



Nutzungsanpassung LUEGETEN, Zentrum für Pflege und Betreuung, Luegetenstrasse 10, 6313 Menzingen

Projekteingabe

Bauherrschaft
Hilfs-Gesellschaft Menzingen
Postfach 135
6313 Menzingen

Kontakte
Konrad Hegglin
Präsident Hilfs-Gesellschaft Menzingen
Telefon G 041 755 12 31
E-Mail buerger.menzingen@bluewin.ch

Paul Hegglin
Präsident Baukommission Luegeten
Telefon P 041 755 16 63
E-Mail p.hegglin@bluewin.ch

LUEGETEN, Zentrum für Pflege und Betreuung
Telefon 041 757 11 11
E-Mail g.ruderisch@luegeten.ch
info@luegeten.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

- 1.1 Hilfsgesellschaft Menzingen
- 1.2 Neue Trägerschaft
- 1.3 LUEGETEN Zentrum für Pflege und Betreuung

2. Projektzusammenfassung

- 2.1 Ausgangslage
- 2.2 Machbarkeitsstudie
- 2.3 Projektbeschluss
- 2.4 Sanierungsbedarf
- 2.5 Bettenzahl und Bedarfsplanung
- 2.6 Vorprüfung durch Gesundheitsdirektion
- 2.7 Betreuungskonzept und Organisation

3. Projektziele

- 3.1 Ziel der Trägerschaft
- 3.2 Erfüllen der gesetzlichen Vorgaben
- 3.3 Fristgerechte Projekteingabe

4. Projektbeschreibung

- 4.1 Bauliche Massnahmen
- 4.2 Bauliche Hürden
- 4.3 Aufrechterhaltung des Betriebes
- 4.4 Bauabklärung

5. Terminplanung

- 5.1 Unverbindliche Grobplanung

6. Baukosten

7. Finanzierung

8. Planunterlagen

9. Beilagen

- Beilage 1 Detaillierter Kostenvoranschlag
- Beilage 2 Pläne Nutzungskonzept Belegung IST
- Beilage 3 Pläne Nutzungskonzept Belegung SOLL
- Beilage 4 Organe Hilfsgesellschaft Menzingen und LUEGETEN, Zentrum für Pflege und Betreuung
- Beilage 5 Organigramm Baukommission
- Beilage 6 Finanzierungsberechnung

1. Einleitung

1.1 Hilfsgesellschaft Menzingen

Die Hilfsgesellschaft Menzingen wurde 1850 durch Menzinger Bürger gegründet. Zuerst unterstützte die Hilfsgesellschaft die Lehrschwestern vom Heiligen Kreuz (Institut Menzingen). 1868 wurde dann vom Frauenhilfsverein das Krankenhaus Menzingen übernommen. In diesem fanden bis 40 Alters- und Pflegepatienten Aufnahme. Bereits in den Statuten der Hilfsgesellschaft in der Fassung vom 15. Oktober 1940 findet sich die Zielsetzung, das rund hundertjährige baufällige „alte Krankenhaus“ durch einen Neubau zu ersetzen. Gleichzeitig wurde hierfür ein Konzept erstellt, wonach dieses Krankenhaus speziell der Pflege von Langzeitpatienten dienen soll.

So war es der Initiative der Hilfsgesellschaft Menzingen zu verdanken, dass im Jahre 1965 das erste Pflegeheim im Kanton Zug eröffnet werden konnte. Da damals der Kanton nur einen Drittel der Gesamtkosten übernahm, erforderte die Realisierung eines solchen Bauwerkes doppelten Mut.

1988 beschloss die Hilfsgesellschaft, neben dem Pflegeheim Luegeten Alterswohnungen zu realisieren.

In den Jahren 1991 bis 1995 wurde das Pflegeheim mit einem Erweiterungsbau ergänzt, um den gestiegenen Nachfragen und Bedürfnissen nachzukommen.

