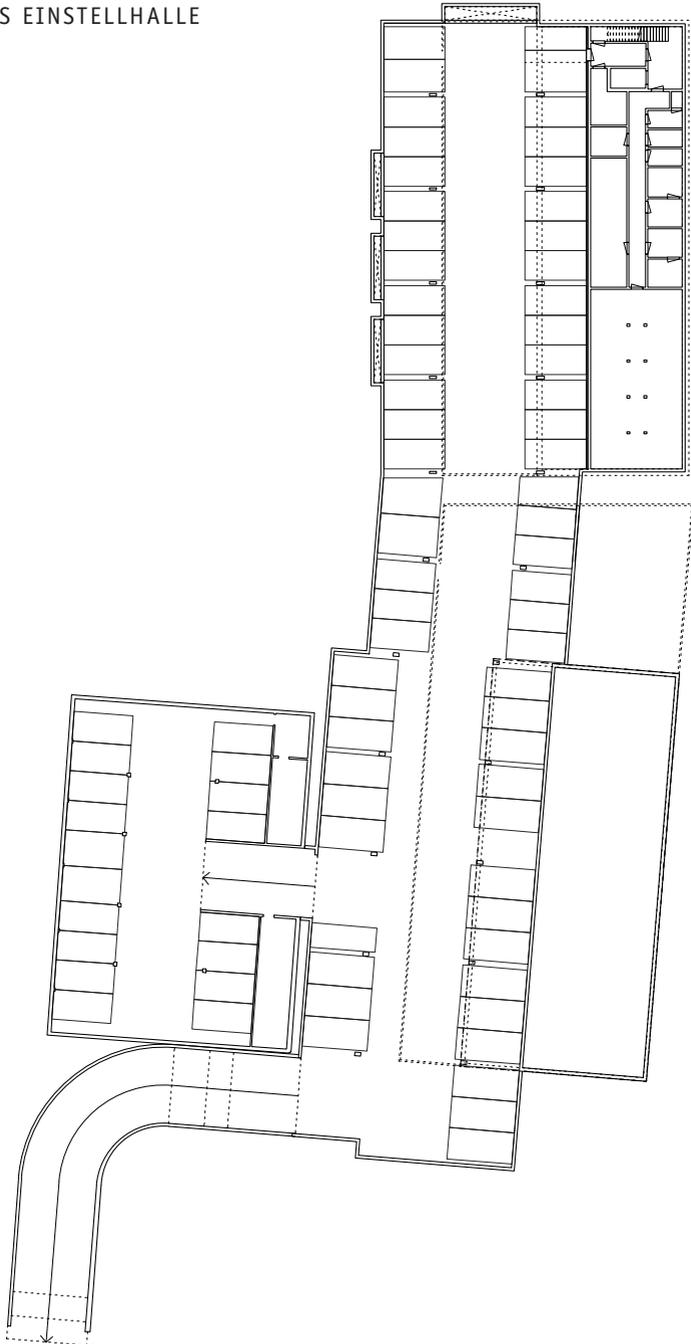
Sursee, 10. September 2014

Beat Leu  
Stadtpräsident

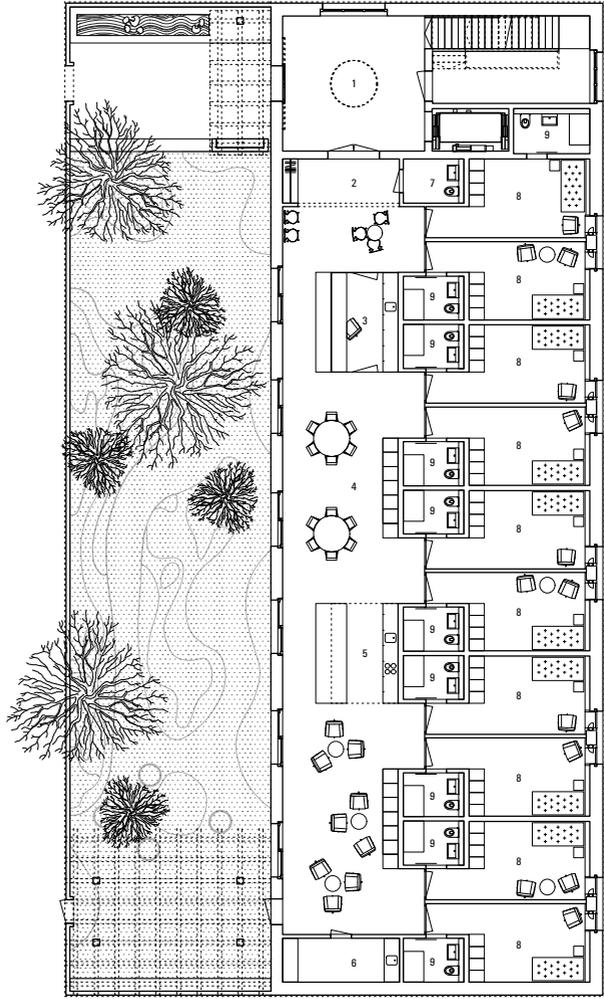
Godi Marbach  
Stadtschreiber

ANHANG:

GRUNDRISS EINSTELLHALLE



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

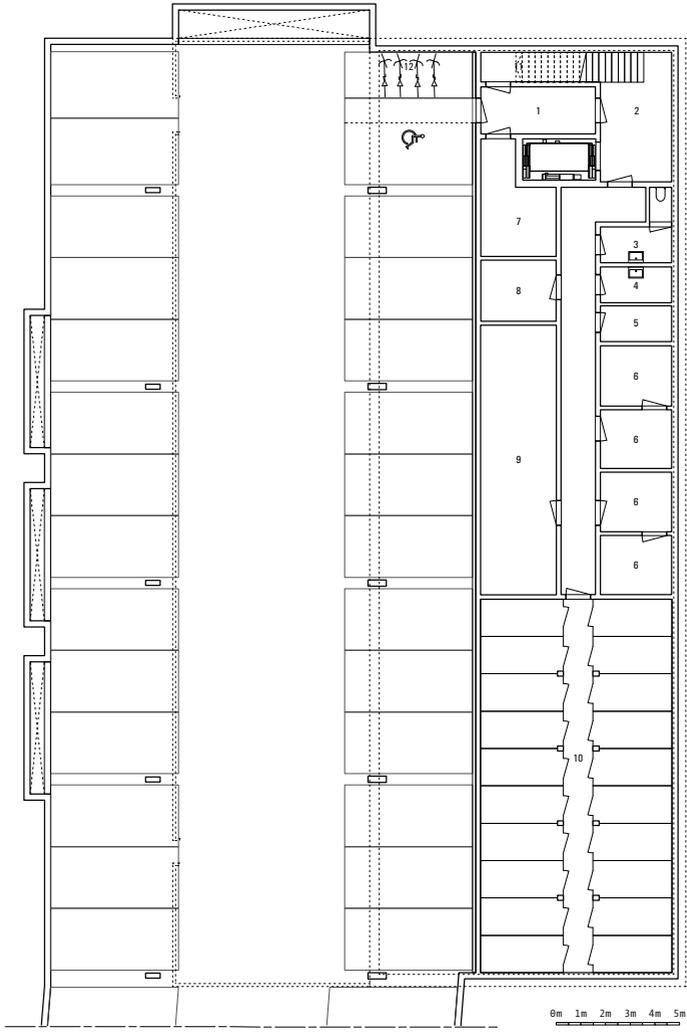


0m 1m 2m 3m 4m 5m



|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 1_EINGANGSHALLE                | 28.9 m2  |
| 2_VORRAUM                      | 7.7 m2   |
| 3_STATIONSZIMMER               | 10.0 m2  |
| 4_AUFENTHALT   ESSSEN + WOHNEN | 117.2 m2 |
| 5_KÜCHE                        | 10.0 m2  |
| 6_MATERIAL-, AUSGUSSTRAUM      | 7.7 m2   |
| 7_BAD GAST                     | 4.0 m2   |
| 8_ZIMMER                       | 16.0 m2  |
| 9_BAD                          | 4.0 m2   |

