



Gemeinde  
**Eschenbach**  
Luzern



**Residenz**  
Zielacher



## Wohnen mit frei wählbaren Dienstleistungen

# Residenz Zielacher Eschenbach

Die speziell auf den Bedarf von betagten Personen ausgelegten Wohnungen an zentraler Lage in Eschenbach bieten einen hohen Komfort und ermöglichen die Beibehaltung der Selbständigkeit. Dazu besteht die Möglichkeit, nach individuellem Bedarf Dienstleistungen des in unmittelbarer Nähe gelegenen Betagtenzentrums Dösselen einzukaufen und damit von professioneller Unterstützung und Betreuung zu profitieren.

### Interessiert?

Mietverträge werden ab 01.01.2015 ausgestellt. Sie können sich aber gerne auf unserer Interessentenliste eintragen lassen. Bitte melden Sie sich bei:

Renato Nosetti, Tel. 041 449 90 27, [info@residenz-zielacher.ch](mailto:info@residenz-zielacher.ch)  
[www.residenz-zielacher.ch](http://www.residenz-zielacher.ch)

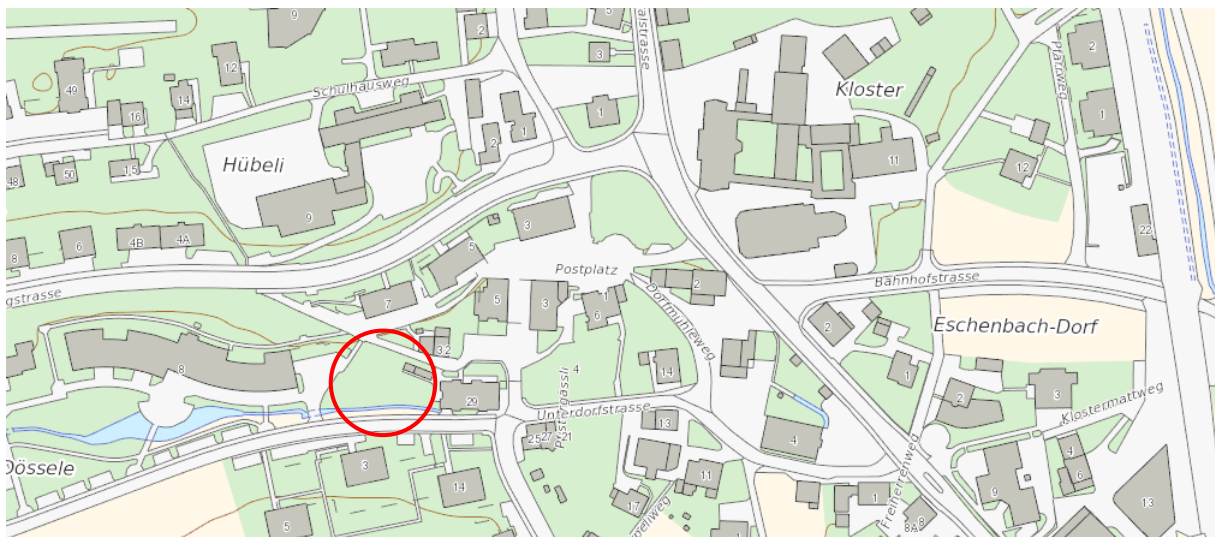
## Inhaltsverzeichnis

Vorgeschichte	3
Lage	3
Die Profis nebenan	4
Bauherrschaft	4
Architektur	4
Wohnungen / Mietpreise	7
Grundriss EG	7
Garagen / Unterstellplätze	8
Grundriss 1. OG	9
Grundriss 2. OG	10
Grundriss 3. OG	11
Grundriss 4. OG	12
Dienstleistungen	13
Terminplan	14
Nützliche Adressen	14

## Vorgeschichte

2010 hat der Gemeinderat eine Denkgruppe unter der Leitung von Heimleiter Leo Müller eingesetzt mit dem Auftrag, Fragen zu einer Erweiterung des Betagtenzentrums, zur Realisierung eines separaten Annexbaues und zur Erstellung eines Wohnobjektes mit bedürfnisorientierter Betreuung durch die Gemeinde oder durch Dritte zu klären. Als Standort des Wohnobjektes sollte das Grundstück an der Zielacherstrasse dienen, welches mit seiner direkten Grundstücksgrenze zum Betagtenzentrum Dösselen interessante Möglichkeiten zur seniorengerechten Nutzung bietet und deshalb bereits 2008 von der Gemeinde Eschenbach erworben wurde.

