

Bericht zur öffentlichen Informationsveranstaltung über das Projekt Stöcklimatt vom 20. April 2022

Am Mittwochabend, 20. April 2022, haben die Projektverantwortlichen des Projekts Stöcklimatt die Bevölkerung des Hitzkirchertals zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Das Interesse war sehr gross – der Pfarreisaal in Hitzkirch war voll. Nach der Begrüssung durch den Verbandspräsidenten Orlando Pajarola ging Raymond Neumann, Geschäftsführer der Chrüzmatt und Projektleiter Stöcklimatt, der Frage nach, ob sich die Ausgangslage für das Mehrgenerationenprojekt zwischenzeitlich geändert hat. Er stützte sich dabei auf die statistischen Zahlen des Kantons Luzern (LUSTAT). Obwohl die kantonale Strategie «Ambulant vor Stationär» zu einer Reduktion der Nachfrage nach stationären Pflegebetten geführt hat, reicht dies für das Hitzkirchertal nicht aus. Gemäss den neuesten Zahlen aus dem Jahr 2021 benötigen wir im Jahr 2030 immer noch 125 Betten, im Jahr 2035 werden es 152 Betten und im Jahr 2040 gar rund 200 Betten insgesamt sein. Heute verfügt die Chrüzmatt über 97 Pflegeplätze. Dies hängt mit der demografischen Entwicklung zusammen, wonach die Menschen immer älter werden. Wenn man von den über 80-Jährigen ausgeht, dann haben alle Gemeinden im Hitzkirchertal bereits im Jahr 2030 1,5-mal mehr alte Menschen, 2040 eine Verdoppelung bis Verdreifachung und 2050 sogar eine Vervierfachung bis Verfünfachung zu verzeichnen.

Pflegerestkosten für die Gemeinden können tief gehalten werden

Auch in Zukunft gilt, dass die ambulante Pflegeversorgung für die Gemeinden günstiger ist als die stationäre Pflegeversorgung in einem Pflegeheim. Mit der Realisierung des Projekts Stöcklimatt wird die Entwicklung der Pflegerestkosten für die Verbandsgemeinden günstig beeinflusst. Es werden im Verhältnis zu heute weniger Menschen mit leichtem bis mittelleichtem Pflegebedarf ins Pflegeheim eintreten. Das heisst, dass die teureren Pflegerestkosten für diese Menschen zulasten der Gemeinde zurückgehen. Im Gegenzug verursachen diese Menschen aber ambulante Pflegekosten. Diese sind tiefer als im stationären Bereich und damit fallen insgesamt weniger Pflegerestkosten für die Gemeinden an. Es bleiben jene Menschen, die auf eine stationäre Versorgung nicht verzichten können. Deren Pflegerestkosten sind höher, weil auch die Pflegestufe höher ist. Es sind aber nur noch jene Pflegefälle, bei welchen es wirklich nicht mehr anders geht. Man sieht: Eine gewisse Entwicklung der Pflegekosten für die Gemeinden ist nicht aufzuhalten, sie kann aber positiv beeinflusst, das heisst gedämpft werden. Dies durch die Mengenverschiebung von Stationär hin zu Ambulant und wegen der unterschiedlichen Kostenfolgen für die beiden Versorgungsarten.

Neue Wohnformen – gesellschaftlicher Trend und Entlastung der Pflegeheime

Verschiedene Leistungserbringer versorgen die Gesellschaft im Rahmen eines koordinierten Angebots und jeweils am idealen Ort. Und der ideale Ort ist möglichst lange die angestammte Wohnung. Wenn das Wohnen in diesen angestammten Wohnungen jedoch nicht mehr möglich ist – sei es durch Mobilitätseinschränkungen, Hanglagen, Vereinsamung, fehlende nachbarschaftliche Unterstützung, Sicherheitsbedenken oder psychische Faktoren –, so kommen Wohnlösungen wie die Stöcklimatt zum Tragen, in denen auf diese Probleme eingegangen werden kann. In diesem Sinne ist die Stöcklimatt also keine Konkurrenz zum bestehenden angestammten Wohnraum mit Spitex-Versorgung, sondern ordnet sich zwischen diesem und dem Pflegeheim ein mit der Aufgabe, einen Eintritt ins Pflegeheim oder in spezialisierte Pflegeeinrichtungen möglichst lange zu vermeiden. Das ist nicht nur von der Pflegeversorgung abhängig, sondern auch von sozialräumlichen Faktoren. Hier sprechen wir von quartiergezogenen Angeboten, Nachbarschaftshilfe, Freizeitmöglichkeiten und vielem mehr.

