



Vernehmlassungsbotschaft des Gemeinderates an die politischen Parteien, interessierten Kreise und an die Bevölkerung der Gemeinde Buchrain

Projektierungskredit Erweiterung Alterszentrum Tschann

Buchrain, 19. November 2015

Vernehmlassungsfrist: 01. Dezember 2015 bis 29. Februar 2016

Haben Sie Fragen, Ideen, Anregungen – wünschen Sie weitere Auskünfte? Kontaktieren Sie uns.
Der Gemeinderat steht Ihnen gerne Red und Antwort am:

Samstag, 09. Januar 2016, 09.00 bis 12.00 Uhr, im Alterszentrum Tschann (Mehrzweckraum)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Vorwort der Gemeindepräsidentin	5
Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger	5
2 Das Wichtigste in Kürze	7
3 Was bisher geschah – wir blicken zurück	9
3.1 Bestehendes Alterszentrum Tschann	9
3.2 Vom Altersleitbild 2003 zum Altersleitbild 2011	9
3.3 Projektwettbewerb Erweiterung Alterszentrum Tschann	9
3.4 Start Gesamtprojekt Entwicklung Dorfzentrum	10
3.5 Vom Altersleitbild 2011 zum Altersleitbild 2011 / 2014	10
3.6 Ablehnung Budget 2015 – Sistierung des Projekts – Eingabe Petition und Ergebnis der Vernehmlassung Frühling 2015	11
3.7 Ausarbeitung Vernehmlassungsbotschaft	12
3.8 Weiterbearbeitung Gesuch um Aufnahme von zusätzlichen 65 Pflegeplätzen auf die Pflegeheimliste des Kantons Luzern	12
4 Alterspolitik	13
4.1 Perspektiven in die kommenden Jahrzehnte	13
4.2 Demografische Entwicklung und Handlungsbedarf	13
4.3 Bedürfnisgerechten Wohnformen ist Rechnung zu tragen.	16
5 Entwicklung der pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner und der Pflegefinanzierung	18
5.1 Entwicklung der pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner	18
5.2 Entwicklung der Aufwendungen für die Pflegefinanzierung (Restfinanzierung Pflege)	18
5.3 Leistung von Restfinanzierungsbeiträgen an die Bewohnerinnen und Bewohner durch die Gemeinde	19
6 Wahl des Standorts	21
6.1 Standort	21
6.2 Lageplan der Erweiterung	21
7 Ausnützung der Parzelle	22
7.1 Vorgehen über die Ausnützung der Parzelle	22
7.2 Vorgesehene Weiterbearbeitung	23
8 Änderung Bebauungsplan Tschann	29
9 Verselbständigung / Trägerschaft Alterszentrum Tschann	30
9.1 Warum ist eine Verselbständigung des Alterszentrums Tschann ein Thema?	30

9.2	Weshalb die Einsetzung einer internen Projektgruppe „Prüfung Trägerschaft und Organisationsform Alterszentrum Tschann“?	30
9.3	Wie sieht das vorläufige Ergebnis der Projektarbeit aus?	31
9.4	Was ändert insgesamt?	31
9.5	Was ändert für das Personal?	32
9.6	Was ändert für die Bewohnerinnen und Bewohner?	32
9.7	Wie ist die Einflussnahme der Gemeinde und der Bevölkerung?	32
9.8	Was passiert, wenn eine Verselbständigung nicht zustande kommt?	32
9.9	Wie sieht das weitere Vorgehen aus?	32
10	Finanzierung	35
10.1	Finanzierungsstrategie	35
10.2	Finanzierungspartner	36
10.3	Auswirkungen Finanzhaushalt Gemeinde – Spezialfinanzierung / Finanzvermögen	36
10.3.1	Alterszentrum Tschann – Spezialfinanzierung	36
10.3.2	Alters- und Mietwohnungen – Finanzvermögen	38
11	Kommissionen Erweiterung Alterszentrum Tschann	39
11.1	Allgemein	39
11.2	Kommissionen	39
12	Oft gestellte Fragen – und die Antworten dazu	40
13	Projektierungskredit	43
13.1	Projektierungskredit	43
14	Terminprogramm	44
15	Antrag des Gemeinderates	45
16	Abstimmungsfrage	46

Diese Vernehmlassungsbotschaft und der Fragebogen sind abrufbar über www.buchrain.ch/vernehmlassung



1 Vorwort der Gemeindepräsidentin

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

„Autonomie, Selbständigkeit und der Verbleib im angestammten Dorf bis ans Lebensende“. So lauten die oft geäusserten Wünsche unserer älteren Mitmenschen. Mit einer Erweiterung des bereits bestehenden Alterszentrums Tschann wird diesem Anliegen entsprochen. Dem Gemeinderat gelang es im Jahr 1993 in vorausschauender Weise die Tschann-Wiese im Zentrum von Buchrain zu erwerben. Möglich wurde dies dank der Besitzerfamilie Rosmarie und Kandid Tschann-Meier, welche zeitlebens mit Buchrain stark verbunden waren. Sie verkauften das Land mit der Auflage, dass auf diesem Stück Land auch Lebens- und Wohnraum für die ältere Bevölkerung zu realisieren sei.

Demographische Studien zeigen auf, unsere Mitbürgerinnen und Mitbürger werden immer älter. Die Gründe dafür sind vielfältig: bessere Ernährung, gute medizinische Betreuung usw. Doch dieses Älterwerden stellt die Gesellschaft vor grosse Herausforderungen und es ergeben sich daraus ganz verschiedene Fragestellungen:

- Wie lange kann ich zu Hause wohnen bleiben, unterstützt durch Familie und Spitex?
- Wann ist ein Übertritt in ein Pflegeheim wünschenswert, nötig oder unumgänglich?
- Wer entscheidet, ob ich in meiner Wohngemeinde einen Heimplatz finden werde oder wohin „verschlägt“ es mich im Alter?
- Wer bezahlt die immer grösser werdenden Kosten im Zusammenhang mit dem Alter?
- Sind wir als Gesellschaft bei diesen Fragen des Älterwerdens bereit solidarisch zu sein?
- Eine solidarische Gesellschaft bestehend aus: der älteren Generation, der jüngeren Generation, Gemeinde, Kanton und Bund?

Jetzt ärgern Sie sich vielleicht, eventuell aber freuen Sie sich, dass ich so explizit die Kosten im Alter anspreche. Aber seien wir ehrlich: ein für unsere Gemeinde so grosses Projekt, wie die Erweiterung unseres Alterszentrums ist nur realisierbar, wenn wir alle bereit sind, uns dieser Aufgabe zu stellen. Der Gemeinderat ist sich der knappen finanziellen Ressourcen sehr wohl bewusst. Und es spricht hier niemand davon zu klotzen. Ein sinnvoller Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Platz, wie auch der Finanzen ist höchste Devise.

Ich bitte Sie, nehmen Sie die Vernehmlassungsbotschaft zur Hand, setzen Sie sich damit auseinander und suchen Sie die Diskussion. Wir laden Sie ein, unsere dazu geplanten Veranstaltungen zu besuchen.

Der Gemeinderat freut sich auf die Begegnung mit Ihnen!

Käthy Ruckli
Gemeindepräsidentin



2 Das Wichtigste in Kürze

Es dürfte in der Geschichte Buchrains ein Novum sein, dass der Gemeinderat den politischen Parteien, interessierten Kreisen und der Bevölkerung vor einer Urnenabstimmung eine Vernehmlassungsbotschaft über einen Projektierungskredit unterbreitet. Er macht dies jedoch im Wissen um die Bedeutung des Projekts für das Alter und die Alterspolitik insgesamt in unserer Gemeinde, aber auch im Wissen um die Grösse und Tragweite dieser Investition.

Das im Frühling 2014 vom Gemeinderat verabschiedete und der Öffentlichkeit vorgestellte Altersleitbild 2011 / 2014 zeigt die demografische Entwicklung und die Handlungsperspektiven für die kommenden Jahrzehnte auf. Für die Gestaltung der künftigen Alterspolitik ist vor allem die Zahl der über 80-jährigen von Bedeutung. Diese Altersgruppe zieht den grössten Handlungsbedarf nach sich, da diese viel häufiger auf Pflege und Betreuung angewiesen ist. Diese Gruppe verzeichnet in den Jahren 2010 bis 2020 eine Zunahme von 78 Personen oder 47%, d.h. von 166 auf 244 Personen. Ab dem Jahr 2020 bis ins Jahr 2040 erfolgt nochmals eine Zunahme um 441 Personen oder 181% von 244 auf 685 Personen. Die Wachstumskurve bei den 80+-jährigen wird erst im Jahr 2050 abflachen. Der Bedarf an Pflegeplätzen für die Bevölkerung Buchrains beläuft sich bis ins Jahr 2030 auf gegen 100.

Da künftig davon auszugehen ist, dass unsere betagte Bevölkerung generell älter wird und länger gesund und vital bleibt, erfolgt der Eintritt in einen Pflegeplatz sehr oft später und in der Regel ist dann eine intensivere Pflege innert kürzerer Zeit notwendig. Es sind aber auch soziale Indikationen ausschlaggebend, die ein selbständiges Wohnen nicht mehr ermöglichen. Daher ist bedürfnisgerechten Wohnformen für ein betreutes Wohnen besondere Beachtung zu schenken.

Seit Einführung der Pflegefinanzierung am 01. Januar 2011 haben die Aufwendungen für die Restfinanzierung an auswärtige Pflegeheime für unsere Bewohnerinnen und Bewohner von 450'000 Franken auf gegen 750'000 Franken oder 67% zugenommen. Diese Kosten fallen selbstverständlich auch an, wenn sich die Pflegeplätze in unserer Gemeinde befinden. Der Vorteil besteht jedoch darin, dass dieses Geld im Kreislauf innerhalb unserer Gemeinde eingesetzt wird. Es würden zusätzliche Arbeits- und auch Ausbildungsplätze geschaffen. Diese generieren auch Steuersubstrat. Das einheimische Gewerbe würde in der Entstehungsphase durch Auftragsvergaben profitieren und insbesondere danach in der Betriebsphase bei anfallenden Unterhaltsarbeiten beigezogen. Der Detailhandel vor Ort würde ebenfalls durch entsprechende Warenlieferungen einen Mehrwert generieren.

Für die Erweiterung drängt sich grundsätzlich das noch unbebaute Grundstück neben dem bestehenden Alterszentrum auf. Unter Einbezug dieser freien Parzelle wurde im Jahr 2012 ein Projektwettbewerb durchgeführt, aus dem das Projekt AETAS als Sieger hervorging. Dieses Projekt soll denn auch bei einem positiven Ausgang der Urnenabstimmung über den vorliegenden Projektierungskredit weiterbearbeitet werden. Gleichzeitig muss auch der

aktuell gültige Bebauungsplan Tschann einer Überarbeitung unterzogen werden. Diese Teiländerung wird zusammen mit der Gemeindeplanungskommission erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Nach erfolgter Vorprüfung durch die kantonalen Dienststellen wird dieser den Stimmberechtigten in einer Urnenabstimmung unterbreitet und nach erfolgter Annahme wird die Genehmigung beim Regierungsrat eingeholt.

Die Verselbständigung resp. Umwandlung von Pflegeheimen in separate Trägerschaften ist nicht nur im Kanton Luzern sondern schweizweit ein aktuelles Thema. Der Gemeinderat hat das konkrete Ziel, bei einer Erweiterung den Betrieb in eine selbständige Körperschaft auszulagern. Mit der Einführung der Pflegefinanzierung im Jahr 2011 sind die privaten Heime gestärkt worden und der Wettbewerb hat zugenommen. Ältere Menschen können ihren Pflegeheimplatz nun frei wählen, ohne dass sie in einem privaten Heim für die pflegerischen Leistungen mehr bezahlen müssen. Das Alterszentrum Tschann muss deshalb im Hinblick auf die Erweiterung für die Erbringung seiner Dienstleistungen gleich lange Spiesse erhalten wie die privaten Anbieter. Pflegeheime können in der Schweiz ganz unterschiedliche Rechtsformen haben. Es obliegt der Eigentümerin, die für das Heim passende Rechtsform zu wählen. Die 59 Heime im Kanton Luzern hatten per 2012 sieben verschiedene Rechtsformen (z.B. AG, GmbH, Stiftung, Gemeindeverbände usw.). Es zeichnet sich jedoch in letzter Zeit ein klarer Trend hin zu vermehrter Auslagerung in privat-rechtliche Aktiengesellschaften ab.

