



Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir laden Sie herzlich zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Stadt Sempach ein am

Mittwoch, 7. September 2022, 19.30 Uhr, Festhalle Seepark

Traktanden

1. Meierhöfli - Wohnen und Pflege im Alter
 - Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft
Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter
 - Jahresbudget 2022: Nachtragskredit Aktienzeichnung 2022
2. Verschiedenes
 - Urnenabstimmung 27. November 2022: Orientierung zum Sonderkredit Eigenkapital Meierhöfli
 - Information Organisationsentwicklung, Teilrevision Gemeindeordnung
 - Information Asyl- und Flüchtlingsbereich

Stimmberechtigt sind stimmfähige Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die bis am 2. September 2022 in Sempach ihren Wohnsitz gesetzlich geregelt haben.

Direkter Link zur vorliegenden Botschaft sowie zu den Unterlagen für die Beschlussfassung mittels QR-Code.

Zusätzliche Exemplare der Botschaft, allfällige weitere Ausführungen zu den Traktanden sowie detaillierte Unterlagen können bei der Stadtverwaltung eingesehen, per E-Mail (stadtverwaltung@sempach.ch) oder telefonisch (041 462 52 00) bestellt, am Schalter bezogen sowie unter www.sempach.ch heruntergeladen werden.



Öffentliche Vorberechungen der Parteien

Die Mitte Sempach:	Mittwoch, 31. August 2022, 19.30 Uhr, Meierhöfli
FDP Sempach:	keine Parteiversammlung
SP Sempach:	keine Parteiversammlung
SVP Sempach:	keine Parteiversammlung

Das Alters- und Pflegeheim Meierhöfli - Wohnen und Pflege im Alter ist während den letzten 40 Jahren in mehreren Etappen durch die Einwohnergemeinde Stadt Sempach erbaut worden. Die Institution erfreut sich bei den Bewohnenden, Mitarbeitenden sowie Besuchenden einer sehr hohen Beliebtheit. Sie bietet Wohnraum für 60 Bewohnende, die von 75 Mitarbeitenden betreut werden. Seit einigen Jahren kann ein leicht positives Jahresergebnis ausgewiesen werden.

Diese positive Ausgangslage darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Gebäude mittlerweile grosse Mängel aufweist. Die umfassende Prüfung der Handlungsoptionen hat ergeben, dass ein Ersatzneubau die künftigen Anforderungen und Bedürfnisse an die Alterspflege am besten erfüllt. Nach Prüfung möglicher Standorte ist der Stadtrat zum Schluss gekommen, dass der sehr attraktive Standort in der Nähe des Städtchens und des Sees die beste Option für einen Neubau bietet und deshalb beibehalten werden soll. Im letzten Herbst wurde ein Projektwettbewerb ausgeschrieben. Das Siegerprojekt PAPILLON der ARGE Meier Gadiant, Luzern / Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke und vetschpartner Landschaftsarchitekten, Zürich, besticht durch sein klar strukturiertes und pragmatisches Projekt und bietet gemäss den kantonalen Vorgaben unverändert Platz für 60 Pflegebetten. Dazu kommen zwei Notfall- und Ferienbetten. Im Neubau soll neu auch die Spitex integriert werden. Dank der Positionierung des Neubaus nah bei der und parallel zur Kantonsstrasse besteht die Möglichkeit, in einer späteren Phase die Anlage gegen Westen bedarfsgerecht, zum Beispiel für betreutes Wohnen, zu erweitern.

Im Hinblick auf den Neubau hat der Stadtrat im Jahr 2021 die Form der künftigen Organisationsstruktur geprüft. Aufgrund der Erfahrungen verschiedener Alters- und Pflegeheime in der Umgebung hat der Stadtrat entschieden, die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft anzustreben. Damit wird für die beiden Nachbargemeinden Eich und Hildisrieden die Möglichkeit geboten, Mitaktionärinnen an der neuen Gesellschaft zu werden und damit das gemäss kantonalem Betreuungs- und Pflegegesetz notwendige stationäre Angebot für die Betreuung und Pflege von Betagten und Pflegebedürftigen zu sichern.

Eine durch die drei Einwohnergemeinden gebildete Projektgruppe hat zwischenzeitlich die reglementarische und vertragliche Basis für die Gründung der neuen Gesellschaft, die Auslagerung der bestehenden Gebäude und des Betriebs sowie die Überführung des erarbeiteten Neubauprojekts erarbeitet. Das notwendige Grundstück wird der neuen Gesellschaft im Baurecht zur Verfügung gestellt und bleibt damit im Eigentum der Einwohnergemeinde Stadt Sempach.

Die Stimmberechtigten stimmen gesamthaft über drei Anträge ab, damit das Projekt umgesetzt werden kann:

- Gemeindeversammlung vom 7. September 2022:
 - Kommunales Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft
 - Nachtragskredit für Aktienzeichnung im 2022 im Hinblick auf Gründung der Aktiengesellschaft
- Urnenabstimmung vom 27. November 2022:
 - Sonderkredit Eigenkapital Meierhöfli

Mit dem **kommunalen Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter** (nachfolgend Meierhöfli AG) schaffen die Stimmberechtigten die Basis zur Umsetzung der oben aufgezeigten Massnahmen. Da die Stimmberechtigten von Eich und Hildisrieden erst später über ihre Beteiligung entscheiden, beantragt die Stadt Sempach die Gründung der Gesellschaft als Alleineigentümerin. Die Gründung der neuen Gesellschaft soll noch vor Jahresende 2022 erfolgen, um das Risiko von Verzögerungen bei der Entwicklung des Projekts zu minimieren. Entsprechend wird den Stimmberechtigten gleichzeitig der dafür notwendige **Nachtragskredit 2022** beantragt, damit der Stadtrat das Aktienkapital vor Jahresende zeichnen kann (Kreditbewilligung). Gemäss gültiger Gemeindeordnung ist zusätzlich an der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 die Zustimmung der Stimmberechtigten zum **Sonderkredit** für die Zeichnung von maximal 100 % des Eigenkapitals der neuen Aktiengesellschaft nötig, um das Projekt auszulösen (Ausgabebewilligung). Bei Zustimmung der beiden Gemeinden Eich und Hildisrieden wird sich die finanzielle Belastung von Sempach auf 60 % der im Sonderkredit beantragten Summe von 10 Millionen Franken reduzieren.