Verbandsgemeinden und ihre gemeinsame Altersstrategie

Wie ordnet sich dies alles nun in eine Altersstrategie ein? Wie bereits erwähnt sind die Gemeinden gesetzlich verpflichtet, pflegerische Angebote für die Bevölkerung bereitzustellen. Dieser Pflicht sind

die Verbandsgemeinden bisher nachgekommen. Sie betreiben bereits seit Jahrzehnten erfolgreich eine gemeinsame Altersstrategie, nämlich mit der Chrüzmatt. Diese Strategie muss nun für die Zukunft neu beurteilt und angepasst werden.

Stationär	Ambulant
<ul style="list-style-type: none"> – Möglichst später Eintritt ins Pflegeheim – Bedarfsgerechter und massvoller Ausbau der Kapazitäten (Pflegebetten) 	<ul style="list-style-type: none"> – Ausbau ambulante Pflege und Dienstleistungen – Ermöglichen, lange zu Hause zu bleiben (gesellschaftlicher Trend)
Lösung Stöcklimatt	
<ul style="list-style-type: none"> – Verlagerung leichter Pflegefälle in die Stöcklimatt – Stöcklimatt bietet Wohnraum, wenn es zu Hause nicht mehr geht (keine Konkurrenz zum bestehenden eigenen Zuhause) – Wohnungen statt Pflegebettzimmer reduzieren Leerstandrisiko, Nutzung durch alle möglich – Insgesamt tiefere Belastung der Gemeinderechnung → Dämpfung der Entwicklung der Pflegerestkosten – Nutzung des hohen Synergiepotentials bei Pflege, Betreuung und Dienstleistungen dank der unmittelbaren Nähe zur Chrüzmatt 	

Vorweg sei erwähnt, dass diese neue Strategie einhergeht mit der Altersstrategie bzw. dem Altersleitbild des Kantons Luzern: Die Alterspolitik im Kanton Luzern ist geleitet von der Vision (Zitat),

- dass jeder Mensch seinen Vorstellungen entsprechend alt werden kann; das heisst auch, dass ein breites Spektrum an Lebens- und Wohnformen akzeptiert und realisierbar ist.
- dass ältere Menschen einen Beitrag zur Solidarität zwischen den Generationen und innerhalb der Generationen leisten.
- dass ältere Menschen mit präventivem und gesundheitsförderndem Verhalten dazu beitragen, ihren Gesundheitszustand und ihre Lebensqualität positiv zu beeinflussen.

Mit der Lösung Stöcklimatt werden die strategischen Ziele in Bezug auf Ambulant und Stationär erreicht.

Drei Teilprojekte bilden das Gesamtprojekt

Das Projekt Stöcklimatt wurde in drei Bereiche gegliedert: Wohnen, Sozialraum und Dienstleistungen der Chrüzmatt. Alle drei Teile beeinflussen sich gegenseitig, es besteht eine Wechselwirkung.

Im Teilprojekt eins, **Wohnen**, ging es ausschliesslich um die Entwicklung des Bauprojekts und wie die Gebäude und Wohnungen funktionell wie auch architektonisch gestaltet sein müssen. Ein grosses Gewicht hatte dabei die Frage, wie das gesellschaftliche Zusammenleben sichergestellt werden soll. Hierzu wurde aus dem Teilprojekt zwei, Sozialraum, mithilfe der Hochschule Luzern und weiteren Spezialisten alle wichtigen Faktoren ermittelt und als Rahmenbedingungen in den Architekturwettbewerb eingebracht.

