

gemeinde grosswangen



BOTSCHAFT

zur Urnenabstimmung vom Sonntag, 25. September 2022

**Sonderkredit Fr. 5.135 Millionen für die
Sanierung und Erweiterung Betagtenzentrum Linde**



Informationsanlass: Montag, 12. September 2022, 20.00 Uhr, Ochsenaal

Für eilige Leser

In der vorliegenden Botschaft orientieren wir Sie über die Urnenabstimmung für einen Kredit von rund Fr. 5.135 Mio. zur Sanierung und Erweiterung des Betagtenzentrums Linde.

Vor fast vierzig Jahren hat die Gemeinde Grosswangen weitsichtig beschlossen, ein neues Alters- und Pflegeheim im Dorf zu bauen. Gleichzeitig wurden auf demselben Areal auch die Gemeindeverwaltung und acht Alterswohnungen realisiert. Später wurde die Anlage durch die Korporation Grosswangen mit einem Neubau mit 14 Alterswohnungen (Lindehus) ergänzt. Das Betagtenzentrum Linde mit den Alterswohnungen und der Gemeindeverwaltung sind heute nicht mehr aus dem Dorf wegzudenken.

Die qualitativ hochwertigen Gebäude des Betagtenzentrums Linde und der Gemeinde sind nun gut 35-jährig. Sanierungsarbeiten und energetische Massnahmen stehen an. Die Bedürfnisse und Ansprüche an ein Alters- und Pflegeheim haben sich in den letzten Jahren massiv verändert. Im Gegensatz zu früher erfolgt der Eintritt sehr oft erst, wenn unsere Betagten pflegebedürftig werden. Einige bauliche und strukturelle Anpassungen wurden laufend vorgenommen, nun sind jedoch weitere grosse Sanierungsarbeiten nötig. Die 13 Doppelzimmer sind als solche heute kaum mehr zu belegen. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen soll die aktuelle Kapazität von 52 Betten erhalten bleiben. Ebenso ist die Demenzabteilung den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Tagesstrukturen bieten den Menschen, die ihre Angehörigen zu Hause betreuen, eine wichtige und willkommene Entlastung.

Aus den genannten Gründen ist eine Erweiterung notwendig. Auch in Zukunft muss unseren betagten Mitmenschen und deren Familien ein zeitgerechtes Angebot zur Verfügung gestellt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen sollen mit der Erweiterung auch das bestehende Gebäude des Betagtenzentrums und die Gemeindeverwaltung mit den Alterswohnungen saniert werden.

Finanztechnisch (HRM2) ist es erforderlich, dass die Sanierung und Erweiterung des Betagtenzentrums Linde und die Sanierung des Verwaltungsgebäudes durch zwei separate Kredite finanziert werden. Da der Kredit von rund Fr. 950'000.00 für das Gebäude der Gemeindeverwaltung mit den Alterswohnungen die Schwelle für eine Urnenabstimmung nicht erreicht, muss dieser zwingend an einer Gemeindeversammlung beschlossen werden. Dies soll an der kommenden Herbstgemeindeversammlung erfolgen.

Am 12. September 2022 sind Sie herzlich zu einer Informationsveranstaltung zu diesen Projekten eingeladen. Der Gemeinderat, die Planungskommission mit dem Architekten sowie die Heimleitung stellen Ihnen diese vor und beantworten gerne Ihre Fragen.

Der Gemeinderat, die Controlling-Kommission, die Planungskommission sowie die Heimleitung sind von der Notwendigkeit dieser grossen, zukunftssträchtigen Investitionen überzeugt und beantragen, den Sonderkrediten an der Urne und später an der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Sonderkredit von Fr. 5.135 Millionen für die Sanierung und Erweiterung des Betagtenzentrums Linde zu?

Das Betagtenzentrum Linde

Seit rund 35 Jahren sichert das Betagtenzentrum Linde mit einem vielfältigen Betreuungsangebot eine bedarfsgerechte Pflege und Betreuung betagter und pflegebedürftiger Menschen. Das Zentrum besteht aus drei Wohneinheiten mit 26 Einzel- und 13 Doppelzimmern für insgesamt 52 Bewohner und Bewohnerinnen. Davon sind in der geschützten Wohneinheit neun Plätze vorwiegend in Doppelzimmern für Menschen mit Demenz angegliedert.