Was die Finanzierung betrifft wurden bereits über verschiedene Szenarien entsprechende Vorabklärungen durchgeführt. Das Fazit draus kann wie folgt zusammengefasst werden: Für die Erweiterung sowie für den späteren Betrieb des Alterszentrums Tschann werden keine Steuergelder verwendet, da die Bewohnertaxen, die Leistungen der Krankenversicherer und die Restfinanzierungsbeiträge der Gemeinden die Aufwendungen gemäss dem kantonalen Pflegefinanzierungsgesetz decken müssen. Die Mietwohnungen generieren jährliche Erträge für die Gemeinde Buchrain und entlasten dadurch die Laufende Rechnung. Es wird eine Bruttorendite von zirka 5% bzw. eine Nettorendite vom Anlagewert von zirka 4% angestrebt.

Für die Begleitung des Projekts Erweiterung Alterszentrum Tschann sind für die Teilgebiete wie Vorprojekt, Bauprojekt oder Verselbständigung/Trägerschaft entsprechende Kommissionen vorgesehen. Darin sollen Vertretungen aus den politischen Parteien und interessierten Kreisen aus der Bevölkerung sowie externe Fachleute Einsitz nehmen.

Liebe Leserinnen und Leser: Gegen den Schluss dieser Vernehmlassungsbotschaft befindet sich noch ein Kapitel über oft gestellte Fragen mit ihren Antworten dazu. Der Gemeinderat ist überzeugt, Ihnen damit und insbesondere auch mit dieser umfassenden Vernehmlassungsbotschaft nützliche und gewinnbringende Informationen über dieses zukunftsweisende Projekt Erweiterung Alterszentrum für die Entscheidungsfindung vermitteln zu können.

3 Was bisher geschah – wir blicken zurück

3.1 Bestehendes Alterszentrum Tschann

Das bestehende Alterszentrum Tschann wurde am 01. November 2007 in Betrieb genommen. Das Haus am Unterdorfweg 3 beinhaltet 16 Pflegebetten und insgesamt 12 Alterswohnungen, d.h. acht 2½- und vier 3½-Zimmerwohnungen. Die Liegenschaft befindet sich im Besitz der Gemeinde. Bereits seit Frühling 1996 bestehen zudem 16 weitere 2½-Zimmer-Alterswohnungen an der Unterdorfstrasse 5 und 5a, welche sich im Besitz der Luzerner Pensionskasse LUPK befinden. Der Gemeinde steht das Verfügungsrecht zu, im Gegenzug muss sie eine Mietzinsgarantie für die jährliche Vollvermietung leisten.

Sämtliche 30 Alterswohnungen können sich auf Wunsch und für eine monatliche Miete an den Notruf im Alterszentrum anschliessen. Ebenfalls können weitere Dienstleistungen wie Mittagessen, Reinigung, Besorgung der Wäsche usw. gegen entsprechende Abgeltung bezogen werden. Diese Dienstleistungsangebote kommen einem betreuten Wohnen im Alter sehr nahe.

Der Betrieb des Alterszentrums hat sich etabliert und konsolidiert. Die 16 Pflegeplätze sind das ganze Jahr hindurch zu mindestens 99% belegt und bei den Alterswohnungen sind praktisch keine Mieterwechsel zu verzeichnen. Bei entsprechenden Anfragen müssen die Betroffenen in der Regel an auswärtige Institutionen oder Angebote verwiesen werden.

3.2 Vom Altersleitbild 2003 zum Altersleitbild 2011

Im Rahmen der Herausgabe des kantonalen Altersleitbildes 2010 drängte sich folgerichtig eine Überarbeitung des bestehenden „Altersleitbild 2003 mit Konzept Pflegewohngruppen“ auf. Die vom Gemeinderat im Frühling 2010 eingesetzte Arbeitsgruppe, welche sich aus fachlich qualifizierten Personen zusammensetzte, hat die Überarbeitung und Aktualisierung innert kurzer Zeit erfolgreich durchgeführt. Das Altersleitbild 2011 wurde am 27. Januar 2011 durch den Gemeinderat unter Kenntnisnahme verabschiedet. Die Öffentlichkeitsarbeit erfolgte dann im März 2011 in den regionalen Printmedien. Die erarbeiteten Grundlagen dienten alsdann für den Projektwettbewerb für die Erweiterung des Alterszentrums Tschann.

3.3 Projektwettbewerb Erweiterung Alterszentrum Tschann

Im Frühling 2012 wurde der Projektwettbewerb für die Erweiterung des Alterszentrums Tschann gestartet. Vier Architekturbüros wurden eingeladen um anhand der vorgängig erarbeiteten Kriterien und nach einer Begehung vor Ort entsprechende Vorschläge zu unterbreiten. Im September 2012 wurden die eingereichten Ideen durch ein fachlich breit abgestütztes Gremium beurteilt und der Wettbewerbs-Gewinner ermittelt. An der Orientierungsversammlung vom 08. November 2012 wurde die Bevölkerung über das Ergebnis aus dem Projektwettbewerb informiert. Im Sinne einer zügigen Weiterbearbeitung des Projekts wurden im Budget 2013 im Finanzplan in der Investitionsrechnung für die Jahre 2014–2019

rund 30 Mio. Franken eingestellt. Diese Summe basierte auf einer Grobkosten-Schätzung. Die bereits schon damals angespannte finanzielle Situation führte im Vorfeld zur Urnenabstimmung über das Budget 2013 zu Kritik von Seiten einzelner politischer Parteien, die dahingehend ging, dass diese Summe viel zu hoch sei, die Gemeinde Buchrain sich dies nicht leisten könne, dass andere Bereiche wie beispielsweise die Schule in den kommenden Jahren zurückstehen müssten usw. In der Folge wurde dann das Budget 2013 an der Urnenabstimmung knapp mit 51,9% angenommen.

Aufgrund dieses Ergebnisses hat der Gemeinderat auf den 31. Januar 2013 die politischen Parteien und die ständigen Kommissionen zu einer Dialogveranstaltung eingeladen. Ziel dieser Veranstaltung war vertieft zu informieren und zu diskutieren sowie vorhandene Bedenken und Skepsis entgegenzunehmen und sich damit auseinanderzusetzen. Es wurde auch bemängelt, dass das aktuell bestehende Altersleitbild 2011 zu wenig bekannt sei und die demografische Entwicklung leidlich bis zum Jahre 2020 (analog dem Altersleitbild des Kantons) aufgezeige. Es wurde u.a. angeregt, auch die Zahlen bis 2030 und 2040 zu erheben.

3.4 Start Gesamtprojekt Entwicklung Dorfzentrum

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Dialogveranstaltung wurde im Frühling 2013 das Gesamtprojekt Entwicklung Dorfzentrum mit den drei Teilprojekten

- Alter Gesundheit öffentliche Nutzung
- Schule
- Begegnung Gewerbe Verwaltung

gestartet. Mit den politischen Parteien, den ständigen Kommissionen und dem Gewerbe führte der Gemeinderat unter fachlicher Begleitung drei Workshops durch. Die Auseinandersetzungen mit den Themen und die Diskussionen waren kritisch und konstruktiv. Die Ergebnisse daraus waren sehr ermutigend und grundsätzlich war die Stossrichtung des Gesamtprojekts nicht bestritten. Auch das Teilprojekt 1 mit der Erweiterung des Alterszentrums Tschann war ebenfalls nicht bestritten, im Gegenteil wurde darauf hingewiesen, dass dies einem dringenden Bedürfnis entspreche.

3.5 Vom Altersleitbild 2011 zum Altersleitbild 2011 / 2014

Aufgrund der Anregungen aus der Dialogveranstaltung vom 31. Januar 2013 und im Rahmen des Gesamtprojekts Entwicklung Dorfzentrum im Teilprojekt 1 Alter Gesundheit öffentliche Nutzung hat der Gemeinderat eine parteipolitisch zusammengesetzte Projektgruppe „Aktualisierung Altersleitbild“ mit externer und interner fachlicher Begleitung und Unterstützung eingesetzt. Die Projektgruppe startete im September 2013 mit den Arbeiten. Es wurden am bestehenden Altersleitbild 2011 kleinere Präzisierungen vorgenommen und im Wesentlichen wurde die demografische Entwicklung bis ins Jahr 2040 aufgezeigt, dies anhand der Zahlen von lustat Luzern Statistik, welche auf Erhebungen des BFS (Bundesamt für Sozialversicherungen) basieren. Das überarbeitete „Altersleitbild 2011 / 2014“ wurde anlässlich der Klausur im Frühling 2014 vom Gemeinderat verabschiedet. Anschliessend erfolgte wiederum die Öffentlichkeitsarbeit. Weder aus der Bevölkerung noch von den

politischen Parteien waren kritische Voten oder Vorbehalte zu hören. Im Gegenteil, die Echos waren positiv und das Anliegen sowie der Handlungsbedarf waren in keiner Weise bestritten. Selbst anlässlich der Orientierungsversammlung vom 13. November 2014 – bei der Präsentation der Ergebnisse aus den Workshops Gesamtprojekt Entwicklung Dorfzentrum – konnte eine positive Stimmung gegenüber dem Projekt Erweiterung Alterszentrum Tschann festgestellt werden.

Sowohl die Überarbeitung des Altersleitbildes 2011 sowie die Workshops aus dem Gesamtprojekt Entwicklung Dorfzentrum haben Annahmen, Umfang und Stossrichtungen bestätigt.

3.6 Ablehnung Budget 2015 – Sistierung des Projekts – Eingabe Petition und Ergebnis der Vernehmlassung Frühling 2015

Aufgrund der Ablehnung des Budgets 2015 durch die Stimmberechtigten anlässlich der Urnenabstimmung vom 30. November 2014, den in der Folge weiteren zusätzlichen Sparmassnahmen sowie unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Vernehmlassung bei der Bevölkerung für die zweite Budget-Version, wurde das Projekt „Erweiterung Alterszentrum Tschann“ sistiert. Der für den 08. März 2015 vorgesehene Projektierungskredit konnte nicht zur Abstimmung gebracht werden. Diese Sistierung führte in der Folge zu einer Petition, welche mit rund 1'000 Unterschriften im April 2015 dem Gemeinderat eingereicht wurde. Der Gemeinderat hat diese an seiner Klausur vom 06./07. Mai 2015 behandelt.

Anlässlich der Orientierungsversammlung vom 28. Mai 2015 hat der Gemeinderat über das weitere Vorgehen informiert. Wie bereits verschiedentlich schon erwähnt, ist sich der Gemeinderat seiner Verantwortung in der Alterspolitik bewusst und will mit einer umfassenden Vernehmlassungsbotschaft in dieser Frage Führungsfunktion und Verantwortung übernehmen.

Ende Mai 2015 wurden die politischen Parteien, die Rechnungskommission, die Bildungskommission und die Petitionäre des Vereins „Bueri aktiv 60 plus“ zu einer Vernehmlassung bezüglich Weiterentwicklung Alterszentrum Tschann eingeladen. Die Vernehmlassungsfrist dauerte bis zum 01. Juli 2015.

Zusammenfassend kann das Ergebnis wie folgt festgehalten werden:

- Der im Altersleitbild 2011 / 2014 aufgezeigte Bedarf an Pflegeplätzen ist aufgrund der demografischen Entwicklung in der Gemeinde Buchrain für alle Vernehmlassungsteilnehmer – mit einer Ausnahme – nachvollziehbar.
- Alle Vernehmlassungsteilnehmer – mit einer Ausnahme – begrüssen, dass der Gemeinderat vorerst eine Vernehmlassungsbotschaft erarbeitet und die politischen Parteien, interessierte Kreise und die Bevölkerung in ein Mitwirkungsverfahren miteinbezieht.

- Die Themen Finanzierung der Investition und Wirtschaftlichkeit des Betriebs sowie all die Fragen rund um die Verselbständigung des Alterszentrums nehmen bei allen Vernehmlassungsteilnehmern einen grossen Stellenwert ein.

Die Details der Vernehmlassungsantworten der politischen Parteien, der Rechnungskommission, der Bildungskommission und der Petitionäre des Vereins „Bueri aktiv 60 plus“ sind einsehbar unter www.buchrain.ch.