Das **Sozialraumkonzept** beinhaltet auch, wie die altersrelevanten Angebote in der Stöcklimatt zum einen sichergestellt, zum andern aber auch in den Gemeinden davon profitiert werden kann. Zentraler Punkt ist eine niederschwellige koordinierte Anlaufstelle für Altersfragen für die gesamte Bevölkerung des Hitzkirchertals. Gleichzeitig geht es aber auch um die sogenannte Quartieranimation, deren Aufgabe es ist, sowohl in der Stöcklimatt wie auch für die Gemeinden die generationenübergreifende Verbindung herzustellen.

Als dritter Teil wurde schliesslich ein **Dienstleistungskatalog** ermittelt, der durch die Chrüzmatt in der Stöcklimatt zur Verfügung gestellt werden kann. Darin liegt ein sehr grosses Synergiepotenzial und alle Menschen der Stöcklimatt können davon profitieren. Dazu gehören beispielsweise Klassiker wie der 24-Stunden-Notruf – wenn aber ein Notruf-Knopf gedrückt wird, dann muss auch jemand kommen,

und das zu jeder Zeit, rund um die Uhr. Sämtliche Angebote der Chrüzmatt sind für die Stöcklimatt-Bewohnenden zugänglich. Bei Bedarf können Dienstleistungen bei der Chrüzmatt bestellt werden. Und das betreute Wohnen wird heute schon von der Chrüzmatt angeboten. All dies ist nur aufgrund der direkten Nachbarschaft von Stöcklimatt und Chrüzmatt möglich. Die Gebäude der Stöcklimatt und der Chrüzmatt sind zudem wetterschützt miteinander verbunden.

Aktueller Projektstand

Orlando Pajarola informierte über den aktuellen Projektstand. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurde das Projekt ELVIS des Architektenteams GOA aus Zürich als Siegerprojekt ermittelt.



Das Richtprojekt wurde, soweit sinnvoll und möglich, überarbeitet und erfüllt heute sämtliche Voraussetzungen, die mit dem Projekt Stöcklimatt verwirklicht werden sollen:

- Es bietet idealen Wohnraum für alle Generationen, ganz speziell natürlich für die ältesten Mitbürgerinnen und Mitbürger.
- Ganz wichtig ist die optimale Synergiewirkung mit der Chrüzmatt und ihren zahlreichen Pflege- und Dienstleistungsangeboten.
- Es unterstützt die Altersstrategie im Hitzkirchertal, nicht zuletzt auch im Hinblick auf das breit gefächerte Sozialraumkonzept.
- Die Zonenbestimmungen und das BZR werden volumäig eingehalten.
- Das Richtprojekt ist in der vorliegenden Form bereit für die nächsten Planungsphasen.

Der Gestaltungsplan wurde mit der Unterstützung der Metron AG sorgfältig erarbeitet und der Gemeinde Hitzkirch zur Auflage und Genehmigung eingereicht. Es sind mehrere Einsprachen aus der Nachbarschaft eingegangen, die zurzeit behandelt werden.

Der Kanton Luzern verlangt zusätzlich ein Mobilitätskonzept und – aufgrund einer aktuellen Praxisänderung für Grundstücke grösser als 5000 m² – ein Bodenschutzkonzept. Auch dafür sind aktuell die entsprechenden Arbeiten und Abklärungen im Gange.

Baukosten und Finanzierung

Ende 2021 hat der Lenkungsausschuss eine Baukostenüberprüfung beschlossen, die letzte wurde im Jahr 2019 erstellt. Die Baukostenteuerung hat seither zugenommen (Stand Dezember 2021): für die Etappe 1 allein rund 5 %, für das Gesamtprojekt rund 6 %, und bestimmte Baustoffe sind im Preis überdurchschnittlich gestiegen, zum Beispiel jene für Holz.

Die bereinigten Baukosten betragen +/- 20 %

- Etappe 1 = CHF 20,94 Mio.
- Etappe 2 = CHF 20,78 Mio.
- Etappe 3 = CHF 6,02 Mio.

Gesamtprojekt = CHF 47,74 Mio.

Für die Finanzierung wurden mehrere Angebote geprüft und man hat sich für eine Bank entschieden. Die Bank betrachtet das Projekt Stöcklimatt als gut und zukunftsweisend und sieht darin Chancen. Eine Finanzierungszusage liegt vor und die entsprechenden Bankverträge sind ebenfalls ausgestellt. Diese Bankverträge beinhalten jedoch teilweise sehr harte Auflagen, die zwar nachvollziehbar sind, die man so aber nicht eingehen möchte.