## Lage



### Standort für Residenz Zielacher (Zielacherstrasse 6)

In der Residenz Zielacher wohnen Sie an zentralster Lage mitten in Eschenbach. Läden, Kirche, Gemeindeverwaltung sowie ÖV sind bequem zu Fuss erreichbar. Die Zielacherstrasse ist eine ruhige und wenig befahrene Seitenstrasse, die das Unterdorf mit der Rothenburgstrasse verbindet.

Dank der direkten Verbindung zum Betagtenzentrum Dösselen haben Sie die Möglichkeit, von diversen (frei wählbaren) Dienstleistungen zu profitieren.

## Die Profis nebenan

Dank der unmittelbaren Nähe (Verbindung über Passarelle) sind Profis und Dienstleistungen aus dem Betagtenzentrum Dösselen bei Bedarf sofort verfügbar ([www.doesselen.ch](http://www.doesselen.ch)).

## Bauherrschaft

Bauherrin der Residenz Zielachers ist die Einwohnergemeinde Eschenbach.

Als Betreiberin des Betagtenzentrums Dösselen hat die Gemeinde Eschenbach ein starkes Interesse daran, den Entwicklungen im Gesundheitswesen gerecht zu werden und ihr Angebot rechtzeitig auf die sich ändernden Bedürfnisse und Rahmenbedingungen auszurichten.

## Architektur

Das Projekt "ESKINPAH" der ro.ma. roeoesli und maeder gmbH, Luzern, hatte den Wettbewerb für einen Studienauftrag unter fünf Architekturbüros im Jahr 2012 für sich entschieden.

### **Bericht des Architekten**

#### **Situation**

Die heute mit dem Café Brioché endende dörfliche Struktur erhält mit dem Neubau eine Fortsetzung in Richtung Westen. Gleichzeitig erscheint der Neubau nicht nur funktional, sondern auch formal als Weiterführung des geschwungenen, grossmassstäblichen Betagtenzentrums Dösselen (BZD). Trotz der baulichen Verbundenheit (gedeckte Passarelle) mit dem BZD, wahrt der Neubau seine "Eigenständigkeit", welche wohl auch das Credo der künftigen Bewohner angemessen zum Ausdruck bringt.

#### **Parzelle und Form**

Das Grundstück zeichnet sich, neben der zum Dorfbach auslaufenden Hanglage, durch die polygonale Form aus. Der Neubau lotet gegen Norden und Westen die Grenzen der Baulinien aus, weicht gegen Osten etwas von dieser zurück und schafft im Süden zum Dorfbach hin eine Eingangssituation. Der vom BZD und dem Neubau aufgespannte Platz wird mit einer zentralen Baumgruppe gestaltet. Das Blattwerk schafft in den darüber liegenden Wohnungen einen visuellen Filter zum BZD. Das leichte Schrägdach des Neubaus nimmt die angrenzenden Dachformen auf und integriert den Neubau ins Ortsbild.

## **Innere Organisation**

Über den eingezogenen, gedeckten Eingangsbereich betreten Bewohner und Besucher das Gebäude. Um das zentrale, von oben belichtete Treppenhaus sind in den Obergeschossen 1-4 je 4 Wohnungen angeordnet. Alle Wohnungen sind schwellenlos mit dem Personenlift zu erreichen. Hangseitig wird die bestehende Stützmauer belassen, womit dem ortsspezifischen Grund- und Quellwasser Rechnung getragen wird. Die hangseitigen Flächen im Erdgeschoss beherbergen die individuellen Abstellräume und in Richtung BZD ist die Parkierung angeordnet, welche analog der bestehenden Parkplätze die Einfahrt und Manövrierfläche im Anlieferungsbereich nutzt. In Richtung Süd-Osten befindet sich eine Wohnung mit Terrainbezug. Im 1. Obergeschoss ist der Technikraum untergebracht sowie eine gedeckte Verbindung zum BZD (Speisesaal), welche dem geschützten Hofraum (Dach der bestehenden, gedeckten Parkplätze) vorgelagert ist. Im 2. Obergeschoss befinden sich die Waschküche sowie ein Ausgang, welcher über einen Steg direkt auf den Dösselenweg führt.