Als einer der grössten Arbeitgeber in der Gemeinde beschäftigt das Betagtenzentrum Linde rund 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, inkl. Lernende, Praktikantinnen und Praktikanten. Diese setzen sich täglich für das Wohl der betreuten Menschen ein. Die öffentliche Cafeteria mit Sonnenterrasse ist ein Begegnungsort für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Gäste. Der Tierpark mit Spielplatz ist ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Insbesondere Kinder erfreuen sich an den Tieren in dieser schönen Anlage. Die Küche des Betagtenzentrums Linde bedient auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen, den Mahlzeitendienst der Spitex sowie den Mittagstisch der Tagesstrukturen.

Bedürfnisabklärung

Der Gemeinderat hat für die Grundlagenarbeit und Bedürfnisabklärung betreffend Zukunft des Betagtenzentrums Linde Ende 2019 eine Studienkommission (spätere Planungskommission) eingesetzt. Die Kommission setzt sich wie folgt zusammen: Guido Bützberger, Huelen 17a, Präsident, Brigitte Bösch, Ressortleiterin Soziales, Vertreterin Gemeinderat und den Mitgliedern, Janine Bösch, Oberdorf 11, Bernadette Dönni, Winkelhalde 14, Erwin Erni, Schutz 51, Herbert Felber, Pintenmatte 71 und Jacqueline Meier, Zentrumsleitung Betagtenzentrum Linde.

Im Frühjahr 2020 wurde ein Fragebogen an die Bevölkerung 60plus von Grosswangen versandt. Die Rückmeldungen ergaben, dass das vorhandene Angebot in Grosswangen als gut eingestuft wird. Einzig das Angebot von Doppelzimmern im Betagtenzentrum Linde entspricht nicht den Bedürfnissen der Befragten.

Evaluation Planer

Die Studienkommission, begleitet durch eine Bauherrenvertretung AK Bautreuhand, Luzern, hat die notwendigen Grundlagen für die Vergabe der Planungsarbeiten definiert. Die Ausschreibung erfolgte an fünf Architekturbüros. Auf Antrag der Studienkommission hat der Gemeinderat die BAUREAG AG, Willisau, mit den Planungsarbeiten beauftragt. Parallel dazu wurde die Höhe des Planungskredites ermittelt. Der Kredit von Fr. 340'000.00 wurde vom Stimmvolk an der Gemeindeversammlung vom 16. November 2021 genehmigt.

Bauprojekt

Die Planungskommission hat das vorliegende Bauprojekt erarbeitet. Zeitgleich wurde der Sanierungsumfang am bestehenden Gebäude aufgrund von Aufnahmen und Gebäudeanalysen ermittelt. Die Kommission legt grossen Wert auf eine effiziente Umsetzung. Für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Mitarbeitenden soll eine zeitgemässe Infrastruktur entstehen. Diese muss die heute vorhandenen, geschätzten Vorzüge übernehmen und mit neuen und

sinnvollen Verbesserungen ergänzt werden. Dank den geplanten Investitionen in die Sanierung sollen in den nächsten Jahren keine grösseren Kosten für den Unterhalt und die energetischen Belange mehr anfallen.

Bedarfsnachweis

Das Betagtenzentrum Linde nimmt heute mit 52 Pflegebetten eine wichtige Aufgabe in der Pflegeversorgung der Gemeinde Grosswangen und der Region wahr. Zudem werden als Entlastungsangebot zwei Tagesplätze angeboten. Im Bereich der stationären Pflege und Betreuung ist das Zentrum über die Gemeindegrenzen hinaus ein wichtiger Leistungsanbieter. Weitere Dienstleistungen umfassen Entlastungsangebote für Angehörige (Tagesplätze, Ferienbetten), temporäre Angebote für Übergangssituationen, Wohnen mit Dienstleistungsangebot, etc. Gegenüber der Konkurrenz ist das Betagtenzentrum Linde aufgrund des vielseitigen Angebotes gut positioniert. Im zunehmenden Wettbewerb mit einer wachsenden Zahl privater Leistungsanbieter soll das Betagtenzentrum Linde künftig gut bestehen.

Somit befindet sich das Betagtenzentrum Linde in einem Markt, in dem es sich gegenüber der Konkurrenz bewähren und für seine Kunden attraktiv bleiben muss. Mit 52 Betten weist das Zentrum eine optimale Grösse auf und kann dadurch wirtschaftlich geführt werden. Eine geringere Bettenzahl ist betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll, da die Fixkosten auf weniger Bewohner verteilt werden müssten.