Der Stadtrat dankt Ihnen für die Unterstützung der Anträge. Damit können betagte und pflegebedürftige Menschen auch in Zukunft von einem attraktiven Meierhöfli profitieren.

Inhaltsverzeichnis Botschaft

1. Alters- und Pflegeheim Meierhöfli - Wohnen und Pflege im Alter	3
1.1 Grundlagen	3
1.2 Reglement <i>Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter</i>	16
1.3 Statuten <i>Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter</i> und sonstige Verträge	17
1.4 Nachtragskredit Budget 2022 und Abgrenzung zum Sonderkredit	17
1.5 Würdigung Rechnungskommission	18
1.6 Anträge	18
1.7 Anhang Reglement	19

1. Alters- und Pflegeheim Meierhöfli - Wohnen und Pflege im Alter

1.1 Grundlagen

1.1.1 Einleitung

Die Stadt Sempach betreibt seit über 40 Jahren das Alters- und Pflegeheim Meierhöfli. Diese Institution erfreut sich über all die Jahre grosser Beliebtheit und hat seit Jahren keine Leerstände. Dabei stammen gut 40 % der Bewohnerinnen und Bewohner aus Sempach und kumuliert weitere 35 % aus den beiden Nachbargemeinden Eich und Hildisrieden. Dank der hohen Auslastung konnte das Alters- und Pflegeheim Meierhöfli in den letzten Jahren wirtschaftlich betrieben werden.

Die bestehenden Gebäude des Meierhöfli wurden seit 1982 in mehreren Etappen erstellt und weisen heute diversen Sanierungsbedarf auf. Die Mängel lassen sich nicht mit einem vertretbaren Kosten-/Nutzenverhältnis beheben. Zudem entsprechen die Gebäudestrukturen, insbesondere die Zimmer und Nasszellen der Bewohnerzimmer, nicht mehr den heutigen Kundenbedürfnissen und sie lassen keinen effizienten und zeitgemässen Pflegebetrieb zu. Aus diesen Gründen ist vorgesehen, das bestehende Alters- und Pflegeheim durch einen Neubau zu ersetzen. Die Einwohnergemeinde Stadt Sempach hat einen entsprechenden Architekturwettbewerb lanciert, dessen Ergebnis am 25. Juni 2022 präsentiert wurde. In der nächsten Phase wird - basierend auf dem Wettbewerbsergebnis - das Vor- und anschliessend das Bauprojekt erarbeitet. Es ist damit zu rechnen, dass frühestens im 2. Semester 2023 das Baugesuch eingereicht werden kann.

Im Hinblick auf den geplanten Neubau waren die zukünftigen Rahmenbedingungen bezüglich Strategie, Organisation und Führung, Angebot, Entwicklung sowie Alterspolitik des Heimes neu zu definieren. Der Stadtrat Sempach hat in einer ersten Phase in den Jahren 2020/2021 mehrere Möglichkeiten einer künftigen Eigentumsstruktur gegenübergestellt. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile hat der Stadtrat Sempach schliesslich entschieden, das Meierhöfli in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft zu überführen. Gleichzeitig wurde aufgrund der Nutzerstruktur den Nachbargemeinden Eich und Hildisrieden eine Beteiligung von je 20 Prozent angeboten. Die Gemeinderäte von Eich und Hildisrieden befürworten die Führung einer gemeinsamen gemeinnützigen Aktiengesellschaft. Alle drei Gemeinden haben im 4. Quartal 2021 eine entsprechende Absichtserklärung unterzeichnet und in deren Auftrag eine gemeinsame Projektorganisation zur Erarbeitung der verschiedenen Dokumente eingesetzt. Der Projektausschuss setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Marcel Hurschler, Stadtrat Sempach, Vorsitz
- Hanspeter Achermann, Stadtrat Sempach
- Stefan A. Dettwiler, Gemeinderat Eich
- Verena Schmid, Gemeinderätin Eich
- Gerda Jung, Gemeinderätin Hildisrieden
- Stephan Wolf, Gemeinderat Hildisrieden
- Alois Köchli, Balmer-Etienne AG, externe Fachbegleitung / Projektleitung

Der Projektausschuss hat zwischen Dezember 2021 und Juli 2022 die Grundlagendokumente beraten. Diese wurden anschliessend durch die Gemeinde- und Stadträte verabschiedet. Dabei wurden folgende Dokumente erarbeitet:

- Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* (je Einwohnergemeinde)
- Statuten (Entwurf)
- Aktionärsbindungsvertrag (Entwurf)
- Baurechtsvertrag (Entwurf)

1.1.2 Pflegeversorgung als öffentliche Aufgabe für die Gemeinde

Gemäss § 2a des Betreuungs- und Pflegegesetzes (BPG) des Kantons Luzern vom 13. September 2020 stellen die Gemeinden ein angemessenes ambulantes und stationäres Angebot für die Betreuung und Pflege von Betagten und Pflegebedürftigen sicher. Ein bedarfsgerechtes Angebot umfasst verschiedene Leistungen, die von unterschiedlichen Organisationen bereitgestellt und finanziert werden. Dazu gehören ambulante und stationäre Pflege- und Betreuungsleistungen, Dienstleistungen zur Erhaltung der selbständigen Lebensführung (u.a. Mahlzeitendienst) sowie Beratungsangebote. Zudem ist die Pflegeversorgung vernetzt mit der medizinischen und geriatrischen Gesundheitsversorgung zu betrachten.

Der öffentliche Versorgungsauftrag der Langzeitpflege kann an eine Gesellschaft ausgelagert werden.

1.1.3 Das Meierhöfli - heute

Das Alters- und Pflegeheim Meierhöfli beschäftigt heute rund 75 Mitarbeitende in 48 Vollzeitstellen, davon 10 Lernende und Praktikanten. Gut die Hälfte des Personals gehört zum Pflegebereich. Obwohl die Stellen im Vergleich mit anderen Institutionen dank der guten Lage und ansprechenden Anstellungsbedingungen mit qualifiziertem Personal besetzt sind, zeigt sich die Konkurrenzsituation nicht nur bei den Lernenden immer deutlicher. Der Arbeitsmarkt ist nach der ermüdenden Pandemiezeit ausgetrocknet. In dieser Situation spielt eine Arbeitsumgebung, die auf modernen Standards beruht, oft die entscheidende Rolle.