1.2 Neue Trägerschaft

Auf Grund des geänderten Spitalgesetzes laufen zur Zeit intensive Vorabklärungen und Verhandlungen, um die Trägerschaft für die Luegeten breiter abstützen zu können. Wir haben die Absicht, dass zusammen mit den Einwohnergemeinden Menzingen und Neuheim sowie der Hilfsgesellschaft eine neue Trägerschaft ins Leben gerufen wird. Die neue Trägerschaft kann in der Form als Stiftung oder als gemeinnützige Aktiengesellschaft entstehen. Die Einsetzung der neuen Trägerschaft wird auf den 01.01.2014 angestrebt. Die Projekteingabe erfolgt unabhängig von der geplanten Trägerschaftsveränderung.

1.3 LUEGETEN, Zentrum für Pflege und Betreuung

Die LUEGETEN, Zentrum für Pflege und Betreuung in Menzingen betreut langzeit- und chronischkranke Menschen. Gemäss dem zugerischen Spitalgesetz ist die LUEGETEN ein Pflegeheim mit regionalem Leistungsauftrag. Die LUEGETEN ist seit 1965 ein wichtiger Teil der stationären Altersbetreuung im Kanton Zug.

Das Gebäude steht an bevorzugter, ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns von Menzingen. Die LUEGETEN ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die nebelarme Lage in Menzingen wird von allen sehr geschätzt. Wenn unten im Tal sich die grauen nebligen Tage aneinander reihen, bringt uns die Sonne viel an spürbarer Lebensqualität.

Rund 60 Personen leben in der LUEGETEN. Das Haus ist in sechs Wohngruppen aufgeteilt: Vier Pflegewohngruppen, eine geschützte Wohngruppe „Everest“ für desorientierte Menschen und eine Altersheimgruppe. Das System der überschaubaren Wohngruppen ermöglicht eine persönliche und individuelle Betreuung. Rund 75 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für unsere Gäste während 24 Stunden da. Sie teilen sich insgesamt 52 Vollzeitstellen und 8 Ausbildungsstellen.

Unser Hausarzt, Dr. Markus Giger, sorgt für eine fachkompetente medizinische Betreuung. Die Physiotherapie und die Aktivierung erfolgt von Fachleuten im Hause. Ebenso kommen die Coiffeuse und die Fusspflegerin regelmässig ins Haus.

Wir betreuen unsere Gäste nach dem Gedanken der „aktivierenden Pflege“. Dabei hat gute Lebensqualität absolute Priorität. So gehen wir auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ein. Unsere Pflegefachleute setzen sich mit der Lebensgeschichte des Bewohners auseinander, um ihn besser zu verstehen. Die hohe Qualität unseres Angebotes wurde durch den Schweizerischen Heimverband im Rahmen der Qualitätssicherung QAP nach dem EFQM zertifiziert. Der Pflegeaufwand wird nach dem System BESA erfasst und verrechnet.

Die Angehörigen sind für uns Pflegefachleute besonders wichtig. Sie sind es, die dem Bewohner die Brücke zu seinem bisherigen Leben bilden. Das Gespräch und der Einbezug der Angehörigen sind daher wichtig. Das Eintrittsgespräch findet wenn möglich im bisherigen Lebensumfeld des künftigen Bewohners statt.

Unsere Hauszeitschrift „de LUEGI“ informiert zudem immer wieder über grundsätzliche Themen. Verschiedene hausinterne Veranstaltungen für die Angehörigen und Bewohner geben einen ungezwungenen Rahmen für persönliche Kontakte.

2. Projektzusammenfassung

2.1 Ausgangslage

Der im Jahre 1965 erstellte Gebäudetrakt wurde anlässlich des später erfolgten Anbaues (1991-1995) keiner entscheidenden baulichen Veränderung unterzogen. Mit Renovationsarbeiten wurde lediglich eine optische Verbesserung erreicht. Als Folge daraus entsprechen die 1965 erstellten Bewohnerzimmer nicht mehr den aktuellen Vorgaben der kantonalen Richtlinien für stationäre Pflegeinstitutionen. Insbesondere weisen die Zimmer eine deutlich zu geringe Grundfläche auf und sind nicht mit einer vollständig ausgestatteten und integrierten Nasszelle versehen.