## **Wohnungen**

Trotz unterschiedlicher Geometrien folgen die Wohnungen alle demselben Prinzip: Nasszelle und Zimmer formen ein zum Wohnraum offenes Entrée. Eine Übereck-Loggia gliedert den Raum in einen Essbereich sowie einen Wohnraum. Die 3 1/2-Zimmer-Wohnungen sind zusätzlich mit einer Kücheninsel ausgestattet. Die Nasszellen werden gemäss den spezifischen Anforderungen an Sicherheit und Funktion für altersgerechte Wohnbauten konzipiert und können bei Bedarf mit zusätzlichen Hilfsmitteln ausgestattet werden. Auf Grund der unterschiedlichen Ausrichtungen weisen die Wohnungen individuelle Ausblicke und Besonnungsqualitäten auf, die von Rigi bis Pilatus und Morgen- bis Abendsonne reichen.

## **Nachhaltigkeit / Konstruktion / Materialisierung**

Im konstruktiven Aufbau von Geschossdecken, Aussen- und Innenwänden ist der Einsatz von Holzelementen vorgesehen, welche neben der geforderten Nachhaltigkeit auch die Dimensionierung der, gemäss geologischem Gutachten, erschwertem Foundation optimieren lassen. Aus brandschutztechnischen und statischen Gründen wird das Sockelgeschoss sowie das Treppenhaus in Stahlbeton erstellt.

Die Fassade ist in einem hellen Kratzputz konzipiert. Die grosszügigen Holzmetallfenster kontrastieren diesen und gehen einher mit den textilen Verdunkelungen. Die Verbindungspassarelle sowie der Steg werden in einer einfachen Stahlkonstruktion erstellt.

## Technik

Die Wärmeversorgung des Neubaus erfolgt ab der bestehenden Heizzentrale des BZD. Die erdverlegte Fernheizleitung wird ab der bestehenden Heizzentrale neu erstellt. Die Wärme wird mittels Fussbodenheizung in den Wohnungen verteilt. Pro Wohnung ist eine mechanische Nachstromlüftung vorgesehen. Mit spezifischen Installationen wird der erhöhten Anforderung an Sicherheit für altersgerechte Wohnungen Rechnung getragen.



(Innenansicht mit Blick durch Loggia auf "Höchweid")