Ein integriertes Pflegekonzept stellt sicher, dass die Bewohnerinnen und Bewohner mit unterschiedlichem Pflegebedarf und in unterschiedlichen Stadien von Demenzerkrankungen in der gleichen Wohngruppe betreut werden und ihr Zimmer während des Heimaufenthaltes nicht wechseln müssen. Die individuelle Aktivierung ist auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohnenden ausgerichtet, unterstützt die Erhaltung deren Autonomie und bietet Abwechslung für den Heimaltag. Die Bereiche Hauswirtschaft und Verpflegung sind bereits heute so ausgerichtet, dass sie neben dem Kernbetrieb auch Zusatzdienstleistungen erbringen können – etwa den Mahlzeitendienst oder Anlässe für Bewohnende oder Gäste. Die Geburtstags- und Traueressen, Vereinsveranstaltungen und Feste bilden einen wichtigen Beitrag an ein positives Betriebsergebnis.

Die Lage zum See und zum Städtchen hilft heute dem Meierhöfli, dass anstelle von Leerständen eine Warteliste geführt werden kann. Dieser wichtige Vorteil darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Ansprüche der Bewohnenden kontinuierlich wachsen. Das zeigt sich daran, dass derzeit die meisten Heime in der Umgebung grundlegend saniert oder neu gebaut wurden oder werden. Die Institutionen reagieren damit auf die Tatsache, dass die Angebote stärker verglichen werden.

1.1.4 Gemeinnützige Aktiengesellschaft - zukünftige Rechtsform

Nach Prüfung verschiedener Varianten (diverse Formen von Aktiengesellschaften, Stiftung, Gemeindeverband etc.) hat sich der Stadtrat für eine gemeinnützige Aktiengesellschaft als Eigentümerin und Betreiberin des neuen Alters- und Pflegeheimes ausgesprochen. Nachfolgend werden Eckpunkte einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft erläutert und die wichtigsten Steuerungselemente aus Sicht der Stadt Sempach festgehalten.

1.1.4.1 Struktur einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft

Die gemeinnützige Aktiengesellschaft ist weit verbreitet, anerkannt und ermöglicht den notwendigen unternehmerischen Spielraum. Die Interessen der Gemeinden können gewahrt werden (siehe Steuerung im Kapitel 1.1.4.4). Diese Rechtsform schafft optimale Rahmenbedingungen, um die wachsenden Anforderungen in der Pflegeversorgung auch in Zukunft bedarfsgerecht bewältigen zu können:

- Die unternehmerische Verantwortung und der Gestaltungsspielraum der Führung des Meierhöfli werden ausgebaut. Damit erlangt das Meierhöfli die gleichen Rahmenbedingungen und die gleiche Flexibilität wie private Anbieter.
- Trotz vollständiger Auslagerung der Aufgabe aus der Stadtverwaltung ermöglicht die vorgeschlagene Lösung eine strategische Einflussnahme der Gemeinde als Eigentümerin.
- Die Stadt trägt nach der Verselbständigung kein direktes finanzielles Risiko, da die Aktiengesellschaft einen eigenen, von der Erfolgsrechnung der Gemeinde komplett entkoppelten Finanzhaushalt führt und auch verantwortet.
- Die Finanzierung der Investitionen für den Werterhalt und die Weiterentwicklung bleibt gesichert, da das Unternehmen in der Lage ist, die zukünftigen Investitionen und Herausforderungen zu finanzieren und die erwirtschafteten Ergebnisse im Unternehmen verbleiben. Die Investitionen des Unternehmens konkurrenzieren nicht, wie beim Verbleib in der Gemeinderechnung, mit dem übrigen Investitionsbedarf der Stadt. Sie beeinflussen bzw. belasten auch die Finanzkennzahlen der Stadt nicht.
- Die vorgeschlagene Lösung bietet die Flexibilität zur Übernahme weiterer öffentlicher Aufgaben und Dienstleistungen sowie zur pragmatischen Vernetzung mit anderen Anbietern in der Versorgungskette.

In den letzten Jahren wurden im Kanton Luzern verschiedene Alters- und Pflegeheime erfolgreich in gemeinnützige Aktiengesellschaften umgewandelt (Nottwil, Oberkirch, Emmen, Schötz, Horw, Stadt Luzern, Stadt Kriens, usw.).

1.1.4.2 Zusammensetzung des Aktionariats

Aufgrund der heutigen Struktur der Bewohnenden des bestehenden Alters- und Pflegeheims Meierhöfli sowie der kommunalen Aufgaben in Bezug zum Pflegeversorgungsauftrag prüfte die Einwohnergemeinde Stadt Sempach die Ausweitung des Aktionariats auf die beiden Nachbargemeinden Eich und Hildisrieden. Nach positivem Entscheidungsfindungsprozess in den einzelnen Einwohnergemeinden stimmten die Exekutiven einer entsprechenden Absichtserklärung zu. Integraler Bestandteil der Entscheidungsfindung war, dass die beiden Nachbargemeinden Eich und Hildisrieden je 20 % der Aktien erwerben können. Aufgrund der verschiedenen Entscheidungsgrundlagen sowie dem Bedürfnis, im Hinblick auf den Neubau zeitnah die Gesellschaft zu gründen, soll zuerst die Gesellschaft durch die Einwohnergemeinde Stadt Sempach gegründet werden. Anschliessend werden die beiden Einwohnergemeinden Eich und Hildisrieden bis 30. Juni 2023 das Recht haben, je 20 % der von der Einwohnergemeinde Stadt Sempach gehaltenen Aktien zum von der Einwohnergemeinde Stadt Sempach bezahlten Einstandswert (Erwerbskosten) zu übernehmen. Um dies zu ermöglichen, werden nachfolgende Phasen definiert:

- Phase 1: Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft durch die Einwohnergemeinde Stadt Sempach und Bestätigung deren Stimmbevölkerung, dass während Phase 2 jeweils 20 % der Aktien an die beiden definierten Einwohnergemeinden Eich und Hildisrieden zu den Gestehungskosten verkauft werden können.
- Phase 2: Ausübung der Kaufoption durch die beiden Einwohnergemeinden Eich bzw. Hildisrieden zur Übernahme von 20 % der emittierten Aktien nach Vorliegen der Genehmigung der Stimmberechtigten.
- Phase 3: Finalisierung bzw. Unterzeichnung des erarbeiteten Aktionärsbindungsvertrags.