3.7 Ausarbeitung Vernehmlassungsbotschaft

In der Zwischenzeit hat nun der Gemeinderat die vorliegende Vernehmlassungsbotschaft ausgearbeitet und lädt die politischen Parteien, interessierte Kreise und die Bevölkerung zur Mitwirkung und Stellungnahme ein. **Die Vernehmlassungsfrist dauert vom 01. Dezember 2015 bis 29. Februar 2016.**

3.8 Weiterbearbeitung Gesuch um Aufnahme von zusätzlichen 65 Pflegeplätzen auf die Pflegeheimliste des Kantons Luzern

Um für die Erweiterung des Alterszentrums Tschann entsprechende Planungssicherheit zu erhalten, hat der Gemeinderat Buchrain bereits mit Schreiben vom 24. Juni 2014 beim Gesundheits- und Sozialdepartement des Kantons Luzern das Gesuch um Aufnahme von zusätzlichen 65 Pflegebetten auf die Pflegeheimliste des Kantons Luzern eingereicht. Aufgrund der eingetretenen Situation um das Budget 2015 und in der Folge der Sistierung des eingestellten Projektierungskredits wurde das Gesuch beim Departement in gegenseitiger Absprache sistiert.

Mit Schreiben vom 25. Juni 2015 ist der Gemeinderat Buchrain erneut an das Gesundheits- und Sozialdepartement gelangt mit der Bitte, das Gesuch in unveränderter Form weiterzubearbeiten. Einzig die terminlichen Eckdaten haben sich um rund zwei Jahre nach hinten verschoben. Ursprünglich war eine Inbetriebnahme auf Frühling 2019 vorgesehen. Anhand der neuen Ausgangslage wird eine Inbetriebnahme nun gegen Ende 2020 realistisch sein.

Das Gesuch ist derzeit beim Gesundheits- und Sozialdepartement in Bearbeitung für den Entscheid beim Regierungsrat. Erste Anzeichen lassen darauf schliessen, dass die Antwort positiv ausfallen wird.

4 Alterspolitik

4.1 Perspektiven in die kommenden Jahrzehnte

Die demografische Entwicklung wird auch vor unserer Gemeinde nicht Halt machen und wir müssen uns diesen Herausforderungen stellen – ob wir wollen oder nicht. Hinzu kommt der medizinische Fortschritt, der die Leute älter werden lässt. Gleichzeitig werden die finanziellen Rahmenbedingungen im Gesundheitswesen immer enger. Dass dies für die stationäre und ambulante Langzeitpflege Handlungsbedarf nach sich zieht, versteht sich von selbst.

Im Hinblick auf die grossen fachlichen und finanziellen Herausforderungen in der Alterspolitik wurde das durch eine Arbeitsgruppe überarbeitete Altersleitbild 2011 durch eine vom Gemeinderat eingesetzte Projektgruppe mit dem neusten verfügbaren statistischen Zahlenmaterial auf den aktuellsten Stand gebracht. Anlässlich der Frühlingsklausur 2014 hat der Gemeinderat das Altersleitbild behandelt und zur Kenntnis genommen. Anschliessend erfolgte die Information an die Bevölkerung via Tageszeitung und die Lokalmedien sowie an die direkt interessierten Kreise.

Im Rahmen der Zentrumsplanung „Bueri 2020“ ist diesem Umstand gebührend Rechnung zu tragen. Es gilt die bestehenden Strukturen der Pflegewohngruppen mit 16 Betten und den 30 Alterswohnungen mit den künftigen Anforderungen zu optimieren und zu koordinieren. Den Formen des betreuten Wohnens im Alter (leichte bis mittlere Pflegebedürftigkeit) ist besondere Beachtung zu schenken: **Hierzu sollen die bestehenden Reserven auf dem Tschann optimal und zukunftsgerichtet genutzt werden um das bestehende Alterszentrum zu erweitern.**

Das Altersleitbild soll uns die Eckwerte für die kommenden Jahrzehnte vermitteln und Anhaltspunkte für kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen geben. Die Umsetzung ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Somit sind Einwohnerinnen und Einwohner aller Altersstufen von Buchrain angesprochen. Nebst den Behörden sind aber auch Institutionen, Vereine, Organisationen usw. aufgefordert, sich mit dem Thema Alter zu befassen. Das Alter geht uns alle an und die Zukunft des Altwerdens können wir beeinflussen!

4.2 Demografische Entwicklung und Handlungsbedarf

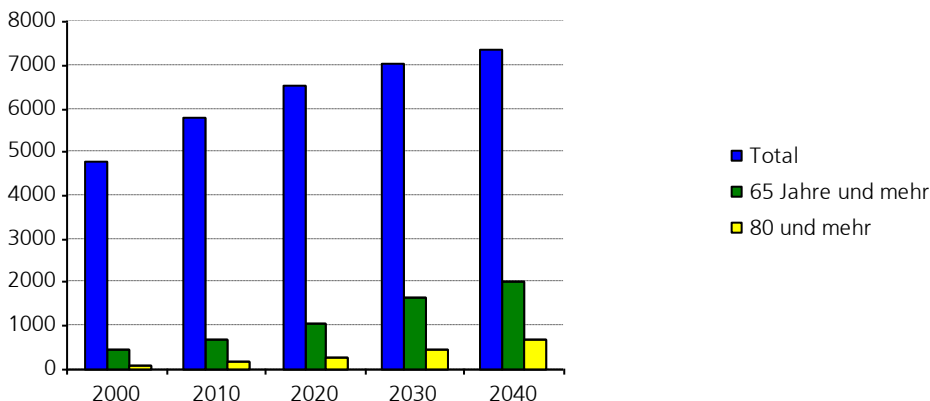
Die Lebenserwartung der schweizerischen Wohnbevölkerung ist in den letzten Jahrzehnten stetig gestiegen und sie wird vermutlich weiterhin steigen. Wohlstand und medizinischer Fortschritt haben dazu ihren massgebenden Beitrag geleistet. Alt werden und alt sein ist aber nicht immer nur positiv. Alter kann vor allem gesundheitliche aber auch soziale und materielle Probleme mit sich bringen. Probleme, die uns alle angehen und vor denen wir nicht einfach die Augen verschliessen dürfen.

Die nachfolgende Darstellung vermittelt eine Übersicht über die Altersstruktur der Wohnbevölkerung in unserer Gemeinde bis ins Jahr 2040.

Altersstruktur der Wohnbevölkerung

Jahr	Total	65 Jahre u.m.		80 Jahre u.m.	
		absolut	in %	absolut	in %
2000	4'791	455	9.50	82	1.71
2010	5'826	688	11.81	166	2.85
2020*	6'535	1'059	16.20	244	3.73
2030*	7'066	1'628	23.03	418	5.92
2040*	7'368	2'005	27.21	685	9.29

* Bevölkerungsszenarios LUSTAT Statistik Luzern – Stand November 2012



Auch in unserer Gemeinde wird der Anteil der älteren Generation an der Gesamtbevölkerung in den kommenden Jahren zunehmen: **Die Zahl der über 65-jährigen nimmt in den Jahren 2010 bis 2020 um 371 Personen oder 54% zu, d.h. von 688 auf 1'059 Personen. Ab dem Jahr 2020 bis ins Jahr 2040 erfolgt nochmals eine Zunahme um 946 Personen oder 89% von 1'059 auf 2'005 Personen.**

Für die Gestaltung der künftigen Alterspolitik ist vor allem die Zahl der über 80-jährigen von Bedeutung. Diese Altersgruppe zieht den grössten Handlungsbedarf nach sich, da diese viel häufiger auf Pflege und Betreuung angewiesen ist: **Die Gruppe der über 80-jährigen verzeichnet in den Jahren 2010 bis 2020 eine Zunahme von 78 Personen oder 47%, d.h. von 166 auf 244 Personen. Ab dem Jahr 2020 bis ins Jahr 2040 erfolgt nochmals eine Zunahme um 441 Personen oder 181% von 244 auf 685 Personen.**

Derzeit befinden sich gegen 50 Einwohnerinnen und Einwohner aus unserer Gemeinde in einem Pflegeheim. Zwei Drittel von ihnen weist eine leichte bis mittlere (BESA*-Stufen 1 bis 5) und ein Drittel eine mittlere bis schwere (BESA*-Stufen 6 bis 12) Pflegebedürftigkeit aus. Hier werden ganz besondere Anforderungen auf uns zukommen: **Bis in die Jahre 2020/2030 benötigen wir für die Bevölkerung der Gemeinde Buchrain um die 80 Pflegeplätze.**

* BESA ist ein im Rahmen des Krankenversicherungsgesetzes KVG von den Krankenversicherern anerkanntes Leistungserfassungssystem. Es kommt in den meisten Deutschschweizer Kantonen in Alters- und Pflegeheimen zur Anwendung.

Entwicklung der über 65jährigen und der über 80jährigen Personen in %

Jahr	Total	65 Jahre u.m.		Zunahme 2020 - 2040		80 Jahre u.m.		Zunahme 2020 - 2040	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2010	5'826	688				166			
2020*	6'535	1'059	+ 54			244	+ 47		
2030*	7'066	1'628	+ 54			418	+ 71		
2040*	7'368	2'005	+ 23	946	89	685	+ 64	441	181

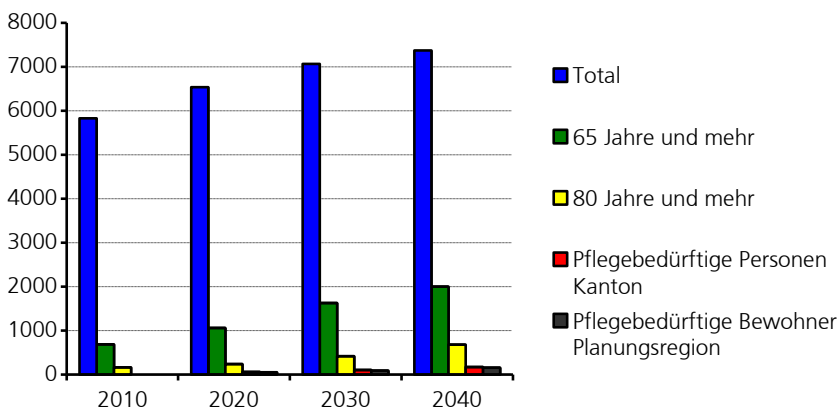
* Bevölkerungsszenarios LUSTAT Statistik Luzern – Stand November 2012

Voraussichtlich benötigte Pflegeplätze bis ins Jahr 2040

Jahr	Total	65 Jahre u.m.	80 Jahre u.m.	Pflegebedürftige Personen Bevölkerung 80+ Abdeckungsrate **	
				25,4% Kanton	23% Planungs- region Luzern (Stadt und Agglomeration Luzern)
2010	5'826	688	166	--	--
2020*	6'535	1'059	244	62	56
2030*	7'066	1'628	418	106	96
2040*	7'368	2'005	685	174	158

* Bevölkerungsszenarios LUSTAT Statistik Luzern – Stand November 2012

** Im Bericht zur „Pflegeheimplanung Kanton Luzern 2010“ wird die Abdeckungsrate als Anzahl Pflegebetten pro 1'000 Einwohner/innen im Alter von 80 Jahren oder älter definiert.



Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Zahlen für die Jahre 2030 und 2040 statistisch mit Vorsicht zu geniessen sind. Wie grösser die Einheit ist (z.B. Kanton mit rund 380'000 Einwohner/innen) um so wahrscheinlicher trifft die Vorhersage zu. Je kleiner jedoch die Einheit ist (Gemeinde Buchrain mit ca. 6'100 Einwohner/innen) um so eher trifft die Vorhersage rein zufälligerweise ein.

Aufgrund der vorstehend aufgeführten Zahlen ist der Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen deutlich ausgewiesen.

Betrachtet man noch die Entwicklung im Hinblick auf die Zeit nach der Babyboomer-Generation – oder in der Statistik-Sprache auch als „Echoeffekt“ bezeichnet – so wird bei der Gruppe der 65- bis 79-jährigen der Rückgang nach dem Jahr 2035 einsetzen. Zeitverzögert flacht die Wachstumskurve bei den 80+-jährigen im Jahr 2050 ab. Da LUSTAT Statistik Luzern die Annahmen des BFS (Bundesamt für Sozialversicherungen) für die kantonalen Bevölkerungsprognosen übernimmt, kann man von einem vergleichbaren Verlauf im Kanton Luzern ausgehen.

4.3 Bedürfnisgerechten Wohnformen ist Rechnung zu tragen.

Berücksichtigt man, dass von den derzeit 50 Bewohner/innen, die sich im Alterszentrum Tschann oder in den auswärtigen Pflegeheimen aufhalten, rund zwei Drittel leicht bis mittel (BESA-Stufen 1 bis 5) pflegebedürftig sind, so ist dem betreuten Wohnen (1½-Zimmer-Studios, Alterswohnungen) besondere Beachtung beizumessen. Das ist auch die günstigere Wohnform als jene der Pflegeplätze. Weiter gehen wir in unseren Überlegungen davon aus, dass etwa die Hälfte dieser Bewohner/innen noch keinen Pflegeplatz benötigen und sich in

einem betreuten Wohnen (Studios) aufhalten kann. Somit würde für diese Wohnform ein Drittel der Bewohner/ innen in Frage kommen.