Zum einen geht es um eine Vollfinanzierung ohne jegliche Eigenmittel, und deshalb betrachtet die Bank einen Teil der Bürgschaften als Eigenmittel, die aus Sicht der Bank deshalb nicht wegamortisiert werden können. Zudem hat sich gezeigt, dass eine Realisierung mit einer Aktiengesellschaft als Trägerschaft mit gewissen Auflagen verbunden ist. Hier bestehen auch Vorgaben der FINMA (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht). Und ein weiterer Punkt ist der Ertragswert der ersten Etappe: Bei einer banküblichen kalkulatorischen Berechnung liegt der Ertragswert tiefer als bei den eigenen Berechnungen. Er wird deshalb als kritisch betrachtet. Die Verhandlungen mit der Bank wurden bis auf Weiteres sistiert.

Projektkosten

Die Delegierten haben insgesamt Kredite in Höhe von CHF 1,2 Millionen bewilligt. Bisher verbucht wurden rund CHF 1,12 Millionen. Mit den noch zu erwartenden Projektkosten bis zu einem Realisierungsentscheid wird mit einer leichten Unterschreitung der Gesamtkreditsumme gerechnet. Die Projektkosten wurden durch die Chrüz matt vorfinanziert. An einer ausserordentlichen Delegiertenversammlung im Jahr 2019 haben die Delegierten der Verbundsgemeinden beschlossen, die Parzelle 332, Herrenmatt, gemäss bestehendem Kaufrechtsvertrag zu erwerben. Der Landkauf wurde ebenfalls durch die Chrüz matt vorfinanziert. Zurzeit befindet sich das Bauland im Besitz des Gemeindeverbands Chrüz matt. An der gleichen ausserordentlichen Delegiertenversammlung wurde beschlossen, dass die Gemeinde Hitzkirch ein Vorkaufsrecht für diese Parzelle erhält.

Sollte das Projekt Stöcklimatt nicht zustande kommen, so haben die Verbundsgemeinden einen Rückzahlungsmodus an die Chrüz matt vereinbart. Als Grundlage für die Rückzahlung dient der bestehende Verteilungsschlüssel des Gemeindeverbands Chrüz matt Hitzkirchertal, wonach Hitzkirch 50 % der Kosten übernimmt und die restlichen Gemeinden sich die Kosten gemäss Bevölkerungszahl aufteilen. Im Rahmen der Fusion mit Altwis hat Hitzkirch auch den Anteil von Altwis übernommen.

Umsetzung soll mit einem Realisierungspartner geschehen

Orlando Pajarola erklärt der Bevölkerung den Entscheid des Lenkungsausschusses, einen Realisierungspartner zu suchen, wie folgt: «Es gibt viele Wege nach Rom. Wenn ein ursprünglich begangener Weg nicht zielführend ist, gibt es ganz bestimmt einen anderen Weg, der uns zum Ziel führen kann. Das Wichtigste dabei ist stets, das eigentliche Ziel nie aus den Augen zu verlieren. In unserem Falle ist das Ziel die Realisierung des Projekts Stöcklimatt!»

Es gibt viele verschiedene Gründe für die Wahl eines alternativen Wegs zu eben diesem Ziel. Zu den wichtigsten Faktoren gehören die folgenden:

- Nach jahrelanger Projektarbeit – «gefühlte 10 Jahre» – sehen wir heute ein, dass die Konstellation vier Gemeinden bzw. Gemeindeverband nicht geeignet ist, um ein Projekt in dieser Art und Größenordnung selbst zu realisieren.

- Aufgrund der notwendigen politischen Prozesse ist es für den Gemeindeverband nur schwer möglich, das Projekt mit der notwendigen Agilität umzusetzen.
- Die Komplexität der Trägerschaft in Form einer gemeinnützigen AG und der Vollfinanzierung ohne jegliche Eigenmittel führt zu nachvollziehbaren, aber äusserst harten Bedingungen bei der Fremdfinanzierung (siehe auch obige Ausführungen zur Finanzierung).
- Ein Realisierungspartner verfügt über die notwendigen personellen Ressourcen und Spezialisten und wird erfahren und professionell an die Umsetzung herangehen. Er ist mit den Chancen und Risiken, die ein solches Projekt mit sich bringt, bestens vertraut. Ganz im Gegensatz dazu verfügt der Gemeindeverband Chrüzmatt Hitzkirchertal nicht über das notwendige Know-how, dieses müsste eingekauft werden.