1.1.4.3 Aktionärsbindungsvertrag

Sofern sich das Aktionariat auf zwei oder drei Einwohnergemeinden erweitert, werden in einem Aktionärsbindungsvertrag Detailbestimmungen konkretisiert:

- Strategische Zusammenarbeit der Einwohnergemeinden mit der Meierhöfli AG
- Unterstützungsfunktion bei Nomination und Wahl Verwaltungsrat

- Regelung allfälliger Kauf- und Verkaufsauflagen und Verpflichtungen
- Konkretisierung Gewinnverwendungsgrundsätze (Dividendenpolitik)
- Festlegung Rechnungslegungsgrundsatz nach Swiss GAAP FER Standard
- Konfliktbewältigungsprozess unter den Aktionärsgemeinden

Im Aktionärsbindungsvertrag befindet sich eine Kauf-/Verkaufsverpflichtung. Will eine Gemeinde ihre Aktien verkaufen, so haben die anderen Gemeinden bzw. Aktionäre die Verpflichtung, diese Aktien anteilmässig zu kaufen. Ein Verkauf an einen Drittaktionär ohne Zustimmung aller übrigen Aktionäre ist nicht möglich. Als Verkaufspreis ist als Maximum der Nominalwert der Aktien festgelegt. Der Aktionärsbindungsvertrag ist mindestens 15 Jahre gültig und kann erstmals mit einer Vorlaufzeit von 12 Monaten auf den 31. Dezember 2037 gekündigt werden.

1.1.4.4 Steuerung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft

1.1.4.4.1 Steuerungsinstrument: Beteiligungsstrategie und Beteiligungsreglement

Die Eigentümerinnen der gemeinnützigen Aktiengesellschaft haben jeweils eine Beteiligungsstrategie festzulegen (§ 28 Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden FHGG). Die Beteiligungsstrategie ist alle vier Jahre den Stimmberechtigten zur Kenntnisnahme zu unterbreiten.

Im Weiteren wird jeweils ein kommunales Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* erlassen (Kapitel 1.2 bzw. Anhang). Darin sind die Aufgaben und Kompetenzen der Gemeindeorgane und die Finanzierung der Beteiligungen festgehalten. Die Wahrung der Eigentümerrechte nimmt der Stadtrat über die Generalversammlung wahr. Zusätzlich dient das Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* der Einwohnergemeinde Stadt Sempach als Erlass für die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft, die Erstellung des Baurechts, die Überführung des bestehenden Betriebs inkl. Gebäude sowie für die Weiterentwicklung des zukünftigen Neubaus.

1.1.4.4.2 Steuerungsinstrument: Leistungsvereinbarung und Eignerstrategie

Jede Aktionärsgemeinde regelt und steuert die spezifischen Leistungen der gemeinnützigen Aktiengesellschaft mit einer Leistungsvereinbarung. Diese basiert auf der Beteiligungsstrategie und dem öffentlichen Versorgungsauftrag. Mit dieser Leistungsvereinbarung kann die Stadt Sempach über die Entwicklung sowie die Art und Qualität der Pflegeleistungen sowie das spezifische Angebot (Mahlzeitendienst, Spitex, Nutzungsmöglichkeiten Räumlichkeiten etc.) und über die Rahmenbedingungen für die Mitarbeitenden mitentscheiden. Die Anpassung der Leistungsvereinbarung liegt in der Kompetenz des Stadtrats. Dadurch kann auf Veränderungen zeitnah reagiert werden. Der Verwaltungsrat hat den Auftrag, jährlich das Leistungsangebot mit den Exekutiven der Aktionärsgemeinden zu besprechen.

In der Eignerstrategie werden die strategischen Ziele bezüglich Markt, Angebot, Personal und Finanzen aus Sicht des Stadtrats definiert. Die Eignerstrategie wird zeitnah nach der Gründung der neuen Gesellschaft erarbeitet.

1.1.4.5 Auswirkungen der Auslagerung auf Finanzkennzahlen der Einwohnergemeinde Stadt Sempach

Weil bisher das Alters- und Pflegeheim Meierhöfli Bestandteil der Jahresrechnung der Einwohnergemeinde Stadt Sempach war, mussten auch die Investitionen in einen Neubau in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das im bisherigen Investitionsplan vorgesehene Investitionsvolumen von knapp 28 Millionen Franken (inkl. Umzug und Rückbau des bestehenden Gebäudes) führt zu einem Investitionsvolumen von knapp Fr. 7'000 je Einwohner. Entsprechend würde sich trotz der sehr positiven Jahresabschlüsse der letzten Jahre die Pro-Kopf-Verschuldung der Stadt Sempach wieder substanziell über die vom Regierungsrat definierten Maximalwerte erhöhen und die Einhaltung auch weiterer Kennzahlen ist gefährdet.

Durch die Auslagerung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft reduziert sich die Belastung der Einwohnergemeinde Stadt Sempach stark. Die Pro-Kopf-Verschuldung wird in Abhängigkeit einer Beteiligung der Nachbargemeinden um Fr. 1'500 (bei 60 % Anteil der Stadt Sempach) bis Fr. 2'500 (bei 100 % Anteil der Stadt Sempach) zunehmen, womit sich die Chancen der Einhaltung der strategischen Kennzahlen durch die Einwohnergemeinde Stadt Sempach auch mit Realisierung des Neubaus stark erhöhen.

1.1.5 Gemeinnützige Aktiengesellschaft: Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter

1.1.5.1 Name und Zweck

Die Marke *Meierhöfli - Wohnen und Pflege im Alter*, mit dem sich die Mitarbeitenden als auch die Bewohnerinnen und Bewohner stark identifizieren, soll beibehalten werden. Somit soll der zukünftige Name der neuen Trägerschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* lauten.