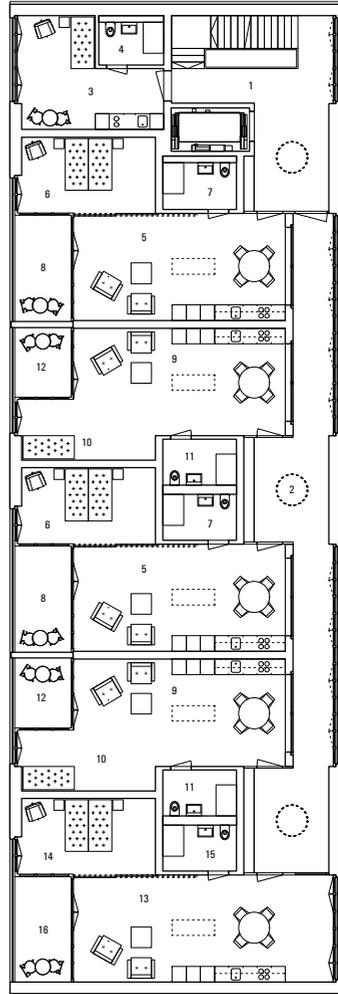
# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



|                        |          |
|------------------------|----------|
| 1_SCHLEUSE             | 9,3 m2   |
| 2_TREPPENHAUS          | 19,1 m2  |
| 3_PERSONAL-TOILETTE    | 5,4 m2   |
| 4_REINIGUNGSRAUM       | 4,4 m2   |
| 5_ENTSORGUNGSRAUM      | 4,4 m2   |
| 6_WASCH- / TROCKENRAUM | 13,8 m2  |
| 7_ELEKTRO              | 11,4 m2  |
| 8_SANITÄR              | 7,7 m2   |
| 9_HEIZUNG / LÜFTUNG    | 33,7 m2  |
| 10_KELLERRÄUME         | 117,4 m2 |
| 11_KELLERRAUM          | 4,9 m2   |
| 12_VELOS               |          |



# GRUNDRISS REGELGESCHOSS



0m 1m 2m 3m 4m 5m



1\_TREPPENAUFANG

2\_KORRIDOR

1x 1 ZIMMER-STUDIO 23.7 m2

3\_WOHNEN,SCHLAFEN,TEEKÜCHE 19.5 m2

4\_BAD 4.2 m2

2x 2.5 ZIMMER-WOHNUNG 54.6 m2

5\_WOHNEN,ESSEN,KOCHEN 34.2 m2

6\_SCHLAFEN 15.4 m2

7\_BAD 5.0 m2

8\_LOGGIA 9.1 m2

2x 1.5 ZIMMER-WOHNUNG 47.2 m2

9\_WOHNEN,ESSEN,KOCHEN 34.2 m2

10\_SCHLAFEN 8.0 m2

11\_BAD 5.0 m2

12\_LOGGIA 5.9 m2

1x 2.5 ZIMMER-WOHNUNG 61.6 m2

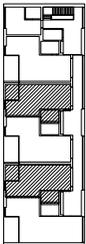
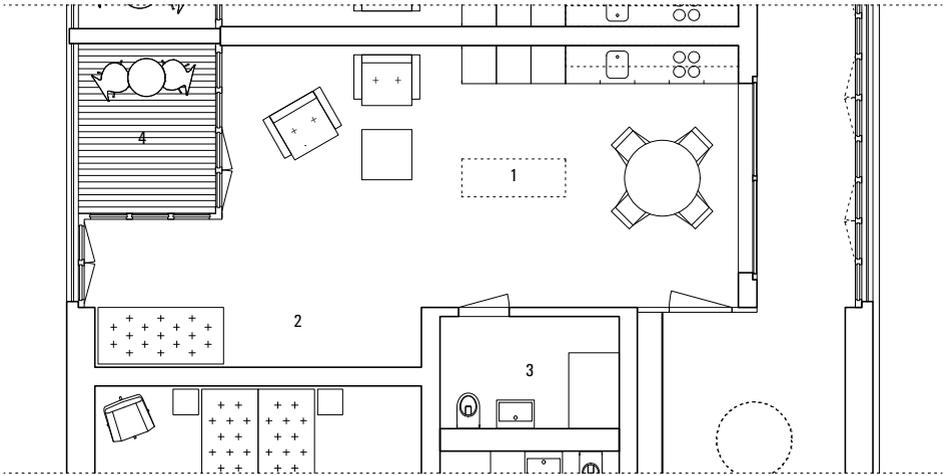
13\_WOHNEN,ESSEN,KOCHEN 41.2 m2