Die LUEGETEN als Pflegeheim mit regionalem Leistungsprogramm weist somit im Vergleich zu den anderen vergleichbaren Institutionen einen grossen Nachholbedarf auf. Diese Tatsache hat die Hilfsgesellschaft Menzingen als Trägerschaft der Luegeten erkannt und mit Schreiben vom 17. März 2010 die Gesundheitsdirektion über zukünftige Investitionen vorinformiert. Im zwischenzeitlich neu ausgearbeiteten und in Kraft getretenen Spitalgesetz wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass ein solcher Nachholbedarf mit Kantons- und Gemeindebeiträgen rechnen kann, wenn ein bewilligungsfähiges Projekt bis 31.12.2012 an die Gesundheitsdirektion eingereicht wird.

2.2 Machbarkeitsstudie

Die Hilfsgesellschaft Menzingen hat anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 18.06.2010 der Erstellung einer Machbarkeitsstudie mit dem erforderlichen Kredit von 60'000 Franken zugestimmt. Die Machbarkeitsstudie vom 16.05.2011 zeigt ein Vorgehen auf, wie eine Nutzungsanpassung der zu kleinen Einer- und Zweierzimmer realisiert werden kann. Die Machbarkeitsstudie beinhaltet:

- Projektbeschreibung
- Grundrisse IST-Zustand
- Grundrisse Machbarkeit
- Kostenschätzung
- Finanzielle Auswirkungen

Diese Machbarkeitsstudie wurde der Gesundheitsdirektion anlässlich einer Besprechung am 01. Juli 2011 vorgestellt und abgegeben.

2.3 Projektbeschluss

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2012 haben die Mitglieder der Hilfsgesellschaft Menzingen für die Erstellung eines bewilligungsfähigen Projektes inklusive Kostenvoranschlag einen Projektierungskredit von 578'000 Franken bewilligt und den Vorstand resp. die Baukommission mit dem Vollzug beauftragt.

2.4 Sanierungsbedarf

Der Sanierungsbedarf im 1965 erstellten Gebäudeteil ist von allen Parteien unbestritten, vermögen doch die Bewohnerzimmer sowie weitere Nebenräume und Infrastruktureinrichtungen den aktuellen Bedürfnissen nicht mehr zu genügen. Mit der vorgesehenen Sanierung könnten auch die ungenügenden Raumverhältnisse in den Bereichen Wäscherei, Garderoben, Hauswartraum, Lagerräume und Gemeinschaftsräume verbessert werden.

2.5 Bettenzahl und Bedarfsplanung

Der aktuelle IST-Bestand an Pflegebetten gemäss regionalem Leistungsauftrag beträgt 52 Betten. Gemäss Projekt werden nach der Nutzungsanpassung 53 Betten möglich sein. Die Anpassung um 1 Bett ergibt sich aus der baulichen Logik. Eine Reduktion der Bettenzahl wurde nie angestrebt und würde auch nicht der kantonalen Bedarfsplanung entsprechen. Somit findet keine betriebliche Erweiterung statt. Eine interne Erhebung hat zudem ergeben, dass die Nachfrage nach Einzimmern angestiegen ist und wahrscheinlich auch in Zukunft so bleiben wird.

2.6 Vorprüfung durch die Gesundheitsdirektion

Am 27. Juni 2012 fand eine erneute Besprechung mit Vorstellung der aktuellen Unterlagen bei der Gesundheitsdirektion statt. Die Unterlagen wurden danach durch die Organe der Gesundheitsdirektion einer Vorprüfung unterzogen. Dabei ging es darum festzustellen, ob die gemäss kantonalen Richtlinien für stationäre Pflegeinstitutionen aufgestellten Minimalvorgaben für 1-Bett- und 2-Bettzimmer, der Sanitäreinrichtungen sowie der Funktions- und Nebenräume eingehalten sind.

Im Schreiben der Gesundheitsdirektion vom 10. Juli 2012 wird dazu festgehalten, dass die Vorgaben erfüllt sind und dass die Nutzungsanpassung vernünftig und zweckmässig geplant ist.