Der Hauptzweck der Meierhöfli AG ist weiterhin das Führen und Betreiben einer Institution für Menschen, welche Pflege und Betreuung benötigen. Die Gesellschaft hat im Rahmen der Bestimmungen der Statuten gemeinnützigen Charakter und verfolgt die Sicherung des Betriebes und Finanzierung der zukünftigen Investitionen. Die Gemeinnützigkeit ist gegeben, wenn ein öffentlicher Zweck vorliegt, die Gewinnerzielung eingeschränkt ist, keine übersetzten Entschädigungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung ausbezahlt sowie Dividenden lediglich im Umfang einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals ausgeschüttet werden.

1.1.5.2 Qualität- und Leistungsversprechen

Das Qualitäts- und Leistungsversprechen ist im Leitbild des Meierhöfli festgehalten und kann in den nachfolgenden Unternehmenszielen zusammengefasst werden:

- Die Meierhöfli AG bietet Wohnen, Pflege und Betreuung für vorwiegend betagte Menschen an. Dabei umfasst das Angebot nach Möglichkeit auch Kurzzeitpflege zur Entlastung der Angehörigen und nach einem Spitalaufenthalt.
- Das Angebot richtet sich nach dem integrativen Pflegemodell auch an demenziell erkrankte Menschen. Beim integrativen Pflegemodell werden die Bewohnenden mit einer Demenzerkrankung gemeinsam mit betagten pflegebedürftigen Menschen betreut und gepflegt. Dabei beziehen wir sie so weit als möglich und sinnvoll in die Aktivitäten des ganzen Heimes ein. Wir beachten dabei, dass Würde und Wohlbefinden der Mitbewohnenden gewahrt bleiben.
- Unser Denken und Handeln steht im Interesse unserer Bewohnenden. Wir respektieren ihre Würde und Individualität, ihre Selbständigkeit und ihre Eigenverantwortung.
- Wir fördern die gegenseitige Rücksichtnahme in der Gemeinschaft.
- Mit Angehörigen, Ärzten, Seelsorgern, Behörden und sozialen Organisationen pflegen wir eine partnerschaftliche Zusammenarbeit. Wir vertreten die Interessen von betagten Menschen in der Öffentlichkeit.
- Wir arbeiten mit klaren Zielen und transparenten Strukturen. Wir informieren offen, begegnen einander mit Toleranz und bilden uns, speziell auch hinsichtlich Demenz, kontinuierlich weiter.
- Als fachlich kompetente und persönlich engagierte Mitarbeitende erfüllen wir unseren Auftrag gemeinsam und in wertschätzender Zusammenarbeit.
- Wir überprüfen unsere Leistungen und passen diese den sich ändernden Bedingungen immer zum Wohle unserer Bewohnenden und deren Umfeld an. Wir wenden betriebswirtschaftliche Prinzipien an, ohne menschliche und ökologische Werte zu vernachlässigen.

1.1.5.3 Unternehmensstrategie

Für die Erarbeitung der Unternehmensstrategie ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Basierend auf der geplanten Eigentümerstrategie und im Sinne der Gründerinnen der Meierhöfli AG lassen sich folgende Stossrichtungen festhalten:

- Die Gesellschaft bezweckt das Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung betagter und/oder pflegebedürftiger Menschen, gestützt auf den öffentlichen Versorgungsauftrag. Das Angebot kann mit zusätzlichen Leistungen (z. B. Entlastungsangebote für Angehörige, temporäre Angebote für Übergangssituationen) abgerundet bzw. ausgebaut werden.
- Das Angebot richtet sich primär an zu betreuende Menschen, welche in Sempach, Eich oder Hildisrieden wohnhaft sind oder zu diesen Gemeinden einen Bezug haben.
- Betriebsnahe Nebenleistungen können angeboten werden (z. B. Mahlzeitendienst, Restauration, Cafeteria).
- Die Gesellschaft ist eine gemeinnützige, grundsätzlich nicht gewinnorientierte und den öffentlichen Aufgaben sowie dem Gemeinwohl verpflichtete Institution.

1.1.5.4 Personalstrategie

Für die Erarbeitung der Personalstrategie ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Der wichtigste Erfolgsfaktor für die zukünftige Führung des Meierhöfli bleibt das motivierte und gut qualifizierte Personal. Die Meierhöfli AG soll sich als attraktive Arbeitgeberin positionieren. Dies ist eine Voraussetzung dafür, dass auch in Zukunft das notwendige qualifizierte Fachpersonal bereitgestellt werden kann. Hier verfügt die neue Trägerschaft über einen erhöhten Handlungsspielraum und kann in der Personalpolitik flexibler als ein durch die Gemeinde geführter Betrieb agieren. Im Personalbereich werden im Zusammenhang mit der Verselbständigung folgende Vorgaben definiert:

- Marktgerechte Anstellungsbedingungen, insbesondere Entlohnung;
- Beibehaltung des Pensionskassen-Anschlusses bei der Luzerner Gemeindepersonalkasse (LGK);
- Beibehaltung einer Krankentaggeldversicherung;
- Erlass eines eigenen Personalreglements.

Es wird sichergestellt, dass die heutigen guten arbeitsrechtlichen Rahmenbedingungen bei der Auslagerung beibehalten werden.

1.1.5.5 Organe der Gesellschaft

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft. Sie besteht aus den Aktionärinnen. Die Aktionärsrechte werden, gestützt auf die Statuten, den Aktionärsbindungsvertrag und das Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft, durch den Stadtrat wahrgenommen. Die Generalversammlung wählt den Verwaltungsrat, bestimmt die Revisionsstelle, nimmt den Revisionsbericht entgegen, genehmigt die Jahresrechnung sowie den Geschäftsbericht und legt die Vergütung des Verwaltungsrates fest.

Der Verwaltungsrat und das Präsidium des Verwaltungsrates werden durch die Generalversammlung gewählt. Der Verwaltungsrat besteht aus 5 bis 7 Mitgliedern. Die Aktionäre haben sich im Aktionärsbindungsvertrag verpflichtet, den Verwaltungsrat professionell nach fachlichen Qualifikationen und Erfahrung sowie gemeinsam und einvernehmlich zu bestimmen.

Die Revisionsstelle prüft die Jahresrechnung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft. Sie wird durch die Generalversammlung gewählt.