Auswirkungen Finanzen

Auswirkungen Betagtenzentrum Linde

Für die Investition "Erweiterung und Sanierung des Betagtenzentrums Linde" ist ein Businessplan erstellt worden, welcher die finanziellen Auswirkungen der Investition detailliert aufzeigt.

Für den Businessplan wurden folgende Parameter verwendet:

- Die Gesamtkosten der Investition (Sanierung und Erweiterung) liegen bei brutto Fr. 5'475'000.00, Stand April 2022 (Planungskosten Fr. 340'000.00, Erweiterungs- und Sanierungskosten Fr. 5'135'000.00).
- Die Auslastung des Betagtenzentrums Linde liegt bei 98%.
- Die Höhe der Aufenthaltstaxe ist bei Fr. 155.00 angesetzt (aktuell beträgt die Aufenthaltstaxe Fr. 147.00).
- Die Restfinanzierungskosten (Gemeinde) liegen bei Fr. 61.00 pro Person und Tag (aktuell liegt der Restkostenbetrag bei Fr. 61.00).

Der Businessplan ist auf der Homepage der Gemeinde, www.grosswangen.ch, publiziert.

Zusammenfassend stellt sich die finanzielle Auswirkung der Investition in der Spezialfinanzierung Betagtenzentrum Linde folgendermassen dar:

Entwicklung der Finanzen (mit bzw. ohne Investition)

Entwicklung der Finanzen **ohne** Erweiterung und Sanierung

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aufwand	5'703'000	5'543'000	5'233'000	5'274'000	5'315'000	5'214'000
Ertrag	5'575'000	5'257'000	4'824'000	4'824'000	4'824'000	4'824'000
Jahresergebnis	-128'000	-284'000	-409'000	-450'000	-491'000	-390'000

Entwicklung der Finanzen **mit** Erweiterung und Sanierung (ab 2024)

Jahr	2022*	2023*	2024	2025	2026	2027
Aufwand	5'703'000	5'543'000	5'645'000	5'912'000	5'971'000	5'885'000
Ertrag	5'575'000	5'257'000	5'717'000	5'937'000	5'937'000	5'937'000
Jahresergebnis	-128'000	-284'000	72'000	16'000	-34'000	52'000

* Noch keine Erweiterung und Sanierung

Auswirkungen der Investition auf die Abschreibungen und internen Zinsen

Direkte Auswirkungen haben die getätigten Investitionen auf die kalkulatorischen Kosten (Abschreibungen und interne Zinsen) des Betagtenzentrums Linde. So erhöhen sich die Abschreibungen durch die Investition von Fr. 5'475'000.00 folgendermassen:

Jahr	1-10	11-20	21-33
Abschreibungsaufwand	192'000	182'000	133'000

Die Abstufung des Abschreibungsaufwandes entsteht durch die unterschiedlichen Nutzungsdauern der jeweiligen Anlagen.

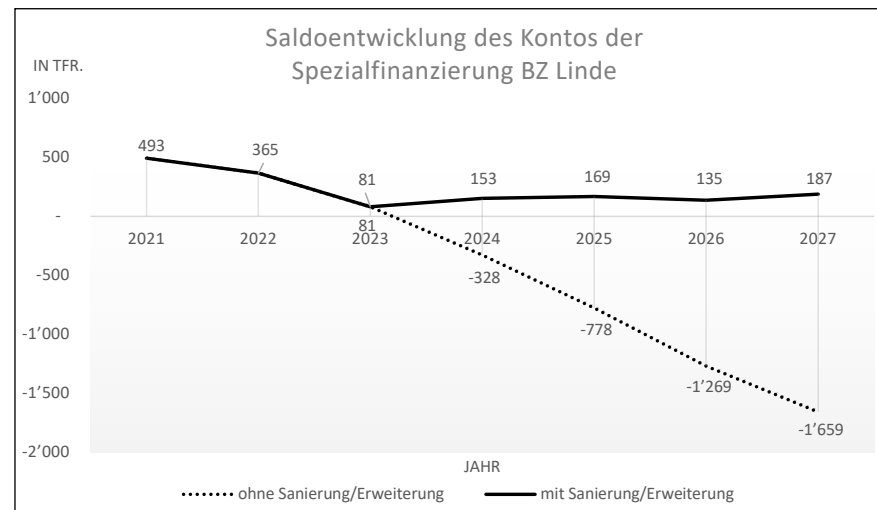
Der Aufwand der internen Zinsen, welche gesetzlich bei 0.75% festgelegt sind, werden im ersten Jahr Fr. 41'000.00 höher sein. Diese hängen vom Restbuchwert der Gesamtanlage ab und reduzieren sich entsprechend jährlich.