14\_SCHLAFEN 15.4 m2

15\_BAD 5.0 m2

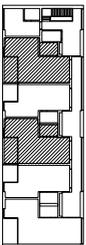
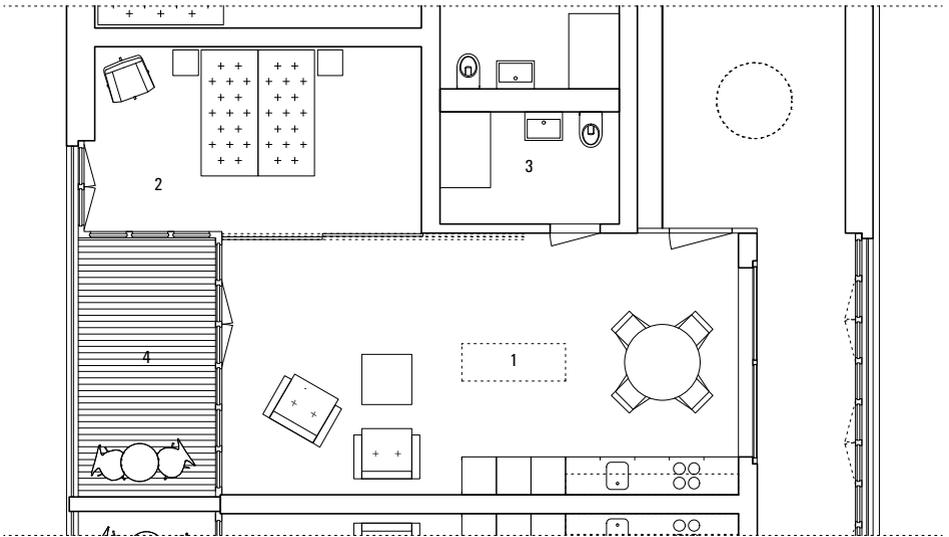
16\_LOGGIA 9.1 m2

# GRUNDRISS WOHNUNG 1½-ZIMMER



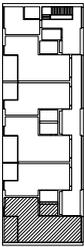
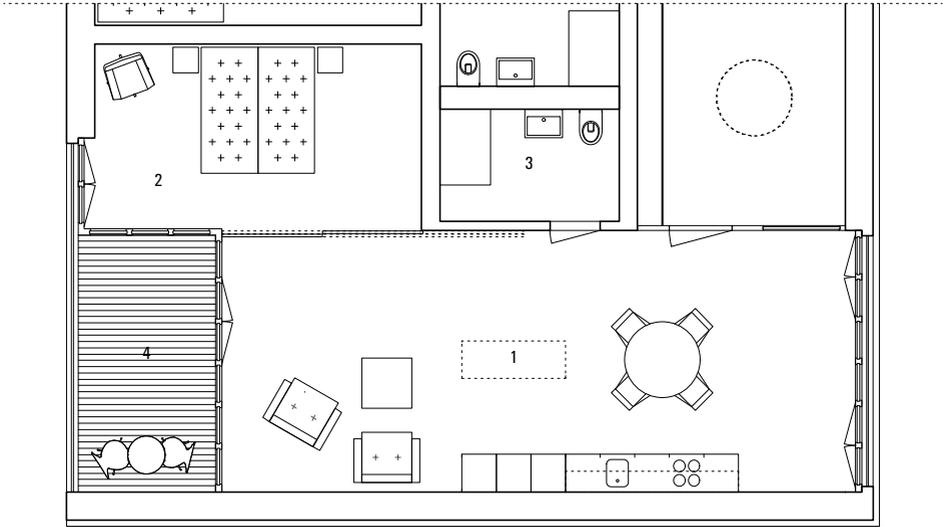
|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>1.5 ZIMMER-WOHNUNG</b>     | <b>47.2 m2</b> |
| <b>1_ WOHNEN,ESSEN,KOCHEN</b> | <b>34.2 m2</b> |
| <b>2_ SCHLAFEN</b>            | <b>8.0 m2</b>  |
| <b>3_ BAD</b>                 | <b>5.0 m2</b>  |
| <b>4_ LOGGIA</b>              | <b>5.9 m2</b>  |