Ein Drittel der Bewohner/innen die sich im Alterszentrum Tschann oder in den auswärtigen Pflegeheimen aufhalten sind mittel bis schwer (BESA-Stufen 6 bis 12) pflegebedürftig. Zusammen mit der Hälfte der zwei Drittel leicht bis mittel (BESA-Stufen 1 bis 5) pflegebedürftigen Bewohner/innen benötigen zwei Drittel der Abdeckungsrate adäquate Pflegeplätze.

Nachfolgend eine Übersicht resp. Definition der bedürfnisgerechten Wohnformen:

- Die Alterswohnungen bieten für Senioren ein Zuhause, welche selbständig leben wollen und können und trotzdem die notwendige Sicherheit beanspruchen. Sie können Dienstleistungen aus den Bereichen Hauswirtschaft und Pflege anfordern.
- Die Studios sind für Senioren mit einer leichten bis mittleren Pflegebedürftigkeit vorgesehen. Weitere hauswirtschaftliche Leistungen wie zum Beispiel Verpflegung, Wohnungsreinigung oder Textilpflege können bezogen werden. Die Studiomieter nehmen das Mittagessen – als Bestandteil des Angebots – im Speisesaal des erweiterten Alterszentrums ein.
- Die Pflegezimmer bieten Senioren mit einer mittleren bis hohen Pflegebedürftigkeit optimale Voraussetzungen für eine professionelle Pflege. Durch die hohe fachliche Pflegekompetenz können auch hoch komplexe Pflegefälle während 24 Stunden betreut werden. Die pflegebedürftigen Bewohner sollen bis zu ihrem Tod in der Institution leben können.



5 Entwicklung der pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner und der Pflegefinanzierung

5.1 Entwicklung der pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner

Das im Frühling 2014 der Öffentlichkeit vorgestellte überarbeitete Altersleitbild 2011/2014 zeigt deutlich die sehr starke Zunahme der betagten Bevölkerung in unserer Gemeinde bis ins Jahr 2040 auf. Damit verbunden ist logischerweise auch eine starke Zunahme der Anzahl benötigter Pflegeplätze sowie Plätze in betreuten Wohnformen. Das überarbeitete Altersleitbild war denn auch die Grundlage für das Teilprojekt 1 Erweiterung Alterszentrum Tschann 3. Etappe. Zur Veranschaulichung sei diese Entwicklung nachstehend nochmals aufgeführt:

Jahr	Anzahl Einwohner +65 Jahre	Anzahl Einwohner +80 Jahre	Bedarf an Pflegeplätzen mit einer Abdeckungsrate von 25.4% (Kanton Luzern)	Bedarf an Pflegeplätzen mit einer Abdeckungsrate von 23% (Planungsregion Luzern)	Tatsächliche Anzahl in Institutionen lebende Einwohner von Buchrain
2000	455	82	21	19	22
2010	688	166	42	38	35
2012	756	181	46	42	43
2014	836	198	50	46	49
2020	1059	244	62	56	
2030	1628	418	106	96	
2040	2005	685	174	158	

Anmerkungen: Die Zahlen 2000, 2010 und 2012 basieren auf den Angaben von LUSTAT Statistik Luzern. Die Zahlen 2020, 2030 und 2040 basieren auf den Bevölkerungsszenarios gemäss LUSTAT Statistik Luzern (Stand November 2012).

Derzeit (Stand 2014) rechnet man mit einer Abdeckungsrate der Personen 80+ von 25,4% im Kanton Luzern und von 23% in der Planungsregion Luzern.

5.2 Entwicklung der Aufwendungen für die Pflegefinanzierung (Restfinanzierung Pflege)

Seit Einführung der Pflegefinanzierung am 01. Januar 2011 haben sich die **Aufwendungen für die Restfinanzierung an auswärtige Pflegeheime** für Bewohnerinnen und Bewohner aus der Gemeinde Buchrain wie folgt entwickelt:

Jahr	Betrag	Steigerung pro Jahr	2011 – 2014
2011	Fr. 448'716		
2012	Fr. 448'732	+ Fr. 16	0,00%
2013	Fr. 538'632	+ Fr. 89'900	+ 20,03%
2014	Fr. 713'445	+ Fr. 174'813	+ 32,45%
2015	Fr. 750'000	½ Jahr hochgerechnet auf das ganze Jahr	+ 59,00%

Tendenz: **zunehmend**, da der Anteil an pflegebedürftigen Personen, die einen Pflegeplatz benötigen, zunimmt.

Im Vergleich die Entwicklung bei den **Aufwendungen für die Restfinanzierung an das Alterszentrum Tschann** für Bewohnerinnen und Bewohner aus der Gemeinde Buchrain:

Jahr	Betrag	Steigerung pro Jahr		2011 – 2014
2011	Fr. 169'963			
2012	Fr. 199'020	+ Fr. 29'057	+ 17,10%	
2013	Fr. 259'659	+ Fr. 60'639	+ 30,47%	
2014	Fr. 262'215	+ Fr. 2'556	+ 00,98%	+ 54,28%
2015	Fr. 280'000	½ Jahr hochgerechnet auf das ganze Jahr		
Tendenz:		stagnierend , da die Auslastung praktisch immer 100% ist, d.h. sämtliche Plätze sind immer belegt und pflegebedürftige Personen müssen in auswärtige Heime ausweichen.		

Aus den vorstehend gemachten Ausführungen geht klar hervor, dass Handlungsbedarf in der Schaffung von zusätzlichen Pflegeplätzen sowie Plätzen von betreuten Wohnformen besteht. Die weiteren Information zum Altersleitbild oder zum Gesamtprojekt Entwicklung Dorfzentrum Bueri sind auf der Homepage der Gemeinde Buchrain unter www.buchrain.ch (Altersleitbild: Rubrik Verwaltung | Publikation bzw. Entwicklungskonzept Dorfzentrum: Rubrik Politik | Entwicklungskonzept Dorfzentrum) zu finden.

5.3 Leistung von Restfinanzierungsbeiträgen an die Bewohnerinnen und Bewohner durch die Gemeinde

Wie aus der vorangehenden Aufstellung auf Seite 18 hervorgeht, müssen für Bewohnerinnen und Bewohner in auswärtigen Pflegeheimen derzeit Restfinanzierungsbeiträge in der Grössenordnung von um die 750'000 Franken aufgewendet werden. Wären diese Plätze in der Gemeinde Buchrain vorhanden, so könnte dieses Geld im Kreislauf innerhalb der Gemeinde eingesetzt werden. Es würden zusätzliche Arbeits- und auch Ausbildungsplätze geschaffen. Diese generieren auch Steuersubstrat. Das einheimische Gewerbe würde in der Entstehungsphase durch Auftragsvergaben profitieren und insbesondere danach in der Betriebsphase bei anfallenden Unterhaltsarbeiten beigezogen. Der Detailhandel vor Ort würde ebenfalls durch entsprechende Warenlieferungen einen Mehrwert generieren.

Werden die verfügbaren Plätze im Alterszentrum Tschann nicht vollends durch pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner aus unserer Gemeinde belegt, so lehrt uns die Erfahrung, dass Bettenleerstände zu vermeiden sind und freie Betten durch pflegebedürftige Personen anderer Gemeinden belegt werden. Die Restfinanzierung Pflege muss dann durch die Herkunftsgemeinde an das Alterszentrum entrichtet werden.

Ob das Angebot der Pflegeplätze in unserer Gemeinde vorhanden ist oder nicht, hat auf die Restfinanzierung Pflege (Pos. 4100.xxx) in der laufenden Rechnung der Einwohnergemeinde keinen Einfluss. Diese muss für die betroffene Person – ob sie einen Pflegeplatz im Alters-

zentrum Tschann oder in einem Pflegeheim in einer auswärtigen Gemeinde beansprucht – in jedem Fall durch die Gemeinde Buchrain entrichtet werden.

Nebst der vorstehend erwähnten volkswirtschaftlichen Bedeutung für das Gewerbe und den Dienstleistungssektor in unserer Gemeinde darf auch der gesellschaftliche Stellenwert für unsere Bevölkerung nicht ausser Acht gelassen werden. Da ist beispielsweise die Nähe zur vertrauten dörflichen Umgebung, aber auch die Nähe des Freundes- und Bekanntenkreises.

Weiter ist nicht unwesentlich, dass eine direkte Einflussnahme durch die Gemeinde auf den Leistungserbringer resp. das Alterszentrum bezüglich Angebotsgestaltung und Tarifgestaltung viel eher und einfacher möglich ist, was bei auswärtigen Leistungserbringern aus nahe-
liegenden Gründen nicht der Fall ist.



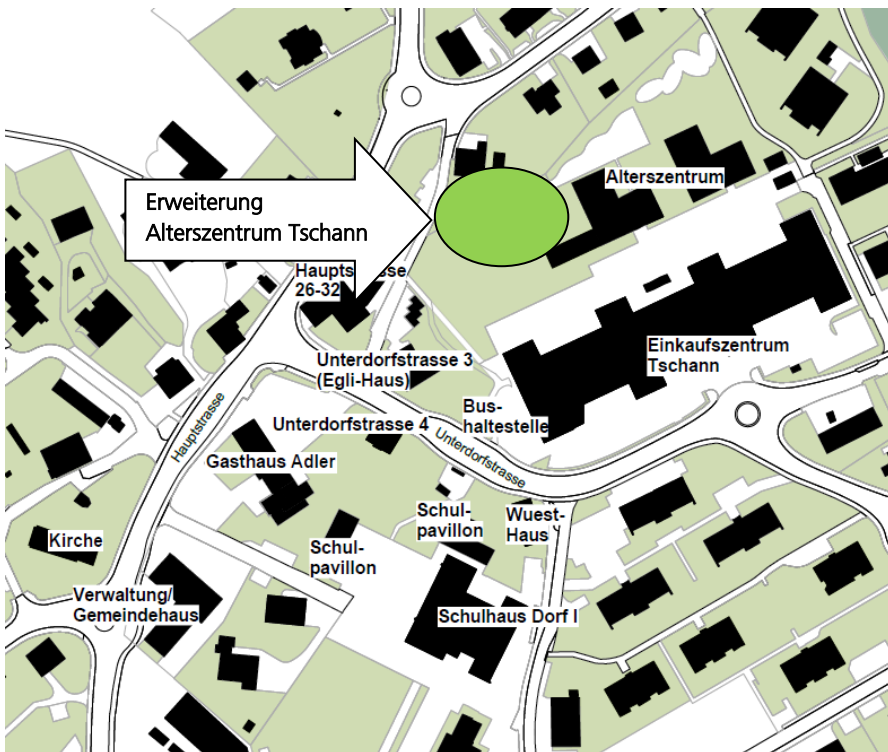
6 Wahl des Standorts

6.1 Standort

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung ist sicherzustellen, dass die Bedürfnisse an altersgerechten Wohnungen sowie Pflegeplätzen in der Gemeinde Buchrain nahe zum Dorfzentrum erfüllt werden können. Für die Erweiterung, insbesondere der Pflegewohngruppe, wird die leere Parzelle neben den bestehenden Bauten nordwestlich des Zentrums Tschann vorgesehen. Folgende Vorstellungen resp. Zielsetzungen stehen im Vordergrund:

- Die Nutzungen sollen nahe am Zentrum und damit in unmittelbarer Nähe zu den Nutzungsangeboten für den täglichen Bedarf sein.
- Die Nähe zum Zentrum und eine einfache Erreichbarkeit ist unabdingbare Voraussetzung.
- Eine bestmögliche Ausnützung der noch freien Parzelle muss erreicht werden.

6.2 Lageplan der Erweiterung



7 Ausnützung der Parzelle

7.1 Vorgehen über die Ausnützung der Parzelle

Im Jahr 2011 erarbeitete der Gemeinderat ein Konzept zur Erweiterung des Alterszentrums. Das Konzept weist nach, dass das erwünschte Bauvolumen grösser ist als das im genehmigten Bebauungsplan erlaubte Volumen. Aufgrund des Konzepts wurde darum eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese Machbarkeitsstudie sollte folgende Fragen beantworten:

- Ist das erwünschte Bauvolumen auf der Parzelle Nr. 332 ortsverträglich?
- Wie kann der Neubau die erwünschte Verbindung zwischen historischem Ortskern (Gemeindeverwaltung, Schule, Restaurant Adler) und dem neuen Zentrum Tschann herstellen?
- Welche räumlichen Anforderungen sollen an die Erweiterung des Alterszentrums (3. Etappe Tschann) gestellt werden?