Die Geschäftsleitung nimmt die operative Führung des Meierhöfli wahr. Die Aufgabenteilung zwischen dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung werden im Organisationsreglement festgehalten. Der Verwaltungsrat soll sich auf strategische und die Geschäftsleitung auf die operativen Aufgaben fokussieren.

1.1.5.6 Eigenkapitalausstattung

Die neu gegründete gemeinnützige Aktiengesellschaft soll gemäss Planrechnung über ein Eigenkapital von 10 Millionen Franken verfügen. Das Eigenkapital wird in 3 Millionen Franken Aktienkapital und 7 Millionen Franken Kapitaleinlagereserven eingeteilt. Das Aktienkapital wird bei der Gesellschaftsgründung einbezahlt. Die Kapitaleinlagereserven können vom Verwaltungsrat mit einer Vorlaufzeit von 90 Tagen anteilmässig bei den Aktionärsgemeinden abgerufen werden, wobei bis Ende des Jahres 2023 maximal 3.5 Millionen Franken abgerufen werden können. Die Kapitaleinlagereserven dienen unter anderem für die Finanzierung der temporären Verluste während der Bauzeit.

Bei Zustimmung der Stimmberechtigten zum Reglement, Sonderkredit und Nachtragskredit verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Stadt Sempach, diese Zahlungen vorzunehmen. Sofern die Stimmberechtigten von Sempach wie auch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinden Eich und/oder Hildisrieden der Erweiterung des Aktionariats zustimmen, wird sich die Verpflichtungsquote der Einwohnergemeinde Stadt Sempach auf 80 % bzw. 60 % der beantragten Summen reduzieren.

1.1.5.7 Geplante Entwicklung der Aufenthalts- und Pflögetaxen

Die durch die Nutzenden des Meierhöfli zu bezahlenden Taxen richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben. Dabei sind die wiederkehrenden Betriebskosten wie auch die periodischen Abschreibungen und Fremdkapitalzinsen zu berücksichtigen, wobei sich die Bauteuerung wie auch das Zinsniveau negativ auswirken können.

Aufgrund der geplanten Investitionssumme erhöhen sich per Betriebsaufnahme die Abschreibungs- und Zinsaufwendungen, womit die Aufenthaltstaxe ansteigen wird. Der Finanzplan rechnet mit einer Aufenthaltstaxe von Fr. 165 pro Aufenthaltstag (aktuell Fr. 148). Es wird erwartet, dass die Aufenthaltstaxen in der Luzerner Landschaft in den nächsten Jahren generell ansteigen werden. In der Agglomeration Luzern wird heute schon im Durchschnitt eine höhere Aufenthaltstaxe als Fr. 165 pro Tag in Rechnung gestellt.

Die Rahmenbedingungen für die Festlegung der Pflögetaxen sind gesetzlich vorgegeben. Die Höhe der Pflögetaxe wird aktuell gemäss des durch die Kostenrechnung festgelegten kalkulatorischen Minutentarifs von Fr. 1.28 fixiert. Die zukünftige Entwicklung des Minutentarifs hängt primär von der effektiven Kostenentwicklung insbesondere der Mitarbeitersaläre ab. Die effektive Höhe der Pflögetaxen hängen von der Pflegestufe der Bewohnenden ab. Es wird - nachdem das Alters- und Pflegeheim Meierhöfli aktuell im Vergleich mit anderen Heimen eine sehr tiefe Pflegeintensität ausweist - zukünftig eine höhere durchschnittliche Pflegestufe erwartet. Der Beitrag der Krankenkasse ist seit Jahren unverändert. Mittelfristig ist mit einer Tarifierpassung zu rechnen.

1.1.5.8 Steuerbefreiung

Aufgrund des gemeinnützigen und öffentlichen Zwecks sind die Bedingungen für eine Steuerbefreiung bei der direkten Bundessteuer und den Staats- und Gemeindesteuern erfüllt.

1.1.5.9 Bestehendes Gebäude Meierhöfli: Festlegung Kaufpreis

Das bestehende Gebäude Meierhöfli hatte per Ende 2021 einen Buchwert von 3.8 Millionen Franken (ohne Grundstück). Die jährliche Abschreibungssumme beträgt zurzeit rund Fr. 270'000, so dass per Ende 2022 mit einem ordentlichen Buchwert von leicht über 3.5 Millionen Franken gerechnet werden muss (zuzüglich allfälliger nicht vermeidbaren Investitionsausgaben 2022). Aufgrund der möglichen zukünftigen Nutzungsdauer ist das bestehende Gebäude per Jahresbeginn 2023 zum fixen Preis von 1 Million Franken an die Meierhöfli AG zu übertragen. Entsprechend ist das Gebäude im laufenden Jahr um maximal 2.6 Millionen Franken zusätzlich wertzuberichtigen. Diese ausserordentliche Wertberichtigung erfolgt zu Lasten der Spezialfinanzierung Meierhöfli und belastet damit die Globalbudgets der Einwohnergemeinde Stadt Sempach nicht. Dank des definierten Transaktionswerts kann sichergestellt werden, dass bis zum Abbruch der bestehenden Gebäude der Abschreibungsaufwand bei jährlich Fr. 250'000 verbleibt.

1.1.5.10 Plan-Erfolgsrechnung /-bilanz

Die Plan-Erfolgsrechnung sieht wie folgt aus:

	1. GJ	Bauphase	Bauphase	Bauphase	Neueröffnung				
in 1'000 Franken	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Total Betriebsertrag	5'348	4'923	4'645	4'645	5'133	6'048	6'452	6'662	6'797
Personalaufwand	-4'091	-3'889	-3'855	-3'855	-4'106	-4'385	-4'484	-4'497	-4'554
Ergebnis nach Personalaufwand	1'257	1'034	790	790	1'027	1'663	1'968	2'165	2'243
<i>Personalaufwand in % des Betriebsertrages</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Betriebsaufwand	-1'119	-1'129	-1'042	-1'042	-1'042	-970	-880	-880	-880
<i>Betriebsaufwand in % Betriebsertrag</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	138	-95	-252	-252	-15	693	1'088	1'285	1'363
<i>EBITDA in % Betriebsertrag</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	-250	-250	-250	-250	-716	-882	-882	-882	-882
Betriebsergebnis vor Zinsen (EBIT)	-112	-345	-502	-502	-732	-189	206	403	481
<i>EBIT in % Betriebsertrag</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinsaufwand	0	0	0	-70	-243	-376	-406	-399	-385
Baurechtszins	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-80	-80	-80
Zinsertrag	21	0	0	0	0	0	0	0	0
a.o Aufwand / Wettbewerb / Umzüge / Rückbau	-400				-260	-1'000			
Unternehmensergebnis vor Steuern	-531	-385	-542	-612	-1'275	-1'605	-280	-76	16
Ertrags- und Kapitalsteuern (steuerbefreit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresergebnis FIBU	-531	-385	-542	-612	-1'275	-1'605	-280	-76	16