GRUNDRISS WOHNUNG 2 1/2-ZIMMER



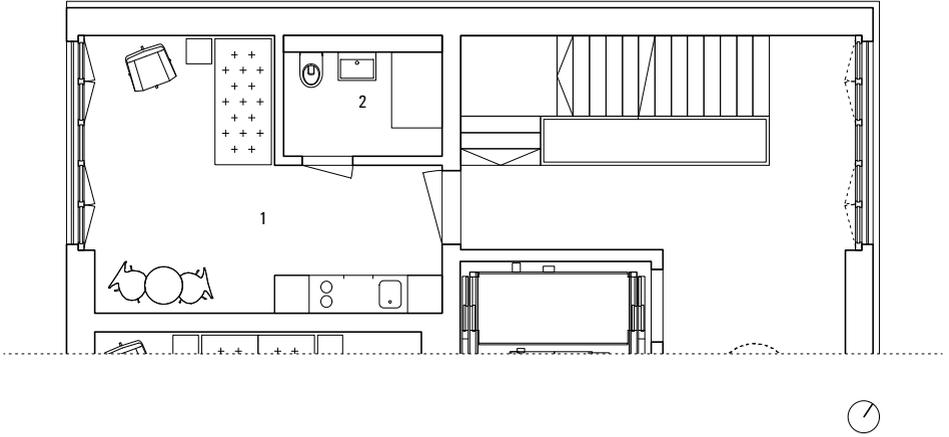
|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <b>2.5 ZIMMER-WOHNUNG</b> | <b>54.6 m<sup>2</sup></b> |
| 1_ WOHNEN,ESSEN,KOCHEN    | 34.2 m <sup>2</sup>       |
| 2_ SCHLAFEN               | 15.4 m <sup>2</sup>       |
| 3_ BAD                    | 5.0 m <sup>2</sup>        |
| 4_ LOGGIA                 | 9.1 m <sup>2</sup>        |

GRUNDRISS WOHNUNG 2 1/2-ZIMMER GROSS



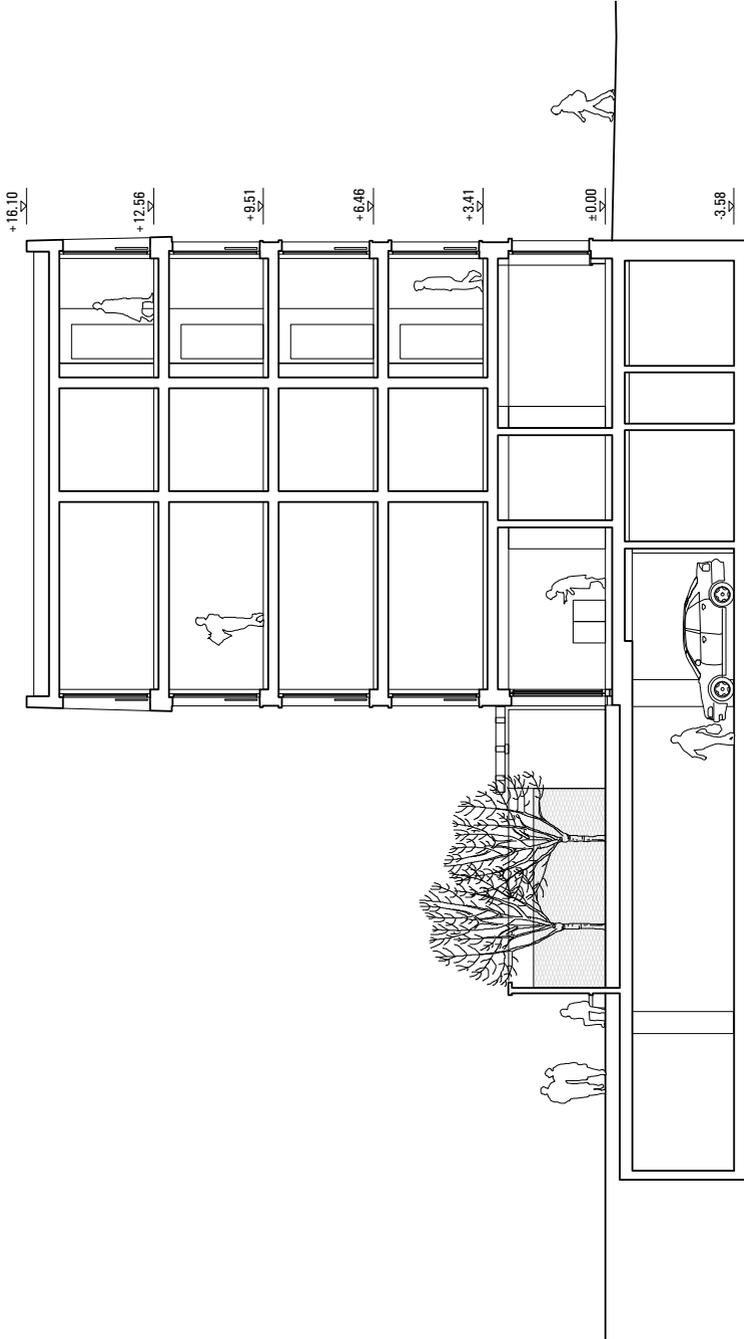
|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| <b>2.5 ZIMMER-WOHNUNG</b>    | <b>61.6 m2</b> |
| <b>1_WOHNEN,ESSEN,KOCHEN</b> | <b>41.2 m2</b> |
| <b>2_SCHLAFEN</b>            | <b>15.4 m2</b> |
| <b>3_BAD</b>                 | <b>5.0 m2</b>  |
| <b>4_LOGGIA</b>              | <b>9.1 m2</b>  |