Der Lenkungsausschuss hat Ende 2021 den Gemeinderäten den Antrag gestellt, einen Realisierungspartner suchen zu dürfen. Alle vier Verbandsgemeinden haben sich Ende Januar 2022 für die Suche nach einem Realisierungspartner ausgesprochen. Sollte wider Erwarten ein solcher nicht gefunden werden, so

- bekennen sich die Gemeinden Hitzkirch und Ermensee zur Weiterführung des Projekts Stöcklimatt; es müsste jedoch überarbeitet werden,
- hat sich die Gemeinde Schongau gegen eine Weiterführung des Projekts Stöcklimatt ausgesprochen, wäre jedoch bereit, nach einer entsprechenden Standortbestimmung auf diesen Entscheid zurückzukommen,
- will sich die Gemeinde Aesch ganz aus dem Projekt Stöcklimatt zurückziehen.

Kein renditeorientierter Investor, sondern ein Realisierungspartner

Selbstverständlich sucht man jetzt nicht einfach einen Investor um jeden Preis, der ausschliesslich die Gewinnmaximierung im Fokus hat. Es soll vielmehr ein institutioneller Anleger sein, ein echter und verlässlicher Partner, der sich für das Wohl unserer Region und ihrer Bevölkerung einsetzen möchte und optimalerweise das Projekt mitsamt seiner Vision übernimmt. Es kommen dafür zum Beispiel kleinere bis mittlere Pensionskassen, Baugenossenschaften mit und ohne gemeinnützigen Zweck, Bauunternehmungen, Stiftungen und weitere infrage. Ein Realisierungspartner übernimmt weitestgehend das erarbeitete und vorfinanzierte Projekt Stöcklimatt, da er es nicht selbst erarbeiten muss und es schlicht und ergreifend stimmt und funktioniert! Er realisiert die Stöcklimatt gemäss der erarbeiteten Vision und Strategie für das Projekt und stellt damit die Altersstrategie Hitzkirchertal sicher. Er finanziert, plant, realisiert und verwaltet die Gebäude, Wohnungen und Sozialräume der Stöcklimatt. Er erkennt und nutzt die wesentlichen Vorteile einer intensiven Partnerschaft mit dem Gemeindeverband, nicht zuletzt mit Blick auf die grossen Kompetenzen und wertvollen Dienstleistungen der Chrüzmatt.

Rahmenbedingungen für die sorgfältige Auswahl eines Realisierungspartners

Ein Realisierungspartner muss diverse Kriterien erfüllen, damit er zur Auswahl kommt. Dabei gibt es sogenannte harte Kriterien, aber auch Spielräume – es geht also um Rahmenbedingungen. Der Lenkungsausschuss ist derzeit daran, die Rahmenbedingungen zu erarbeiten. Diese müssen von jedem Gemeinderat der vier Verbandsgemeinden genehmigt werden. Weiter wird gemeinsam mit einer professionellen Werbeagentur eine Art «Verkaufsdokumentation» für die Akquisition eines Realisierungspartners erstellt. Im Anschluss daran erfolgen die Gespräche mit potenziellen Realisierungspartnern.

Informationen für die Bevölkerung

Im Zusammenhang mit weiteren Informationen an die Bevölkerung der Verbandsgemeinden sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Je nach Projektstand sollen weitere Infoveranstaltungen für die Bevölkerung durchgeführt werden.
- Die Homepage der Stöcklimatt wird laufend aktualisiert; die Personengruppe «Wir sind dafür» wird mittels aktueller Newsletter bedient.
- Es ist unsere Absicht, weitere aktuelle Informationen an den kommenden Gemeindeversammlungen in den Verbandsgemeinden zu präsentieren.
- Wichtige Medienmitteilungen werden bei Bedarf im Hitzkirchertaler, im Seetaler Boten und in der Luzerner Zeitung publiziert.