Auswirkungen Gemeindefinanzen

Die geplanten Investitionen wirken sich folgendermassen auf die Gemeindefinanzen aus:

Spezialfinanzierung Betagtenzentrum Linde

Aktuell weist das Konto der Spezialfinanzierung des Betagtenzentrums Linde einen Saldo von Fr. 493'320.10 auf. Gemäss der im Abschnitt "Auswirkungen Betagtenzentrum Linde" gezeigten Jahresergebnisse, entwickelt sich der Saldo der Spezialfinanzierung wie folgt:



Finanzkennzahl - Pro-Kopf-Verschuldung

Da für die gesamte Investition Fremdkapital aufgenommen werden muss, wird die Verschuldung der Einwohnergemeinde Grosswangen um ca. Fr. 1'600.00 pro Kopf ansteigen. Die Nettoschuld pro Einwohner/-in per 31.12.2021 betrug für die Gemeinde Fr. 541.00. Das kantonale Mittel der Nettoschuld pro Einwohner per 31.12.2021 lag bei Fr. 435.00.

Finanzierung der Investition

Die Fremdkapitalkosten werden eine zentrale Bedeutung für die Investition einnehmen. In der aktuellen Kapitalmarktlage ist es schwierig vorauszusagen, in welcher Dimension diese sein werden. Bei einem Kapitalzinssatz von 1% beträgt der jährliche Kapitalzinsaufwand Fr. 54'750.00. Da dem Betagtenzentrum Linde gesetzlich 0.75% interne Zinsen verrechnet werden, fällt die Differenz zum effektiven Zinssatz zu Lasten der Einwohnergemeinde Grosswangen.

Weitere Auswirkungen der geplanten Investition sind im Finanz- und Aufgabenplan 2022-2025 enthalten. Aus heutiger Sicht führt die Investition dazu, dass das Einhalten der relevanten Finanzkennzahlen in den ersten Jahren nicht gewährleistet werden kann.

Auswirkungen auf den Steuerfuss

Der Gemeinderat ist bestrebt, sorgsam mit den vorhandenen Mitteln umzugehen. Wie bereits aufgezeigt, erhöht sich die Pro-Kopf-Verschuldung durch die geplante Investition. Zudem stehen weitere Investitionen an, wie zum Beispiel Strassensanierungen, Schulraumerweiterungen etc., die die Finanzkennzahlen ebenfalls negativ beeinflussen werden. Durch die aktuelle Bautätigkeit in der Gemeinde Grosswangen sind höhere Steuereinnahmen zu erwarten. Jedoch können je nach Entwicklung der Steuereinnahmen die anstehenden Investitionen den Steuerfuss inskünftig beeinflussen.

Bauliche Massnahmen

Erweiterung Betagtenzentrum Linde

Der neu geplante dreigeschossige Erweiterungsbau schliesst auf der Südostseite an den bestehenden Flügel des Betagtenzentrums an. Die als Aufenthaltsbereich der geschützten Wohneinheit genutzten Räumlichkeiten werden zurückgebaut. Die Kapelle im Erdgeschoss bleibt bestehen. Die Belichtung der Kapelle wird neu durch ein hochliegendes Fassadenfenster gewährleistet.

Die geplante Erweiterung des Betagtenzentrums umfasst im 1. Obergeschoss fünf Zimmer sowie einen gemeinsamen Aufenthaltsraum mit Küche und angegliedertem, gedecktem Aussenbereich mit direkter Anbindung an den neuen Demenzgarten für die geschützte Wohneinheit. Im 2. und 3. Obergeschoss werden je fünf neue Pflegezimmer sowie ein Stationszimmer realisiert. Jedes Zimmer verfügt dabei über einen Balkon und Nasszellen.

Gemäss Bedürfnisanalyse sollen die vorhandenen Doppelzimmer als Einzelzimmer genutzt werden.