# GRUNDRISS 1-ZIMMER-STUDIO

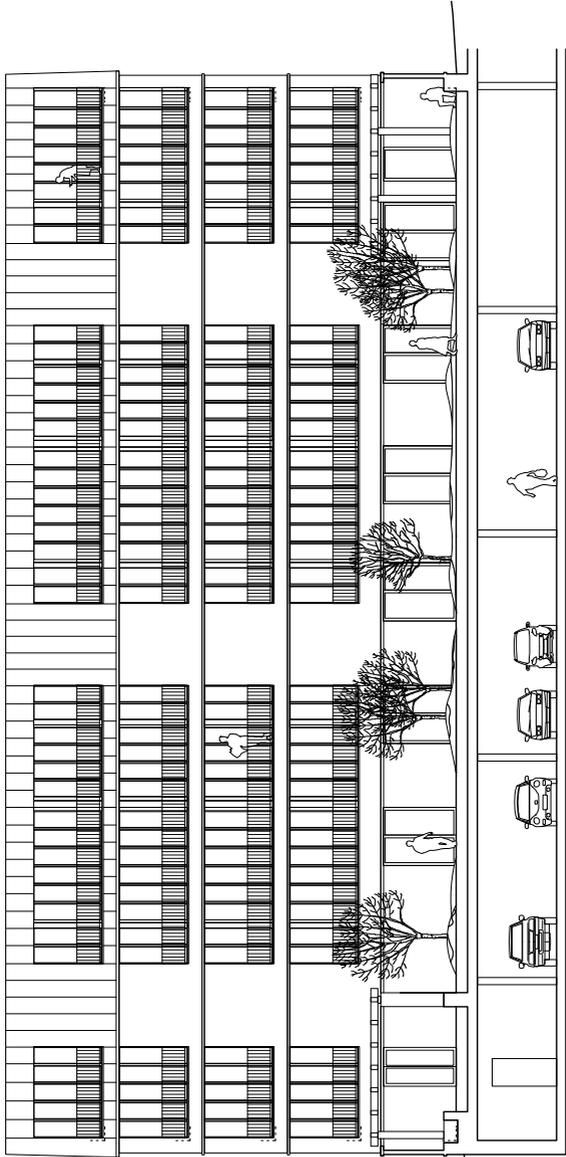


|   |                |
|---|----------------|
| <b>1 ZIMMER-STUDIO</b>                    | <b>23.7 m2</b> |
| <b>1_ WOHNEN, ESSEN, KOCHEN, SCHLAFEN</b> | <b>19.5 m2</b> |
| <b>2_ BAD</b>                             | <b>4.2 m2</b>  |