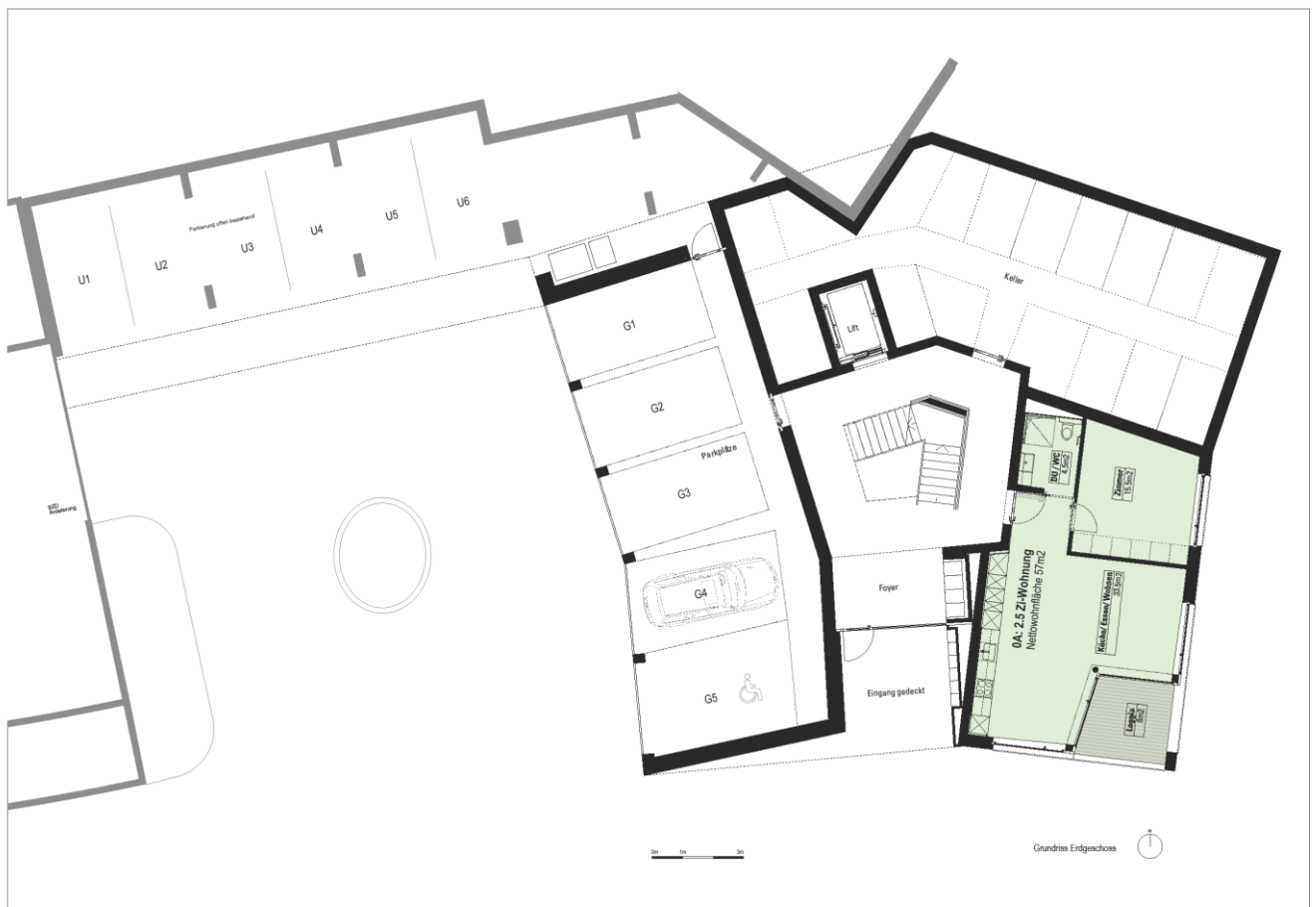
## Wohnungen / Mietpreise

Die Residenz Zielacher umfasst 13 2 1/2-Wohnungen, 3 3 1/2-Wohnungen und eine 1 1/2-Wohnung mit Ausblick ins Grüne.

Die hellen, grosszügig gestalteten Wohnungen verfügen je über WC/Dusche, Küche und Loggia. Die Anforderungen an das altersgerechte Wohnen wurden umgesetzt, die Wohnungen sind alle rollstuhlgängig. Der Ausbaustandard der Küche entspricht den heutigen Gewohnheiten. Im Weiteren besteht die Möglichkeit, einen überdachten Parkplatz oder eine Garage zu mieten. Dienstleistungen des Betagtenzentrums Dösselen können zusätzlich bezogen werden.

### Grundrisse/Mietpreisangaben pro Monat

#### Erdgeschoss



Wohnung 0A

2 1/2-Zimmer  
Nebenkosten

CHF 1'320.00  
CHF 150.00

Garagen 1 - 5

Geschlossene Garagen mit automatischem Garagentor

Mietpreis pro Monat und Garage

CHF 130.00

Unterstellplätze 1 - 6

Überdachte Unterstellplätze direkt vor dem Haus

Mietpreis pro Monat und Platz

CHF 100.00





# 1. Obergeschoss



Wohnung 1A (grün)	2 1/2-Zimmer	CHF	1'350.00
	Nebenkosten	CHF	150.00
Wohnung 1B (gelb)	3 1/2-Zimmer	CHF	1'750.00
	Nebenkosten	CHF	200.00
Wohnung 1C (rot)	1 1/2-Zimmer	CHF	900.00
	Nebenkosten	CHF	100.00
Wohnung 1D (blau)	2 1/2-Zimmer	CHF	1'250.00
	Nebenkosten	CHF	150.00

## 2. Obergeschoss



Wohnung 2A (grün)	2 1/2-Zimmer	CHF 1'380.00
	Nebenkosten	CHF 150.00
Wohnung 2B (gelb)	2 1/2-Zimmer	CHF 1'380.00
	Nebenkosten	CHF 150.00
Wohnung 2C (rot)	2 1/2-Zimmer	CHF 1'320.00
	Nebenkosten	CHF 150.00
Wohnung 2D (blau)	2 1/2-Zimmer	CHF 1'320.00
	Nebenkosten	CHF 150.00

### 3. Obergeschoss



Wohnung 3A (grün)	2 1/2-Zimmer	CHF 1'380.00
	Nebenkosten	CHF 150.00
Wohnung 3B (gelb)	2 1/2-Zimmer	CHF 1'380.00
	Nebenkosten	CHF 150.00
Wohnung 3C (rot)	3 1/2-Zimmer	CHF 1'780.00
	Nebenkosten	CHF 200.00
Wohnung 3D (blau)	2 1/2-Zimmer	CHF 1'350.00
	Nebenkosten	CHF 150.00

## 4. Obergeschoss



Wohnung 4A (grün)	2 1/2-Zimmer	CHF 1'400.00
	Nebenkosten	CHF 150.00
Wohnung 4B (gelb)	2 1/2-Zimmer	CHF 1'400.00
	Nebenkosten	CHF 150.00
Wohnung 4C (rot)	3 1/2-Zimmer	CHF 1'800.00
	Nebenkosten	CHF 200.00
Wohnung 4D (blau)	2 1/2-Zimmer	CHF 1'350.00
	Nebenkosten	CHF 150.00

## Dienstleistungen

Die Mieterinnen und Mieter leben in ihren Wohnungen grundsätzlich selbständig. Sie haben jedoch die Möglichkeit, vom bestehenden Betreuungsangebot des Betagtenzentrums Dösselen individuelle Dienstleistungen und Hilfestellungen in Anspruch zu nehmen.