Die geplante Erweiterung weist ein sehr kompaktes Gebäudevolumen auf. Dadurch ergeben sich eine wirtschaftliche, kostengünstige Gesamtkonzeption sowie optimierte betriebliche Abläufe mit kurzen Wegen. Aus der kompakten Gebäudeform ergeben sich grosszügige Aussenräume für den neuen Demenzgarten. Die Ausführung der Erweiterung Betagtenzentrum Linde ist in Massivbauweise mit einem begrünten Flachdach geplant. Die Fassadengestaltung orientiert sich bezüglich Fensterformaten am bestehenden Gebäude.

Aussenraum

Südlich der geplanten Erweiterung des Betagtenzentrums ist der neue Demenzgarten mit direkter Anbindung an die geschützte Wohngruppe im 1. Obergeschoss vorgesehen. Der Demenzgarten bietet pflegebedürftigen Menschen durch seine besondere Gestaltung einen haltgebenden Lebens- und Erfahrungsraum. Er schafft therapeutische Effekte sowie die Möglichkeit, den Garten eigenständig aufzusuchen. Dadurch entsteht ein Gefühl der Unabhängigkeit. Gleichzeitig trägt er dem vermehrten Bewegungsdrang der demenziell Erkrankten Rechnung.

Sanierung Betagtenzentrum Linde

Das Betagtenzentrum Linde wurde 1986/87 gebaut. Kontinuierlich wurden die notwendigen Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Das Bestandesgebäude weist daher eine gute Bausubstanz auf. Eine energetische Gesamtsanierung ist bislang nicht erfolgt.

Die geplanten Sanierungs- und Umbaumassnahmen nehmen Rücksicht auf die bestehende Struktur des Gebäudes. Mit den gezielten Eingriffen wird die Energieeffizienz des Gebäudes gesteigert und zudem werden die Betriebsabläufe optimiert.

Folgende bauliche Massnahmen sind insbesondere geplant:

- Einbau Personalraum im Erdgeschoss.
- Rekonstruktion von 4 Balkonen; damit steht neu jedem Zimmer ein Aussenraum zur Verfügung.
- In den bestehenden Zimmern der geschützten Wohngruppe im 1. Obergeschoss wird eine Lüftung eingebaut.
- Gedeckter Unterstand für Personal im Aussenbereich.
- In je einem Zimmer im 2. und 3. Obergeschoss auf der Südseite müssen die Nasszellen infolge Verbindung mit dem Erweiterungsbau neu erstellt werden.
- Empfang und Sekretariat im Eingangsbereich werden umgebaut und kundenfreundlicher/hindernisfrei gestaltet.

Energetische Sanierungsmassnahmen/Gebäudehülle:

- Das bestehende Zweischalenmauerwerk weist einen guten baulichen Zustand auf; als Massnahme ist ein neuer Anstrich vorgesehen.
- Ersatz der Fenster und Lamellenstoren. Die neuen Storen werden elektrisch bedienbar ausgeführt.
- Verbesserung Wärmedämmung beim Dach über dem Speisesaal, der Fassadenelemente unter den Fenstern beim Speisesaal und des gesamten Estrichbodens über dem 3. Obergeschoss.
- Ersatz der bestehenden Fassadenelemente aus Holz, Ausführung neu mit unterhaltsarmen Faserzementplatten.

Für den Brandschutz sind gemäss Brandschutzkonzept gezielte bauliche Massnahmen notwendig.

Photovoltaik

Zur Eigenstromproduktion ist auf den Dächern eine Photovoltaikanlage mit 110 kWp vorgesehen. Mit dieser Anlage können ca. 115'000 kWh elektrische Energie erzeugt werden. Dies entspricht ca. 50 % des jährlichen Energieverbrauchs des Betagtenzentrums Linde.

Bauablauf

Die Umsetzung der baulichen Massnahmen erfolgt unter laufendem Pflegebetrieb. Ziel ist es, die Bauetappen so zu gestalten, dass immer genügend Betreuungsplätze zur Verfügung stehen und dass keine kostenintensiven Provisorien nötig sind. Ein spezielles Augenmerk wird auf eine rücksichtsvolle und gefahrlose Realisierung gelegt.