Während der Bauphase werden negative Ergebnisse erwartet, da die Bettenanzahl reduziert wird, was zu Ertragsausfällen führt. Demgegenüber wird mit einer unveränderten Kostenstruktur gerechnet und kein Personal abgebaut. Eine Teuerungszulage für das Personal im Rahmen der letzten Jahre ist im zukünftigen Personalaufwand berücksichtigt. Im Weiteren sind der Architekturwettbewerb, die Umzugskosten und die Rückbaukosten nicht aktivierungsfähig und werden der Erfolgsrechnung belastet. Ab dem Planjahr 2031 kann unter Einhaltung der definierten Planannahmen mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet werden.

Aufgrund der zu erwartenden Investitionssumme von Fr. 430'000 bis 450'000 pro Bett sind in Zukunft keine grossen Ertragsüberschüsse zu erwarten. Die Abschreibungen der aufgezeigten Investitionen in den Neubau können mit einer Aufenthaltstaxe von Fr. 165 pro Tag finanziert werden, soweit sich die Personal- und Zinskosten im Rahmen der Planrechnung bewegen.

Die Aufwendungen und Erträge wurden detailliert geschätzt und zeigen, dass der Neubau finanziell tragbar ist und nach der Vollendung des Neubaus ausgeglichene Ergebnisse erzielt werden.

Die Plan-Bilanz präsentiert sich wie folgt und zeigt die Finanzierung der Gesellschaft:

in '000 Franken	2023 Plan	2024 Plan	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan	2029 Plan	2030 Plan	2031 Plan
AKTIVEN									
Flüssige Mittel	4'595	6'566	2'811	958	122	147	719	812	1'003
Forderungen aus L&L	427	394	370	370	407	479	509	522	529
Warenvorräte	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Aktive Rechnungsabgrenzungen	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Total Umlaufvermögen	5'046	6'983	3'206	1'352	553	650	1'252	1'358	1'556
Altbau (Land im Baurecht)	750	500	250	0	0	0	0	0	0
Neubau	1'013	2'155	5'640	14'090	23'915	25'213	24'331	23'448	22'566
Total Anlagevermögen	1'763	2'655	5'890	14'090	23'915	25'213	24'331	23'448	22'566
Total Aktiven	6'809	9'638	9'096	15'442	24'468	25'863	25'583	24'806	24'122
PASSIVEN									
Verbindlichkeiten aus L&L	240	240	240	210	210	210	210	210	210
Passive Rechnungsabgrenzung	56	56	56	45	45	45	45	45	45
Total kurzfristiges Fremdkapital	296	296	296	255	255	255	255	255	255
Langfristige Kredite verzinslich	286	0	0	7'000	17'300	20'300	20'300	19'600	18'900
Depotgelder und Kautionen	227	227	227	227	227	227	227	227	227
Total langfristiges Fremdkapital	513	227	227	7'227	17'527	20'527	20'527	19'827	19'127
Total Fremdkapital	809	523	523	7'482	17'782	20'782	20'782	20'082	19'382
Aktienkapital	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000
Reserve aus Kapitaleinlagen	3'500	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000
Fonds	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Gewinn-/verlustvortrag	0	-531	-917	-1'459	-2'071	-3'346	-4'951	-5'231	-5'307
Jahresgewinn / (Jahresverlust)	-531	-385	-542	-612	-1'275	-1'605	-280	-76	16
Bilanzgewinn-/verlust	-531	-917	-1'459	-2'071	-3'346	-4'951	-5'231	-5'307	-5'291
Eigenkapital	6'000	9'115	8'573	7'960	6'686	5'081	4'801	4'724	4'740
Total Passiven	6'809	9'638	9'096	15'442	24'468	25'863	25'583	24'806	24'122
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>88%</i>	<i>95%</i>	<i>94%</i>	<i>52%</i>	<i>27%</i>	<i>20%</i>	<i>19%</i>	<i>19%</i>	<i>20%</i>

Mit den Investitionen und den Verlusten während der Bauphase reduziert sich die Eigenkapitalquote auf einen Wert von rund 20 %, was noch im vertretbaren unteren Bereich liegt.

Es wird mit Neubaukosten von 26.8 Millionen Franken (ohne Wettbewerbskosten, Rückbau Altbauten und Umzug) kalkuliert.

Es sind folgende Phasen vorgesehen (Phasenplan; Termine können sich aufgrund von Einsparungen, etc. verschieben):

- Wettbewerb (Ausstellung Siegerprojekt) 25. Juni 2022
- Vorprojekt / Bauprojekt 4. Quartal 2022 - 4. Quartal 2023
- Realisation 2024 - Frühling 2027
- Bezug 2. Quartal 2027

Aufgrund der erwähnten Investitionssumme ergibt sich nach Betriebsaufnahme ein auf rund Fr. 880'000 erhöhter jährlicher Abschreibungsaufwand, womit sich anschliessend die Bilanzsumme wieder reduzieren dürfte. Die geschätzte Rückzahlungsdauer beträgt somit rund 30 Jahre.

Aufgrund der erwähnten Investitionssumme steigt das Fremdkapital bis auf 20.3 Millionen Franken. Ab dem Planjahr 2031 kann das verzinsliche Fremdkapital mit rund Fr. 800'000 pro Jahr amortisiert werden.

Während der Bauphase wird jederzeit ein reduzierter Betrieb beibehalten. Um auch bei der Eröffnung das gewünschte Personal zu haben, wird die Effektivität während dieser Phase tiefer sein. Dadurch ergeben sich Jahresverluste. Im Gegenzug kann nach der Eröffnung wesentlich schneller wieder eine ausgeglichene Jahresrechnung angestrebt werden.