2.7 Betreuungskonzept und Organisation

Mit der Realisierung des vorgesehenen Projektes wird keine Änderung des Betreuungskonzeptes und der Organisation erforderlich.

3. Projektziele

3.1 Ziel der Trägerschaft

Es ist das oberste Ziel der Trägerschaft, dass die LUEGETEN als erstes und ältestes Pflegeheim im Kanton Zug in der weiteren Zukunft die übertragenen Aufgaben im Gesundheitswesen zur vollen Zufriedenheit ausüben kann. Dazu gehört zwingend auch eine zeitgemässe Infrastruktur. Bewohnerinnen und Bewohner verbringen in der Langzeitpflege oft längere Lebensabschnitte in einer Pflegeinstitution und haben Anrecht auf zeitgemässe Aufenthaltsverhältnisse. Dazu gehört insbesondere das Zimmer, welches für die betroffenen Menschen ein Ort mit wohnlicher und persönlicher Atmosphäre sein soll. Mit der Nutzungsanpassung können diese Bedürfnisse erfüllt werden. Gleichzeitig können betrieblich notwendige Nebenräume ebenfalls an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

3.2 Erfüllen der gesetzlichen Vorgaben

Mit dem ausgearbeiteten Projekt werden die gesetzlichen Vorgaben im Gesundheitswesen erfüllt. Laut Verordnung über die stationäre und ambulante Langzeitpflege vom 01. Juni 2004 wird mit § 10e als Voraussetzung für eine Betriebsbewilligung verlangt: Eine bauliche Eignung der Liegenschaft mit zweckdienlicher Umgebung.

3.3 Fristgerechte Projekteingabe

Die in den Übergangs- und Schlussbestimmungen des Spitalgesetzes enthaltenen Vorgaben unter § 11a werden eingehalten, indem die Projekteingabe bis spätestens 31. Dezember 2012 erfolgt.

4. Projektbeschreibung

4.1 Bauliche Massnahmen

Die wesentlichen baulichen Massnahmen finden im „Altbau“ von 1965 statt und ergeben sich grösstenteils daraus, weil zu kleine Zimmer aufgehoben und zu grösseren Einheiten zusammengelegt werden. Zugleich entsteht Platz, dass alle Zimmer mit einer behindertengerechten Nasszelle ausgerüstet werden können. Verteilt auf drei Geschosse sind heute 12 Einbettzimmer und 6 Zweibettzimmer betroffen, was total 24 Betten ausmacht. Nach der geplanten Nutzungsanpassung stehen pro Geschoss im Altbau noch 5 Einbettzimmer zur Verfügung, was total 15 Betten ergibt. Es entsteht dadurch ein Manko von insgesamt 9 Betten. Dieses Manko an Betten kann nicht innerhalb den bestehenden Gebäudeteilen realisiert werden. Im Projekt ist deshalb im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft ein Anbau vorgesehen, worin total 10 Einbettzimmer auf zwei Geschossen sowie die notwendigen Nebenräume realisiert werden können. An dieser Stelle steht heute der eingeschossige Trakt mit Kapelle, Aufbahrungsraum, Raucherraum und Geräteraum, welche zurück gebaut und aus Bedarfsgründen räumlich im Neubau wieder ersetzt werden müssen. Das gesamte Projekt sieht folgende wesentlichen Massnahmen vor:

Geschoss 0	Neubau Lager, Neubau Haustechnikraum, Neubau Chemikalienraum, Neubau Personalgarderoben, Neubau Fluchtweg, Neubau Schmutzwäschelager Umbau Lingerie, Umbau Werkstatt/Büro Hausdienst
Geschoss 1	Umbau zu 5 Einbettzimmer mit Nasszelle Renovation Korridor/Treppe Neubau grosser Mehrzweckraum Neubau Andachtsraum Neubau Aufbahrungsraum Neubau Fluchttreppenhaus
Geschoss 2	Umbau zu 5 Einbettzimmer mit Nasszelle Renovation Korridor/Treppe Neubau 5 x Einbettzimmer Neubau Aufenthaltsraum Neubau Fluchttreppenhaus
Geschoss 3	Umbau zu 5 Einbettzimmer mit Nasszelle Renovation Korridor/Treppe Neubau 5 x Einbettzimmer Neubau Aufenthaltsraum Neubau Fluchttreppenhaus
Geschoss 4	Neubau Dachterrasse mit gedeckter Zone (Ersatz Raucherzimmer)