Termine

- Baubeginn: Mai 2023
- Fertigstellung: August 2024

Kostenzusammenstellung

Baukosten Erweiterung Betagtenzentrum Linde

BKP 0	Grundstück	Fr.	0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	91'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	3'062'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	120'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	179'000.00
BKP 9	Ausstattungen	Fr.	65'000.00

Total Baukosten Erweiterung Betagtenzentrum Linde Fr. 3'517'000.00

Baukosten Sanierung Betagtenzentrum Linde

BKP 0	Grundstück	Fr.	0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	34'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'766'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	10'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	113'000.00
BKP 9	Ausstattungen	Fr.	35'000.00

Total Baukosten Sanierung Betagtenzentrum Linde Fr. 1'958'000.00

Total Baukosten Erweiterung und Sanierung BZ Linde Fr. 5'475'000.00

abzüglich bereits bewilligter Planungskredit Fr. 340'000.00

Sonderkredit Erweiterung und Sanierung Betagtenzentrum Linde Fr. 5'135'000.00

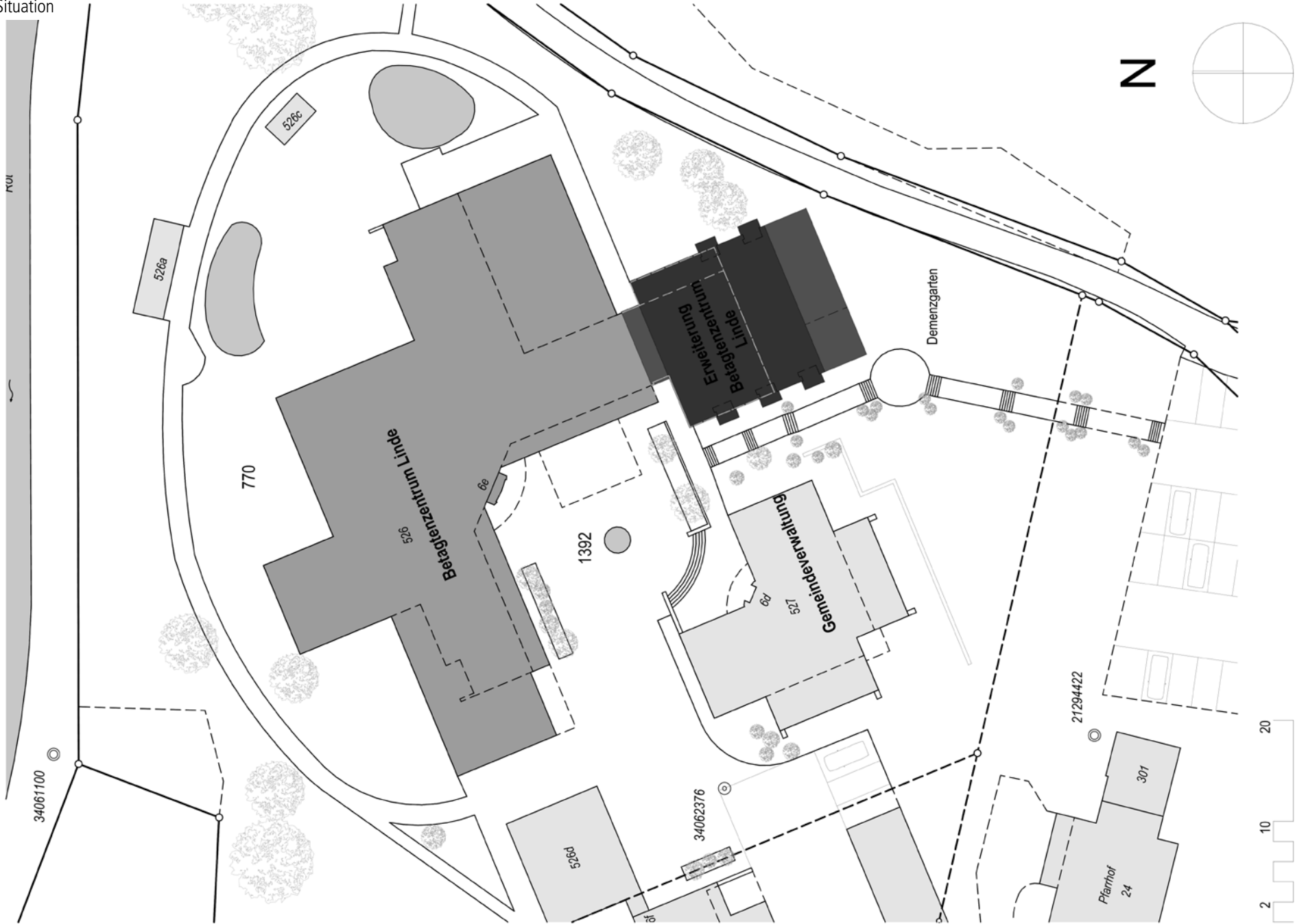
Die Gebäudeversicherung wird einen Beitrag von Fr. 37'000.00 (Hagelschaden) ausrichten. Zudem sind voraussichtlich Förderbeiträge für die Gebäudehülle und die Photovoltaikanlage von Fr. 45'000.00 gerechnet. Da für den Sonderkredit das Bruttoprinzip gilt, ist der Sonderkredit ohne diese Beiträge auszuweisen.