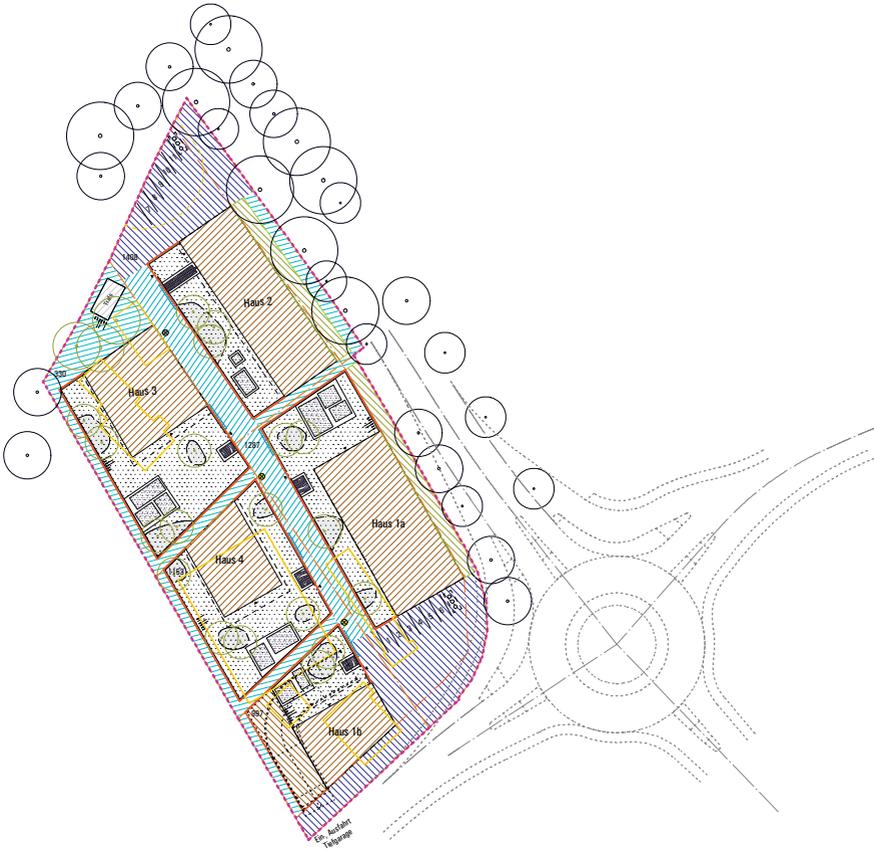
QUERSCHNITT



WESTFASSADE MAUER



# PLAN UMGEBUNG



- |  |                                       |            |                              |  |                                     |
|--|---------------------------------------|------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
|  | Absolutbaulinie Mauer                 |            | Gestaltungsplan-Perimeter    |  | Bäume, neu                          |
|  | Strassenbaulinie                      |            | Parzellengrenze              |  | Bäume, bestehend                    |
|  | Baubereich                            |            | Abbruch best. Gebäude        |  | aufgeschüttetes Terrain (max. 0.6m) |
|  | Verkehrsfläche, befahrbar             |            | Stellung Baukörper           |  | Unterflur - Sammelstelle            |
|  | Verkehrsfläche, beschränkt befahrbar  |            | 1-geschossiger Baukörper     |  | Verkehrskreisel Ø 36.00 m           |
|  | Verkehrsfläche, begehrbar             | <b>997</b> | Parzellnummer                |  | Eingang                             |
|  | Gartenfläche                          |            | bestehende Kandelaber        |  |                                     |
|  | Grünfläche                            |            | neue Kandelaber              |  |                                     |
|  | Mauer                                 |            | Wasserfläche                 |  |                                     |
|  | Fahrzeug - Abstellplätze für Besucher |            | Blumen, Gewürz, Gemüsegarten |  |                                     |
|  | Fahrrad - Abstellplätze für Besucher  |            | Sitzbank                     |  |                                     |



Immer aktuell und informativ:

[www.sursee.ch](http://www.sursee.ch)