Pro Mieterin/Mieter wird bei Inanspruchnahme des Bereitschaftsdienstes eine Bereitschaftspauschale von CHF 60.00 (monatlich, exkl. MWSt) erhoben. Leben in einer Wohnung zwei Personen beträgt die Bereitschaftspauschale für die zweite Person CHF 40.00 (monatlich, exkl. MWSt).

Der Bereitschaftsdienst ist nicht in den unter den Mietobjekten aufgeführten Miet- und Nebenkosten inbegriffen.

### **Bereitschaftsdienst - inbegriffene Leistungen**

- Notrufsystem inkl. regelmässige Kontrolle
- Teilnahme an vom BZD organisierten Veranstaltungen exkl. Konsumation
- Teilnahme an Aktivierungsangeboten (Basteln, Turnen, Singen etc.)
- Teilnahme an vom BZD organisierten Apéros (z.B. Neujahr)

### **Bereitschaftsdienst - nicht inbegriffene Leistungen**

- Krankenkassenpflichtige (Spitex-)Pflegeleistungen
- Pflegematerial und Medikamente
- Regelmässige nicht krankenkassenpflichtige Betreuungsdienstleistungen
- Vermietung von Gehhilfen und anderem Krankenmobiliar
- Konsumation in der Restauration des BZD
- Mahlzeitenlieferung in die Wohnung bei gesundheitlichen Problemen
- Wohnungsreinigung
- Wäsche-Service durch BZD
- Flick- und Näharbeiten durch BZD
- Technischer Dienst in der Wohnung
- Aufenthalte im Betagtenzentrum
- Weitere vereinbarte Leistungen gemäss Aufwand

### **Kostenverrechnung**

Das BZD verrechnet die erbrachten Dienstleistungen exkl. MWSt wie folgt:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - Einsätze Fachpersonal (Pflege, TD usw.)                   | CHF 75.00 / Stunde |
| - Einsätze Hilfspersonal (Pflege, Reinigung, Lingerie usw.) | CHF 50.00 / Stunde |
| - Nacht- und Notfalleinsätze                                | CHF 90.00 / Stunde |

## Terminplan

25.08.2014	Gemeinderat und externe Planungs- und Umsetzungspartner starten das Projekt mit dem Spatenstich.
01.01.2015	Anmeldung / Mietverträge Beginn Ausstellung Mietverträge
2. Quartal 2015	Aufrichte
4. Quartal 2015	Fertigstellung / Bezug Der Bau soll im 4. Quartal 2015 fertiggestellt und die Wohnungen bezugsbereit sein.

## Nützliche Adressen

### **Auskünfte rund um mögliche Dienstleistungen und Fragen nach Abschluss Mietvertrag:**

Betagtenzentrum Dösselen  
Sekretariat  
Zielacherstrasse 8  
6274 Eschenbach  
Tel. 041 449 95 00  
info@doesselen.ch  
www.doesselen.ch

### **Reservationen / Vermietungen:**

Gemeindeverwaltung  
Renato Nosetti  
Leiter Infrastruktur  
Oeggenringenstrasse 12  
6274 Eschenbach  
Tel. 041 449 90 27  
info@residenz-zielacher.ch  
www.residenz-zielacher.ch

### **Grundrisse & Visualisierungen:**

roeoegli & maeder gmbh  
dipl. architekten eth bsa  
Bundesstrasse 9  
6003 Luzern  
Tel. 041 226 05 65  
mail@roeoegli-maeder.ch  
www.roeoegli-maeder.ch

Die Projektinformation basiert auf dem Planungsstand Juni 2014. Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind die definitiven Ausführungspläne. Die fotorealistischen Darstellungen dienen zur Illustration des Projektes. Sie können von der realen Ausführung abweichen. Sie haben bezüglich Materialisierung, Farbe und Ausstattung nur richtungsweisenden Charakter.