Empfehlung der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission weist darauf hin, dass mit dem vorliegenden Finanzgeschäft eine im Aufgaben- und Finanzplan vorgesehene Leistung umgesetzt wird. Sie erachtet die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit und Wahrheit als eingehalten. Die Pro-Kopf-Verschuldung wird durch die Investition von Fr. 541.00 um rund Fr. 1'600.00 ansteigen. Jedoch hat die Gemeinde durch eine Nichtrealisierung des Baues höhere laufende Kosten zu erwarten. Die geplanten Investitionen erachtet die Controlling-Kommission als notwendig und empfiehlt, den Sonderkredit im Aufgabenbereich Betagtenzentrum Linde von Fr. 5'135'000.00 für die Sanierung und Erweiterung des Betagtenzentrums Linde zu genehmigen.

Empfehlung des Gemeinderates

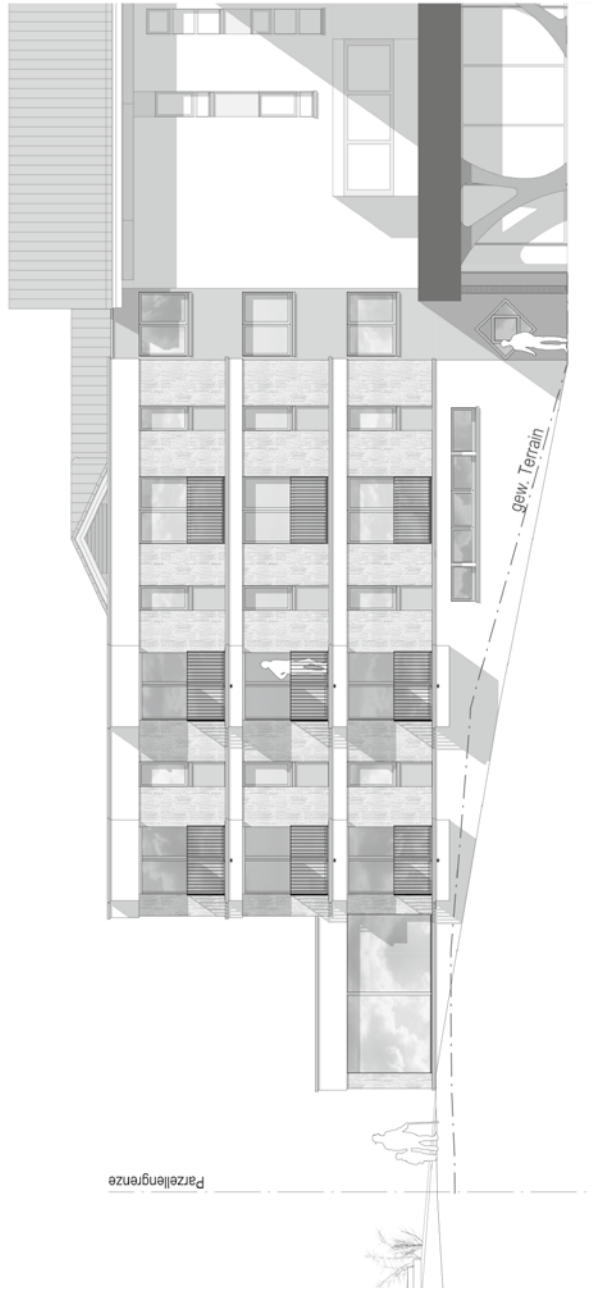
Der Gemeinderat empfiehlt allen Stimmberechtigten, mit einem Ja an der Urne zur erfolgreichen Zukunft des Betagtenzentrums Linde beizutragen.







Ostfassade (A5)



Westfassade (A5)