Nach der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie und Besprechungen bei den Genehmigungsbehörden zeigte sich, dass ein Projektwettbewerb erforderlich wird. Das vergrösserte Bauvolumen soll durch den Projektwettbewerb aufzeigen wie die Gebäude eine Verbindungsfunktion zwischen Zentrum Tschann und historischem Dorfkern Buchrain einnehmen.

Das Wettbewerbs-Siegerprojekt AETAS ergänzt die bestehende Zentrumsüberbauung mit einem markanten, eigenständigen Baukörper mit fünf Geschossen. Gestaffelt gegen die nordseitig angrenzende kleinteilige Bebauung und frontbündig gegen den Tschannplatz ausgerichtet, entwickelt sich sein volumetrischer Aufbau aus der inneren Organisation der Wohngeschosse heraus. Um alle Geschosse verbindet der Innenhof die Studios und Pflegezimmer zu einer Pflegewohngruppe.

Die internen Verbindungswege zwischen den sehr zweckmässig und übersichtlich angeordneten Nutzräumen sind als Rundgang mit viel Tageslicht ausgebildet und lassen eine hohe Wohnlichkeit erwarten. Dadurch wird das Integrationspotenzial von leicht dementiell erkrankten Mitbewohnern und Mitbewohnerinnen innerhalb der Pflegewohngruppe erheblich erhöht.

Im Erdgeschoss wird der innere Aufbau der Obergeschosse weitergeführt. Über die gedeckte Vorzone erreicht man vom Tschannplatz her zunächst das Zugangsfoyer zu den verschiedenen Räumlichkeiten. Darauf folgt eine offene, die ganze Gebäudetiefe umfassende Raumzone, die im Zentrum durch den Lichthof und den Erschliessungskern strukturiert wird. Die nordseitig anschliessenden Speisesäle und der Mehrzwecksaal sind auf die ruhigere Gartenseite orientiert, während die Cafeteria bei Eingang und Empfang das öffentliche Leben des Tschannplatzes ins Haus trägt. Im Verbindungstrakt zum Altbau sind die administrativen Räumlichkeiten zusammengefasst. Mit dem Warenlift sind alle Geschosse direkt erreichbar.

Bei der Weiterbearbeitung sind Kritikpunkte gemäss Jurybericht aus dem Projektwettbewerb zu verbessern. Diese lautete wie folgt:

- Es ist zu prüfen, ob das EG-Niveau soweit gesenkt werden kann, dass ein stufenloser Zugang zum Alterszentrum möglich ist.
- Im Attikageschoss sind zwei Wohnungen zu planen.
- Die Platzgestaltung vor der Alterszentrums-Erweiterung und Richtung Dorfkern ist zu verbessern; das "Egli-Haus" ist in die Platzgestaltung einzubeziehen.

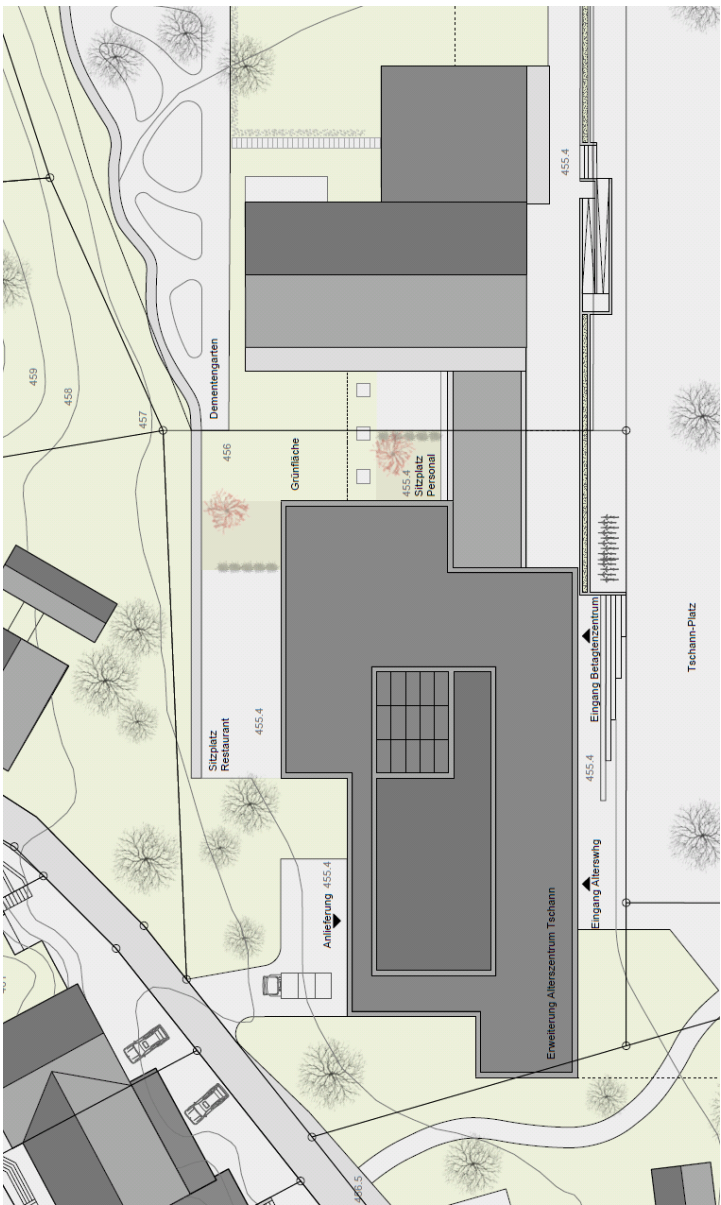
7.2 Vorgesehene Weiterbearbeitung

Mit der weiterführenden Planung sollen die Details geplant und die zu erwartenden Kosten genauer ermittelt werden. Lösungen zur Umsetzung der Kritikpunkte aus dem Wettbewerbsverfahren sind aufzuzeigen und eine möglichst flexible Nutzung für die Zukunft sicherzustellen. So soll es mittel- bis langfristig möglich sein, bei Bedarf Wohnungen mit vernünftigem Aufwand zu Studios und/oder Pflegezimmer umzubauen.

Die Nachfolgenden Pläne sind das Ergebnis vom Projektwettbewerb welche überarbeitet werden müssen. Die Grundrissausschnitte sind Entwürfe und Varianten welche stellvertretend die angestrebte Flexibilität verdeutlichen sollen. Bei der Weiterbearbeitung wird der Flexibilität eine grosse Beachtung geschenkt um sich so den veränderten Bedürfnissen anpassen zu können.

Die Weiterbearbeitung und Detailausgestaltung erfolgt zusammen mit einer Kommission.

Situationsplan Siegerprojekte AETAS welches überarbeitet wird



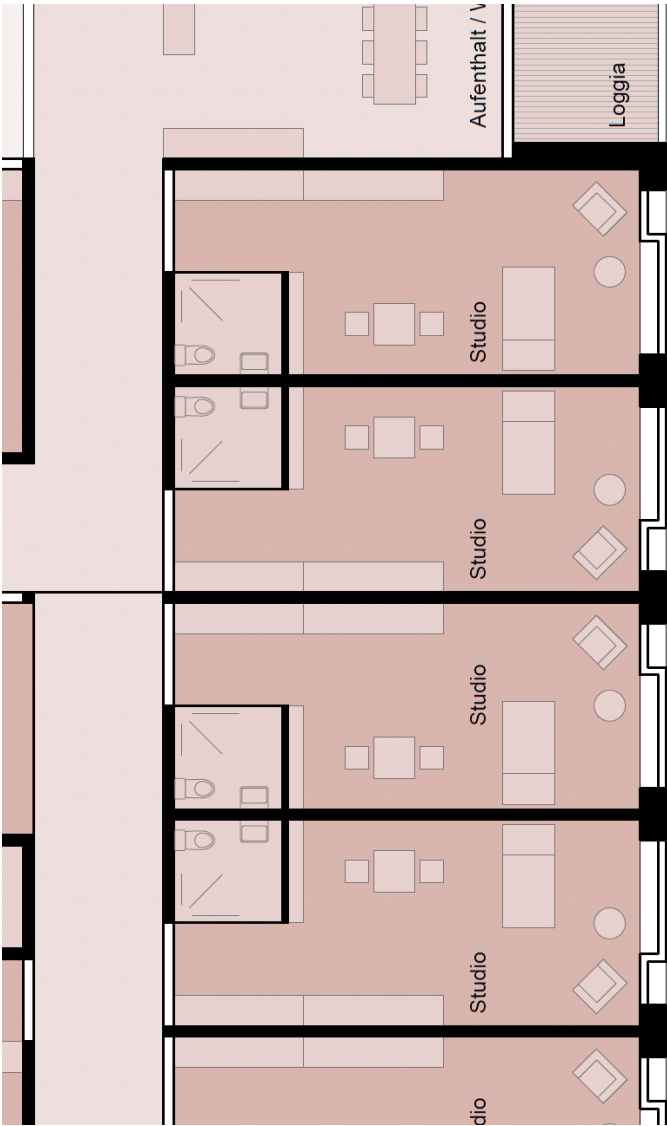
Fassadenansicht aus Richtung Innenhof Tschann



Grundriss Pflegezimmer mit Nasszelle für pflegebedürftige Bewohner/innen (Stand Wettbewerb)



Grundriss Studio mit Nasszelle für betreutes Wohnen (Stand Wettbewerb)



Ausnützung der Parzelle



8 Änderung Bebauungsplan Tschann

Der erste rechtsverbindliche Bebauungsplan Tschann wurde an der Urnenabstimmung vom 26. September 1993 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Buchrain und anschliessend am 9. November 1993 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. In den Jahren 1995 und 1996 realisierten private Bauträgerschaften die 1. Etappe und am 26. Oktober 1996 konnte das Dorfzentrum Tschann eröffnet werden. Es umfasst zentrumsbildende Nutzungen, Dienstleistungen, Verkauf, Büros und Wohnungen.

Seit dem Erlass des Bebauungsplan Tschann im Jahre 1993 haben sich die Bedürfnisse und Anforderungen geändert. Dies führte dazu im 2004 eine Teiländerung vom Bebauungsplan durchzuführen. Die wesentlichen Änderungen betrafen insbesondere:

- Kein Bedürfnis mehr für ein grösseres Betagtenheim dafür Realisierung von Alterswohnungen und Pflegewohngruppen zu einem Angebot betreutes Wohnen im Alter.
- Verzicht auf die Realisierung eines Saalbau
- Verbesserung der Besonnung und Wohnhygiene für die Wohnbauten
- Angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für die Ladengeschäfte im Zentrum Tschann.

Am 27. Februar 2005 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Buchrain an der Urne einer Teiländerung des Bebauungsplans zugestimmt. Der Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigte diesem am 23. August 2005. Die Realisierung der 2. Etappe erfolgt 2006 und 2007 und im Herbst 2007 konnte das Alterszentrum Tschann eröffnet werden.

Vom Bebauungsplan fehlt nur noch der letzte Bau, angrenzend ans Alterszentrum Tschann. Die noch verbliebene Parzelle Nr. 332, im Eigentum der Gemeinde Buchrain, soll für das Alter, Gesundheit und der öffentlichen Nutzung dienen.

Mit der Teiländerung Bebauungsplan Tschann werden die geforderten Ziele gemäss Raumplanungsgesetz welches seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, umgesetzt. Es sind dies:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Siedlungsentwicklung nach innen (u.a. verdichtetes Bauen, Baulücken schliessen, Brachen umnutzen)
- Verlust von Kulturland eindämmen (Zersiedlungs-Stopp)
- Hohe Kosten für Erschliessung (Strassen, Strom, Wasser, Energie) vermeiden

Die Teiländerung Bebauungsplan Tschann wird zusammen mit der Gemeindeplanungskommission erarbeitet und wird öffentlich aufgelegt. Im Anschluss erfolgt die Vorprüfung bei den kantonalen Dienststellen, Urnenabstimmung und Genehmigung durch den Regierungsrat.

9 Verselbständigung / Trägerschaft Alterszentrum Tschann

9.1 Warum ist eine Verselbständigung des Alterszentrums Tschann ein Thema?

Mit der neuen Pflegefinanzierung seit dem Jahr 2011 sind die privaten Heime gestärkt worden und der Wettbewerb hat zugenommen. Ältere Menschen können ihren Pflegeheimplatz nun frei wählen, ohne dass sie in einem privaten Heim für die pflegerischen Leistungen mehr bezahlen müssen. Das Alterszentrum Tschann soll deshalb im Hinblick auf die Erweiterung für die Erbringung seiner Dienstleistungen gleich lange Spiesse erhalten wie die privaten Anbieter.