4.2 Bauliche Hürden

Der „Altbau“ von 1965 bildet die Ausgangslage bezüglich Bodenniveaus und Raumhöhen, damit ein schwellenloser Übergang zwischen den unterschiedlichen Trakten möglich ist. Da die Raumhöhen im „Altbau“ der damaligen Zeit entsprechend geringer sind als heute üblich, muss auch der geplante Anbau sich dieser Situation anpassen. Mit einer durchdachten Planung wird diesem Umstand Rechnung getragen, indem einerseits Lufträume viel Tageslicht in die Geschosse bringen und andererseits bei den Bewohnerzimmern mit räumlichen Überhöhungen im Fensterbereich eine bessere Licht- und Wohnatmosphäre erzielt wird. Die baugesetzlich geforderte minimale Raumhöhe von 2.30 Meter wird überall eingehalten.

4.3 Aufrechterhaltung des Betriebes

Während der ganzen Bauzeit bleibt der Pflegebetrieb aufrecht erhalten. Mit Zweibettbelegungen in den grösseren Einbettzimmer des 1995 in Betrieb genommenen Traktes können mehrheitlich die Bettenzahlen während der Bauphase aufrecht erhalten bleiben. Trotzdem muss mit einem gewissen Betriebsausfall gerechnet werden, was in den Projektkosten einkalkuliert ist.

4.4 Bauabklärung

Bei der Gemeinde Menzingen wurde im Vorfeld eine Bauabklärung vorgenommen. Eine erste Überprüfung hat zur Feststellung geführt, dass die baurechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden.

5. Terminplanung

5.1 Unverbindliche Grobplanung

Bis 31.12.2012	Projekteingabe an die Gesundheitsdirektion des Kantons Zug
Frühjahr 2013	Prüfung durch die Gesundheitsdirektion mit Berichterstattung
Sommer 2013	1. Lesung Kantonsrat
Herbst 2013	2. Lesung Kantonsrat / Kreditbewilligung
Frühjahr 2014	Ausführungspläne erstellt Ausschreibungen und Arbeitsvergaben (Submissionsgesetz) Baubeginn
Herbst 2015	Eröffnung
Bauzeit	18 Monate

6. Baukosten

Die Gesamtkosten gemäss Kostenvoranschlag belaufen sich auf 11'880'000 Franken (ohne Land).

	Nutzungs- anpassung Neubau	Nutzungs- anpassung Altbau	Betrieb Sanierung Unterhalt	Gesamt- kosten	
0 Grundstück	0	0	0	0	0.0 %
1 Vorbereitungsarbeiten	180'000			180'000	1.5 %
2 Gebäude	7'790'000	1'620'000	170'000	9580'000	80.6 %
3 Betriebseinrichtungen	0	0	0	0	0.0
4 Umgebung	90'000	10'000	0	100'000	0.8 %
5 Baunebenkosten	400'000	70'000	0	470'000	4.0 %
6 Reserve Unvorhergesehenes	630'000	120'000	0	750'000	6.3 %
7 Ertragsausfall			300'000	300'000	2.5 %
8 -	0	0	0	0	0.0 %
9 Ausstattung	490'000	10'000	0	500'000	4.2 %
Total	9'580'000	1'830'000	470'000	11'880'000	100.0 %

7. Finanzierung

Die beitragsberechtigten Baukosten werden gemäss Spitalgesetz wie folgt aufgeteilt:

30 %	Kanton Zug
30 %	Gemeinden gemäss separatem Verteilschlüssel
40 %	Betrieb und Trägerschaft*

*Mit der vorgesehenen Änderung der Trägerschaft wird eine zusätzliche finanzielle Beteiligung der involvierten Einwohnergemeinden Menzingen und Neuheim erwartet. Damit werden marktverträgliche Pensionstaxen gewährleistet.