Heute ist das Alterszentrum Tschann im Besitz der Gemeinde Buchrain und wird als Spezialfinanzierung in der Jahresrechnung geführt. Als oberstes Gremium entscheidet der Gemeinderat über die strategische Ausrichtung. Die Entscheide sind dem politischen Prozess unterworfen, was bisweilen zu langen Entscheidungswegen führt. In den kommenden Jahren ist eine Erweiterung des Zentrums um rund 65 Plätze geplant. Es wird mit einem Investitionsvolumen von gegen 27 Mio. Franken gerechnet.

Pflegeheime können in der Schweiz ganz unterschiedliche Rechtsformen haben. Es obliegt der Eigentümerin, die für das Heim passende Rechtsform zu wählen. Die 59 Heime im Kanton Luzern hatten per 2012 sieben verschiedene Rechtsformen (z.B. AG, GmbH, Stiftung, Gemeindeverbände usw.). Es zeichnet sich jedoch in letzter Zeit ein klarer Trend hin zu vermehrter Auslagerung in privat-rechtliche Aktiengesellschaften ab.

9.2 Weshalb die Einsetzung einer internen Projektgruppe „Prüfung Trägerschaft und Organisationsform Alterszentrum Tschann“?

In der Botschaft an die Stimmberechtigten zum Voranschlag 2014 steht in den Ausführungen zum Jahresprogramm zu diesem Thema: *„Einerseits wird das Altersleitbild durch eine Kommission überarbeitet und andererseits werden die Finanzierungs- und Betriebsmodellfragen geklärt. Eine Auslagerung in eine Aktiengesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung sowie die Möglichkeit eines PublicPrivatePartnership-Projektes sind denkbar und werden aktuell durch eine Studienarbeit der Hochschule Luzern bearbeitet. Die Investitionen daraus sollen zu keinen zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Gemeinde führen.“*

Eine vom Gemeinderat eingesetzte interne Projektgruppe unter der Leitung von Erwin Arnold, Gemeinderat/Sozialvorsteher, wurde beauftragt zu überprüfen, ob die heutige Organisationsform noch zeitgemäss ist und sich damit die zukünftigen Herausforderungen effektiv bewältigen lassen. Der Projektgruppe gehörten weiter an: Oliver Furrer, Abteilungsleiter Finanzen, und Tobias Ladner, Geschäftsführer Alterszentrum Tschann. Die fachliche Begleitung erfolgte durch die BDO AG. Im Vordergrund stand die Überprüfung der Trägerschaft des Alterszentrums. Es wurden verschiedene Rechtsformen einer Verselbständigung geprüft.

Aus der grossen Auswahl verschiedener Rechtsformen galt es eine für das als selbständige Organisation zu führende Alterszentrum passende Wahl zu treffen. Als Basis für die Diskussion diente der Entwurf der vorgängig ausgearbeiteten Eignerstrategie. Es stellte sich die Frage, mit welcher Rechtsform die gesetzten Ziele und Vorgaben am effektivsten erreicht werden können. Das Auswahlverfahren erfolgte mehrstufig. In einem ersten Schritt wurden jene Rechtsformen ausgeschlossen, bei welchen einzelne Mitglieder solidarisch und privat haften würden. Die verbleibenden Rechtsformen wurden nun genauer analysiert.

9.3 Wie sieht das vorläufige Ergebnis der Projektarbeit aus?

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Rechtsformen zeigte die Diskussion, dass die privat-rechtliche Aktiengesellschaft die grössten Vorteile bietet. Die wesentlichen Gründe für diese Wahl sind die folgenden:

- Das Alterszentrum verfügt über hohe betriebswirtschaftliche und organisatorische Autonomie und damit verbunden grosse Flexibilität.
- Die strategische Einflussnahme der Gemeinde bleibt über die Eigentümerversammlung und den Einsitz im Verwaltungsrat gegeben.
- Die Gemeinde kann als Eigentümerin über einen Leistungsauftrag weitere Vorgaben machen.
- Die Ausgestaltung der Organisation kann sehr flexibel gehandhabt werden. Im Gegensatz zur öffentlich-rechtlichen Aktiengesellschaft bestehen aber gewisse rechtliche Rahmenbedingungen, wodurch der Regelungsaufwand in der Gründungsphase geringer ausfällt. Eine Einschränkung der Gestaltungsfreiheit wird dadurch nicht erwartet.
- Die Aktiengesellschaft wird – im Unterschied zum Verein – als geeignete Rechtsform für die Grösse der Organisation gesehen.
- Relativ hohe Flexibilität bei grundsätzlichen Änderungen wie Ziele, Kreis der Eigentümer oder Wahl der strategischen Führung. Dies vor allem im Gegensatz zu den Stiftungen, die hier ihre grossen Nachteile haben.
- Die privat-rechtliche Aktiengesellschaft wurde bei jüngsten Auslagerungsprojekten von verschiedenen Luzerner Gemeinden als Rechtsform gewählt (Stadt Luzern, Hochdorf, Emmen) und hat sich bisher bewährt.

9.4 Was ändert insgesamt?

Durch die Verselbständigung wird das Alterszentrum betriebswirtschaftlich eigenständig und kann flexibel und mit kurzen Entscheidungswegen auf neue Situationen und Bedürfnisse im Pflegebereich (wie betreute Alterswohnformen) reagieren. Die Wirtschaftlichkeit soll gestärkt werden ohne dass der Service public gefährdet wird. Weiter wird der Rollenkonflikt der Gemeinde als gleichzeitiger Leistungserbringer und Leistungsbesteller ausgeräumt. Eigentümerin soll jedoch weiterhin die Gemeinde bleiben.

Das Alterszentrum Tschann soll organisatorisch und betriebswirtschaftlich als eigenverantwortliches Unternehmen geführt werden. Es hat sich im Markt mit seinen Dienstleistungen

entsprechend zu positionieren und soll finanziell selbstständig sein, d.h. die laufende Rechnung der Gemeinde darf nicht belastet werden.

9.5 Was ändert für das Personal?

Obwohl bei der Verselbständigung die Anstellung des Personals neu nach privat-rechtlichen und nicht mehr nach öffentlich-rechtlichen Bedingungen erfolgt, sollen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dadurch keine Nachteile erleiden.

9.6 Was ändert für die Bewohnerinnen und Bewohner?

Der Bevölkerung zugutekommt, dass neue und innovative Angebote schneller verwirklicht werden können. Für die Bewohnerinnen und Bewohner ändert nichts.

9.7 Wie ist die Einflussnahme der Gemeinde und der Bevölkerung?

Für die Bestimmung der Trägerschaft und der damit verbundenen Rechtsform stellt sich zu Beginn die Frage, was der Gemeinde an einer zukünftigen Lösung wichtig ist. Diese Ziele und Vorgaben werden mittels Leitsätzen in einer Eignerstrategie festgehalten. Sie dienen als Basis für die Beurteilung und Entscheidung der passenden Trägerschaft und Rechtsform. Nebst dem Zweck und den allgemeinen Bestimmungen sind insbesondere die Ziele des Eigners (Gemeinde) und die Vorgaben an die Führung (Alterszentrum Tschann) in der Eignerstrategie formuliert. In der Folge erteilt er dem Alterszentrum einen Leistungsauftrag und schliesst mit ihm eine Leistungsvereinbarung ab. Im Rahmen der jährlichen Rechnungsablage informiert der Gemeinderat die Stimmberechtigten.

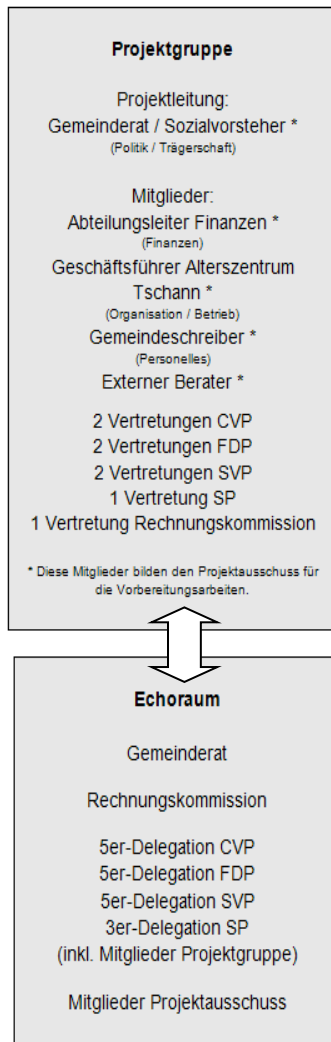
9.8 Was passiert, wenn eine Verselbständigung nicht zustande kommt?

Dann besteht die Gefahr, dass attraktive und innovative Angebote in Zukunft rascher und vermehrt durch private und gewinnorientierte Unternehmen erbracht werden. Diese sind in der Lage sehr viel schneller auf neue Bedürfnisse zu reagieren. Die Zuständigkeit für die Restfinanzierung der Pflegekosten bleibt aber in jedem Fall bei der Gemeinde.

9.9 Wie sieht das weitere Vorgehen aus?

Bis anhin hat man sich lediglich für die im Bericht favorisierte Rechtsform entschieden. Nun gilt es, die weiteren Schritte einzuleiten und die für die Führung und Steuerung notwendigen Instrumente zu definieren. Allfällige Stolpersteine bei der Umsetzung, Kostenfolgen und weitere Auswirkungen bei einer Verselbständigung sind aufzuzeigen. Der gesamte Prozess unterliegt vielen Detailschritten bezüglich Fragen und Auswirkungen wie beispielsweise finanzrechtlicher, personalrechtlicher und allgemeinrechtlicher Art. Trägerschaftsgründung, Erarbeitung des Leistungsauftrages und der Leistungsvereinbarung sowie die Aufbau- und Ablauforganisation sind weitere Themen. Um all diese Fragen zu klären und darauf für die Bevölkerung die entsprechenden Antworten zu haben, soll eine fachlich und politisch breit abgestützte Projektgruppe eingesetzt werden. Weiter ist vorgesehen, dass in einem Echo-raum die erarbeiteten Grundlagen präsentiert und diskutiert werden.

Die zu bildende Projektgruppe könnte beispielsweise wie folgt aussehen:



Letztendlich gilt es noch parallel dazu eine Botschaft an die Stimmberechtigten zu erarbeiten, damit diese anlässlich einer Urnenabstimmung, welche voraussichtlich im Laufe des Jahres 2017 stattfinden wird, über diesen zukunftsweisenden Schritt abschliessend entscheiden können.



10 Finanzierung

10.1 Finanzierungsstrategie

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Finanzierungs- resp. der Investorenstrategie auseinandergesetzt. Detaillierte Szenarien-Rechnungen (Vermietung, Verkauf, Teillösungen) wurden erstellt und beurteilt sowie Gespräche mit möglichen Investoren geführt.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurden für die Projekte u.a. auch vergleichende Kostenschätzungen durch einen unabhängigen Bauökonomenerarbeitet. Gemäss dieser Studie aus dem Jahre 2012 muss man beim Siegerprojekt von einem Investitionsvolumen von rund 27 Mio. Franken ausgehen. Die Investitionssumme sowie auch die Raumverhältnisse haben einen wesentlichen Einfluss auf den Finanzplan. Die detaillierten Szenarien-Rechnungen gehen davon aus, dass die Investition die Gemeinderechnung nicht negativ belastet und die Rendite als genügend zu beurteilen ist. Die Simulation zeigt zudem, dass sich kleine Veränderungen bei den Zinssätzen oder der BESA-Einstufung (Einstufung der Schwere der Pflegebedürftigkeit) stark auf die Berechnungen auswirken und der Gemeinderat ein entsprechendes planerisches Polster fordert. So müssen im Rahmen der Weiterbearbeitung – insbesondere im Bereich des Finanzvermögens – Überlegungen für Rendite-Verbesserungen gemacht werden. Für den Gemeinderat ist klar, dass die Investitionen zu keinen zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Gemeinde führen dürfen.

Um in der aktuell schwierigen finanziellen und politischen Situation der Gemeinde Liquidität freizusetzen und Risiken noch stärker zu reduzieren hat der Gemeinderat zusätzliche Investorenmodelle geprüft und verhandelt. Konkret wurde auch eine Sale-and-Lease-back-Transaktion geprüft. Auf Deutsch: Rückmietverkauf. Dies ist eine Sonderform des Leasings, bei der die Gemeinde eine Immobilie oder auch einen Gegenstand an eine Investment- oder Fondsgesellschaft verkauft und sie zur weiteren Nutzung gleichzeitig wieder zurück mietet. Es handelt sich dabei um eine Form der langfristigen Miete auf der Grundlage eines in der Regel unkündbaren Mietvertrages. Der Investor erwirbt das Objekt und stellt es der Gemeinde für einen vertraglich festgelegten Zeitraum zur Nutzung zur Verfügung. In das Geschäft könnte man nebst der Neuinvestition auch die bestehende Liegenschaft integrieren. Ein solches Modell hat durchaus Stärken und Chancen. Damit könnte gebundenes Kapital freigesetzt und die betriebliche Liquidität gestärkt werden. Nebst der Optimierung des Liquiditätsmanagements könnten weitere Finanzkennzahlen wie die Rentabilität des Eigenkapitals verbessert werden. Weiter würde man finanziell von Investitionen / Sanierungen entlastet, man könnte privates Kapital und deren Innovationskraft nutzen und sich somit den Handlungsspielraum bei anderen Investitionen (wie z.B. Gesamtprojekt Entwicklung Dorfzentrum) erhöhen. Gegenüberstellen muss man sich aber die Schwächen und deren Risiken. Durch den Verkauf begibt man sich in eine grosse Abhängigkeit. So ist die Nutzungsflexibilität (Zweck der Räumlichkeiten) wie auch die Entscheidungsgewalt oder die Gestaltungsfreiheit eingeschränkt. Es bestehen Konfliktpotentiale beim Thema der Gebäudeerhaltung und Risiken bei der Partnerwahl (Insolvenz-, Reputationsrisiken). Nebst hoher

Komplexität sind auch bei diesem Modell finanzielle Risiken vorhanden (Transaktionskosten, Preis Rückkaufsrechte, usw.), resp. die verhandelten Offerten sind zu wenig attraktiv. Die langfristige Bindung (z.B. Wandel der Bedürfnisse, Änderung der Rahmenbedingungen) gefährden die Wahrung der Einflussnahme und der öffentlichen Interessen der Gemeinde zudem stark, umso mehr da es sich um Parzellen inmitten des Dorfzentrums handelt.

Aufgrund der Erkenntnisse vertritt der Gemeinderat die Haltung, die Investition in die Erweiterung selber zu finanzieren.

10.2 Finanzierungspartner

Im Juli und August 2015 wurden mit verschiedenen Finanzierungspartnern (Banken, Post, Versicherungen, usw.) erste unverbindliche Gespräche betreffend der Finanzierung geführt. Mehrere Finanzierungspartner haben dabei mitgeteilt, dass sie aufgrund der aktuellen Situation der Gemeinde Buchrain und des aktuellen Projektstandes Darlehen in bis zu zweistelliger Millionenhöhe in Aussicht stellen können. Die Finanzierung des Projekts mit marktüblichen Zinssätzen ist damit aufgrund der aktuellen Umstände sichergestellt und attraktiv. Bindende Zusagen sind zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht erhältlich.

10.3 Auswirkungen Finanzhaushalt Gemeinde – Spezialfinanzierung / Finanzvermögen

Nachfolgend sind die grundlegenden Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde Buchrain beschrieben.

Das neue Gebäude umfasst Räumlichkeiten für das Alterszentrum Tschann (Spezialfinanzierung) sowie Räumlichkeiten für Alters- und Mietwohnungen (Finanzvermögen). Die Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde sind je nach Zugehörigkeit unterschiedlich.

10.3.1 Alterszentrum Tschann – Spezialfinanzierung

Aktuell wird das Alterszentrum Tschann als Spezialfinanzierung in der Verwaltungsrechnung geführt. Spezialfinanzierungen sind zweckgebundene Mittel für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Das heisst, dass sämtliche Aufwendungen des Alterszentrums Tschann durch eigene Erträge des Betriebs gedeckt sind und keine Steuergelder dafür verwendet werden. Interne Dienstleistungen, welche die Gemeinde für das Alterszentrum erbringt, wie z.B. Personaladministration, Führung der Buchhaltung aber auch die Finanzierungskosten und Abschreibungen der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Alterszentrum werden vollständig an die Spezialfinanzierung Alterszentrum Tschann weiterverrechnet (Konti 4150.39x).

Erzielt das Alterszentrum einen Überschuss, so wird dieser dem Konto „Einlage in die Spezialfinanzierung“ (Konto 4150.380) gutgeschrieben und steht dem Alterszentrum in zukünftigen Jahren zur Verfügung. Wird ein Defizit erzielt, so wird dieses dem gleichen Konto belastet. Die Überschüsse und Defizite werden am Jahresende jeweils anhand einer Rück-

stellung abgegrenzt. Seit dem Jahr 2007 konnte das Alterszentrum Tschann Überschüsse von Total rund Fr. 200'000 anhäufen.

Gestützt auf das Krankenversicherungsgesetz (Bundesgesetz) hat der Kantonsrat des Kantons Luzern am 13. September 2010 das kantonale Pflegefinanzierungsgesetz verabschiedet. Dieses Gesetz sieht unter anderem vor, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in den Heimen die Aufenthalts- und Betreuungskosten selber tragen und dass sie sich an den Pflegekosten im Umfang von maximal 20%, resp. maximal Fr. 21.60 pro Tag zu beteiligen haben. Dieses Gesetz sieht überdies vor, dass diejenigen Pflegekosten, die nicht von den Krankenversicherern oder von den Heimbewohnerinnen und Heimbewohnern getragen werden (die sogenannten Restfinanzierungsbeiträge), von den Gemeinden zu übernehmen sind. Die Restfinanzierungsbeiträge müssen durch die Gemeinden bezahlt werden, unabhängig in welcher Pflegeinstitution sich die Bewohner befinden. Befinden sich Einwohner der Gemeinde Buchrain in einer Pflegeinstitution einer anderen Gemeinde bzw. in einem privaten Heim, dann müssen die Restfinanzierungskosten der entsprechenden Pflegeinstitution direkt durch die Gemeinde überwiesen werden.

Es ist die klare Absicht, den künftigen Betrieb mit gegenüber den umliegenden Pflegeheimen vergleichbaren Taxen kostendeckend zu führen. Allerdings ist auch davon auszugehen, dass im ersten und allenfalls noch im zweiten Betriebsjahr möglicherweise eine geringere Bettenbelegung in Kauf genommen werden muss.

Die Gemeinde Buchrain als Eigentümerin des Alterszentrums Tschann hat eine faktische Haftung sofern der Betrieb z.B. infolge fehlender Auslastung während längerer Zeit Defizite anhäuft. Sofern das Projekt scheitert muss die Gemeinde Buchrain die angehäuften Planungsaufwendungen via der Laufenden Rechnung ausbuchen, was einen einmalig hohen Aufwand mit entsprechend negativem Jahresergebnis bedeuten würde.

Wird das Alterszentrum Tschann in eine Aktiengesellschaft ausgelagert, ändert sich grundsätzlich nichts an den obigen Ausführungen.

Fazit: Für die Erweiterung sowie für den späteren Betrieb des Alterszentrums Tschann werden keine Steuergelder verwendet, da die Bewohnertaxen, die Leistungen der Krankenversicherer und die Restfinanzierungsbeiträge der Gemeinden die Aufwendungen gemäss dem kantonalen Pflegefinanzierungsgesetz decken müssen. Die Restfinanzierungsbeiträge basieren auf einem kantonalen Gesetz und müssen durch die Gemeinden bezahlt werden, unabhängig in welcher Pflegeinstitution sich die Bewohner befinden. Eine faktische Haftung durch die Gemeinde für das Alterszentrum Tschann besteht jedoch.

10.3.2 Alters- und Mietwohnungen – Finanzvermögen

Da die Alters- und Mietwohnungen im Finanzvermögen der Gemeinde Buchrain geführt werden, haben Kosten und Erträge direkt Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde Buchrain.

Als Aufwendungen hat die Gemeinde Buchrain folgende Kosten zu tragen:

- Finanzierungskosten, sprich Zinsen auf dem Darlehensbetrag, welcher für die Finanzierung der Wohnungen benötigt wird.
- Unterhalts- und Werterhaltungskosten.
- Verwaltungskosten.
- Abschreibungen bei Wertminderung der Mietwohnungen.

Demgegenüber stehen die Mieteinnahmen. Die Nebenkosten werden durch die Mieter bezahlt. Netto resultiert ein Ertrag für die Gemeinde Buchrain.

Die Gemeinde Buchrain ist bereits im Besitz von vermieteten Alters- und Mietwohnungen am Unterdorfweg 3. Diese Wohnungen wurden zusammen mit der Erstellung des Alterszentrums Tschann im Jahr 2007 gebaut. Aktuelle Renditeberechnungen bezogen auf diese Alters- und Mietwohnungen zeigen folgende Werte:

- Bruttorendite 5,15%
- Nettorendite vom Anlagewert 3,8%

Beim Erweiterungsbau ist vorgesehen Wohnungen mit gleichem, sprich mittlerem, Ausbaustandard zu erstellen. Die Wohnungen sollen zu marktüblichen Preisen vermietet werden. Es wird analog den bestehenden Alters- und Mietwohnungen eine Bruttorendite von zirka 5% bzw. eine Nettorendite vom Anlagewert von zirka 4% angestrebt.

Betreffend den Alters- und Mietwohnungen bestehen für die Gemeinde Zinsanstiegs- und Leerstandsrisiken. Aktuelle Prognosen gehen nicht von einer schnellen Zinswende aus sondern von weiterhin tiefen Zinsen. Die Nachfrage nach Alters- und Mietwohnungen in Buchrain ist hoch, die Leerwohnungsziffer 2014 betrug tiefe 0.52% (Quelle: lustat).

Fazit: Die Mietwohnungen generieren jährliche Erträge für die Gemeinde Buchrain und entlasten dadurch die Laufende Rechnung der Gemeinde Buchrain. Es wird eine Bruttorendite von zirka 5% bzw. eine Nettorendite vom Anlagewert von zirka 4% angestrebt.

11 Kommissionen Erweiterung Alterszentrum Tschann

11.1 Allgemein

Für die Erweiterung Alterszentrum Tschann werden je nach Erforderlichkeit und Themen nicht ständige Kommissionen eingesetzt. Die Ausnahme bildet die Gemeindeplanungskommission, welche eine ständige Kommission ist. Die Kommissionen setzen sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertreter der organisierten Ortsparteien, Fachleuten der Gemeinde, externen Fachplanern/-berater, Architekt und Mitglieder des Gemeinderates.

Für die Vorbereitung der Geschäfte wird von den entsprechenden Kommissionen jeweils ein Ausschuss eingesetzt. Die Gesamtprojektleitung liegt beim Gemeinderat Buchrain.

11.2 Kommissionen

Folgende Kommissionen sind vorgesehen:

Kommission „Vorprojekt Erweiterung Alterszentrum Tschann“

Das Vorprojekt bildet die Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans und des Bauprojekts.

Gemeindeplanungskommission (GPK) Änderung Bebauungsplan

Um eine optimale Ausnützung der Parzelle zu erreichen muss die Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Diese Änderung wird mit der Gemeindeplanungskommission erarbeitet.

Kommission „Bauprojekt Erweiterung Alterszentrum Tschann“

Erarbeitung des Bauprojekts für das ordentliche Baubewilligungsverfahren mit Umsetzung und Realisierung.

Kommission „Projekt Verselbständigung / Trägerschaft Alterszentrum Tschann“

Das Alterszentrum Tschann soll mit der Erweiterung organisatorisch und betriebswirtschaftlich als eigenverantwortliches Unternehmen geführt werden. Es hat sich im Markt mit seinen Dienstleistungen entsprechend zu positionieren und soll finanziell selbstständig sein, d.h. die laufende Rechnung der Gemeinde darf nicht belastet werden. Siehe dazu die Ausführungen in den vorstehenden Kapiteln 9 „Verselbständigung / Trägerschaft Alterszentrum Tschann“ und 10 „Finanzierung“.

12 Oft gestellte Fragen – und die Antworten dazu

Warum wird von klein auf sehr gross geändert – wurden bei der ersten Bauetappe zu wenig Pflegebetten gebaut?

Bereits bei der Erarbeitung des Altersleitbildes 2003 mit Konzept Pflegewohngruppen zeigte die Tendenz für die Gemeinde Buchrain in die gleiche Richtung wie die zurzeit aktuellen Zahlen. Damals wurden bis ins Jahr 2020 je nach Richtwert zwischen 56 und 80 Plätze prognostiziert. Bereits heute befinden sich aktuell 50 Personen in Pflegeheimen, davon 13 Personen im Alterszentrum Tschann. Der Regierungsrat hat am 24. August 2004 die Pflegewohngruppen Buchrain im Rahmen des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung (KVG) als Pflegeheim anerkannt und damit in die Pflegeheimliste des Kantons aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt bestand aufgrund der bevorstehenden Pflegeheimplanung 2010 ein Bettenmoratorium seitens des Kantons und insbesondere der Krankenversicherer bis ins Jahr 2010. Es wurden nur noch sehr wenige Plätze bewilligt und der Trend wurde auf Pflegewohngruppen gesetzt. Die Gemeinde Buchrain wurde als letzte Gesuchstellerin berücksichtigt, alle Gesuche danach wurden durch den Regierungsrat abgelehnt. Mehr Pflegebetten zu realisieren als die heutigen 16 wäre damals gar nicht möglich gewesen. Die aktuelle Pflegeheimliste, welche bis ins Jahr 2020 Gültigkeit hat, sieht für die Planungsregion Luzern (Adligenswil, Buchrain, Ebikon, Emmen Horw, Kriens Stadt Luzern, Maltes, Meggen, Root, Schwarzenberg, Udligenswil, Weggis) insgesamt 2'983 Betten vor. Davon sind aktuell 2'755 Betten in Betrieb oder für Projekte in Ausführung bereits vergeben. Vom noch vorhandenen Saldo von 228 Betten bis ins Jahr 2020 würde Buchrain 65 Betten beanspruchen. Weitere Gesuche anderer Trägerschaften sind beim Kanton in Bearbeitung. Ob mit der neuen Pflegeheimliste ab 2021 die Bettenzahl nochmals erhöht wird, ist ungewiss.

Was bedeutet die Erweiterung für mich als Steuerzahler?

Auch die Erweiterung des Alterszentrums Tschann soll selbsttragend sein resp. kostendeckend betrieben werden. Die laufende Rechnung der Gemeinde darf durch den Betrieb nicht belastet werden. Dies ist bereits schon heute mit 16 Pflegeplätzen der Fall.

Was passiert konkret, wenn der Projektierungskredit für die Erweiterung abgelehnt wird? Gibt es Alternativen?

Dies würde zu einem mehrjährigen Stillstand führen. Die demografische Entwicklung in unserer Gemeinde macht dadurch keinen Halt. Die Folge wäre, dass noch mehr betagte Personen aus unserer Gemeinde in Pflegeheime anderer Gemeinden eintreten müssten. Je nach Jahreszeit und Schwankung der freien Plätze könnte dies in umliegenden Gemeinden der Fall sein oder dann in weiter entfernte Pflegeheime im Kanton Luzern.

Ist kein freies Bett vorhanden – was auch schon vorgekommen ist – und die Akutsituation (Spital) nicht mehr gegeben, muss die Überbrückungspflege (vorübergehender Aufenthalt in einem dafür bestimmten Heim) in Anspruch genommen werden. Nebst der ordentlichen Restfinanzierung (je nach Pflegebedürftigkeit) muss ein Zuschlag von Fr. 80.—/Tag während den ersten 30 Tagen und ab dem 31. Tag ein Zuschlag von Fr. 140.—/Tag durch die Ge-

meinde entrichtet werden. Die betreffende Person hat einen Zuschlag für den Kurzaufenthalt von Fr. 20.—/Tag zu entrichten.

Was ist die Philosophie der Erweiterung, welche Ziele sollen erfüllt werden?

Individuelle und massgeschneiderte Wohnformen sollen die Bedürfnisse der betagten Senioren abdecken.

Die Alterswohnungen bieten für Senioren ein Zuhause, welche selbständig leben wollen und können und trotzdem die notwendige Sicherheit beanspruchen. Sie können Dienstleistungen aus den Bereichen Hauswirtschaft und Pflege anfordern.

Die Studios sind für Senioren mit einer leichten bis mittleren Pflegebedürftigkeit vorgesehen. Weitere hauswirtschaftliche Leistungen wie zum Beispiel Verpflegung, Wohnungsreinigung oder Textilpflege können bezogen werden. Die Studiomieter nehmen das Mittagessen – als Bestandteil des Angebots – im Speisesaal des erweiterten Alterszentrums ein.

Die Pflegezimmer bieten Senioren mit einer mittleren bis hohen Pflegebedürftigkeit optimale Voraussetzungen für eine professionelle Pflege. Durch die hohe fachliche Pflegekompetenz können auch hoch komplexe Pflegefälle während 24 Stunden betreut werden. Die pflegebedürftigen Bewohner sollen bis zu ihrem Tod in der Institution leben können.

Wird die Bevölkerung von Buchrain bevorzugt?

Es ist selbstverständlich, dass unsere Einwohnerinnen und Einwohner bei einem freien Angebot bevorzugt berücksichtigt werden.

Es existiert ein Pflegenotstand (Mangel an Fachpersonal) – kann der Betrieb dennoch garantiert werden?

Damit ein Betrieb kein Fachpersonalmangel hat, müssen verschiedene Faktoren stimmen:

Attraktiver Arbeitsplatz: Ein attraktiver Arbeitgeber hat kaum unter Fachkräftemangel zu leiden. Das optimale Besetzen offener Stellen geschieht nicht nur schneller, sondern durch eine grössere Auswahl an qualifizierten Bewerbern auch "passgenau". Mit anderen Worten: Ein attraktiver Arbeitsplatz setzt die Berufsgruppen gemäss ihren erlernten Kompetenzen ein. So sollen Über- resp. Unterforderungen vermieden werden.

Attraktiver Ausbildungsplatz: Das Alterszentrum Tschann bildet derzeit drei Lernende als Fachfrau Gesundheit EFZ aus. Ausbildungs-Modelle für Jugendliche und Erwachsene bis zur Tertiärstufe (diplomiertes Pflegefachpersonal HF) bieten wir bereits jetzt schon an. Aber nicht nur im Pflegebereich wird ausgebildet. Zurzeit macht eine Jugendliche die Ausbildung zur Hauspraktikerin EBA. Weitere Ausbildungsangebote sind in der Erweiterung Alterszentrum Tschann sowohl für Jugendliche wie auch für Erwachsene vorgesehen.

Ambulant vor stationär: Werden weiterhin Massnahmen für das Wohnen zu Hause angeboten und erweitert?

Mit der leistungsfähigen Organisation Spitex Rontal plus und zahlreichen privaten Anbietern ist die ambulante Pflege gewährleistet. Auch hauswirtschaftliche Leistungen, die das Wohnen zu Hause möglichst lange ermöglichen, werden angeboten. Ebenso soll bei der Erweite-

rung des AZ Tschann dem betreuten Wohnen grosse Bedeutung zukommen und die ambulante Pflege durch Spitex-Inhouse erbracht werden. Dadurch kann der Eintritt in einen teuren Pflegeplatz hinausgezögert werden, was letztendlich allen zu Gute kommt.

Werden Personen mit dementieller Entwicklung aufgenommen?

Es gibt verschiedene Formen von dementieller Entwicklung. Eine Art von Vergesslichkeit im fortgeschrittenen Alter ist normal. Die meisten Formen von Demenz können im Alterszentrum Tschann betreut und gepflegt werden. Ausgenommen sind aktive dementielle Entwicklungen, welche permanente Betreuung, Aufsicht und spezielle Kontrolle benötigen. Für solche Erkrankungen gibt es in anderen Pflegeinstitutionen bereits spezielle „Dementenwohngruppen“. Ob das Alterszentrum Tschann bei einem Ausbau einst eine solche Gruppe führen wird, bedarf dann zum gegebenen Zeitpunkt separater Abklärungen.

Wird die Trägerschaft auch dann gewechselt, wenn die Erweiterung nicht kommen sollte?

Dies wird kaum der Fall sein, da der Aufwand für die Verselbständigung mit allen rechtlichen und finanziellen Klärungen sowie einer anschliessenden Urnenabstimmung für eine solch kleine Einheit zu gross wäre. Bei der jetzigen Grösse hat sich die Führung des Betriebs als Spezialfinanzierung bewährt.

Was ist unter öffentlicher Nutzung im Kontext mit dem Alterszentrum zu verstehen?

Die Cafeteria des Alterszentrums kann sowohl von Bewohnern und Besuchern als auch von der Bevölkerung als Treffpunkt genutzt werden. Die Ausgestaltung ist so vorzusehen, dass der Vorplatz und der Garten der Cafeteria das Gebiet im Bereich Tschann beleben.

Die Ausgestaltung der Räumlichkeiten soll einfach und zweckmässig sein. Sie müssen dem Betrieb des Alterszentrums dienen (Weihnachtsfeiern, Anlässe, Weiterbildungen, etc.), aber auch durch Dritte zweckmässig genutzt werden können. Dadurch entsteht eine sinnvolle Mehrfachnutzung.

13 Projektierungskredit

13.1 Projektierungskredit

Die Grundlage für den Projektierungskredit bildet das vorliegende Siegerprojekt AETAS vom Architekten Hans Lauber, Emmenbrücke. Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt $\pm 20\%$. Die Kosten sind nach Baukostenplan (BKP) gegliedert. Der allgemein anerkannte Baukostenplan des CRB (Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung) ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage anfallen. Die Ermittlung der Honorare und vom Aufwand erfolgte für folgende Phasen:

Vorprojekt **Fr. 320'000.00**

- Honorare für, Architekt, Bauökonom, Fachingenieure, Landschaftsarchitekt, Bauphysiker, Akustiker, Geometer, Geologe, Kommission und Nebenkosten
- Das Vorprojekt bildet die Grundlage für die Bearbeitung vom Bebauungsplan und Bauprojekt.

Änderung Bebauungsplan **Fr. 75'000.00**

- Honorare für, Architekt, Raumplaner, Ortsplaner, Landschaftsarchitekt, Kommission und Nebenkosten
- Um eine optimale Ausnützung der Parzelle zu erreichen muss die Änderung vom Bebauungsplan erfolgen.

Bauprojekt **Fr. 1'460'000.00**

- Honorare für, Architekt, Bauökonom, Fachingenieure, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLK-Ingenieur, Sanitäringenieur, Landschaftsarchitekt, Bauphysiker, Akustiker, Landschaftsarchitekt, Kommission und Nebenkosten
- Erarbeitung vom Bauprojekt für das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

Trägerschaft zur Heimauslagerung **Fr. 60'000.00**

- Honorare für, Beratungsmandat, Kommission und Nebenkosten
- Das Alterszentrum Tschann soll organisatorisch und betriebswirtschaftlich als eigenverantwortliches Unternehmen geführt werden. Es hat sich im Markt mit seinen Dienstleistungen entsprechend zu positionieren und soll finanziell selbstständig sein, d.h. die laufende Rechnung der Gemeinde darf nicht belastet werden.

Das Gesamttotal vom Projektierungskredit beträgt **Fr. 1'915'000.00**

14 Terminprogramm

Start Vernehmlassungsbotschaft:	01. Dezember 2015
Dauer der Vernehmlassungsfrist bis:	29. Februar 2016
Urnenabstimmung Projektierungskredit:	05. Juni 2016
Aufbau der Projektorganisation bis:	31. Dezember 2016
Erarbeitung Vorprojekt bis:	30. Juni 2017
Bearbeitung und Änderung mit Genehmigung Bebauungsplan bis:	März 2018
Urnenabstimmung Änderung Bebauungsplan:	04. März 2018
Erarbeitung Bauprojekt mit Bewilligungsverfahren bis:	Dezember 2018
Urnenabstimmung über Verselbständigung / Trägerschaft:	anfangs 2019
Urnenabstimmung Genehmigung Baukredit bis:	anfangs 2019
Baustart (Bauzeit von ca. 21 Monaten) im:	Winter/Frühling 2019
Inbetriebnahme bis spätestens:	Herbst/Winter 2020

15 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, der weiteren Projektbearbeitung Alterszentrum Tschann zuzustimmen und den dafür notwendigen Sonderkredit „Projektierung Erweiterung Alterszentrum Tschann“ in der Höhe von Fr 1'915'000 zuzustimmen.

16 Abstimmungsfrage

1

Einwohnergemeinde Buchrain

Gemeindeabstimmung vom 05. Juni 2016

Stimmen Sie der weiteren Projektbearbeitung Erweiterung Alterszentrum Tschann zu und bewilligen Sie dafür den Sonderkredit „Projekterstellung Erweiterung Alterszentrum Tschann“ in der Höhe von Fr. 1'915'000?

Antwort

Antwort mit Ja oder Nein

Buchrain, (Datum)

Gemeinde Buchrain
Namens des Gemeinderates

sig.
Käthy Ruckli
Gemeindepräsidentin

sig.
Philipp Schärli
Gemeindeschreiber

Notizen:

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.