1.1.6 Projektwettbewerb Meierhöfli: Siegerprojekt PAPILLON

An diesem sensiblen Ort, zwischen Siedlungsstruktur und Landschaftsraum, ein neues Alters- und Pflegeheim mit 60 Pflegezimmer plus zwei Ferien-/Kurzzeitzimmer zu planen war herausfordernd. Besonders anspruchsvoll machte es die Platzierung direkt neben dem bestehenden Meierhöfli bei laufendem Betrieb und möglichst ohne Provisorien.

Das Siegerprojekt der ARGE Meyer Gadiant Architekten, Luzern / Rogger Ambauen, Emmenbrücke, und vetchpartner Landschaftsarchitekten, Zürich, situiert sich zwischen bestehendem Alters- und Pflegeheim und der Kantonsstrasse. Es übernimmt mit seiner spezifischen Geometrie, welche mit sensiblen Knicken die Ausdehnung des Baukörpers bricht, die verschiedenen Ausrichtungen der Nachbarbauten und lässt auf diese Weise einen schmetterlingsartigen Grundriss entstehen, welcher dem Projekt auch seinen Namen gibt. Zur Eicherstrasse hin kann mit dem Einknicken zudem ein schön dimensionierter Vorplatz geschaffen werden. Die für die Pflegezimmer gewählte gezackte Fassadengestaltung gibt dem Volumen eine weitere besondere Note und ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohner attraktive Ausblicke. Südwestlich des neuen Alters- und Pflegeheims ist eine mögliche Erweiterung mit Betreutem Wohnen oder Alterswohnungen angedacht. Die jeweils drei Wohnungen pro Geschoss weisen dabei grosse Qualitäten auf.

Die innere Organisation ist aus betrieblicher wie auch architektonischer Sicht gut überlegt und erfüllt die gestellten Ansprüche an den Pflegealltag. Die Spitex soll künftig im Parterre des Neubaus unterkommen, was dank der räumlichen Nähe einen deutlichen Mehrwert für Bevölkerung, Betrieb und Mitarbeitende darstellen wird. Sämtliche öffentlichen Nutzungen, wie Restaurant oder Mehrzwecksaal, können ebenfalls im Erdgeschoss angeboten werden. Diese Räume profitieren von der einmaligen Lage am See und vom direkten Zugang zum Grünraum. Dass bereits beim Betreten des Pflegeheims der Sichtbezug zur Cafeteria und über sie zum See und in die Berge besteht, ist sehr attraktiv.

Die drei übereinander angeordneten Wohngruppen sind aufgrund der Anordnung der Bewohnerzimmer und Funktionszimmer betrieblich effizient organisiert. Die Stockwerke sind flexibel nutzbar und lassen im Bedarfsfall eine Unterteilung zu. Es werden zudem wiederholend attraktive Aufenthaltsbereiche angeboten, welche zum Verweilen einladen und den Bewohnerinnen und Bewohnern als Begegnungszonen dienen. Der in der Mitte der Gruppe angebotene aufgeteilte Wohn- und Essbereich weist grosse Qualitäten auf und wird durch die beiden vorgelagerten Aussenräume bereichert. Dass sämtliche Zimmer von der Strasse abgewandt angeordnet sind, ist ein grosser Vorteil. Die Zimmer profitieren so alle von der Sicht zum See.

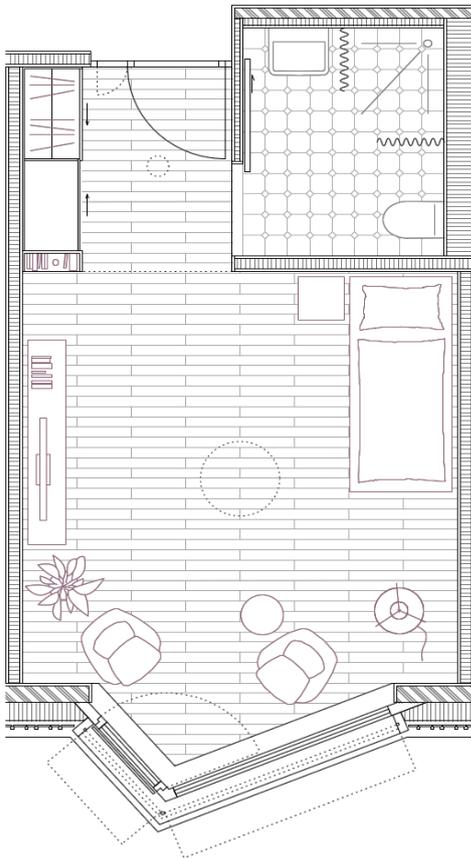
Der Neubau wird weitgehend in einen bepflanzten Saum eingebettet und so zur Kantonsstrasse situiert, dass eine gute Vorfahrt möglich wird. Die Besuchs- und Veloparkplätze sind zentral angelegt und liegen getrennt von der Anlieferung. Der Garten ist zurückhaltend, parkartig konzeptioniert, offen zum See und zu den Bergen hin. Wege zwischen Blumenstauden, -wiesen und Gehölzen laden zum Spazieren ein. Auch werden Aufenthaltsräume unter Bäumen angeboten.

Das Alters- und Pflegeheim ist als Holz-Element-Bau konzipiert, was sich positiv auf die Nachhaltigkeit auswirkt und eine kürzere Bauzeit ermöglicht. Die Materialisierung in Holz ist auch an den Fassaden ablesbar und prägt die Erscheinung des Gebäudes positiv. Die spezifische Dachform macht die Anordnung der Lüftungszentrale auf dem Dach möglich und führt zu einer maximalen Abmessung der Fläche für die Photovoltaik-Anlage. Mit dem vorliegenden Projekt, seiner Konstruktion und Materialisierung kann das angestrebte Energielabel vorgabengetreu erfüllt werden. Gemäss Wettbewerbsauftrag wurde auch die optionale Errichtung einer Tiefgarage eingeplant. Das Siegerprojekt sieht ein Parkhaus mit 13 Abstellplätzen in der Nähe des Neubaus vor.

Das klar strukturierte, kompakte und pragmatische Projekt ist sensibel ausgearbeitet und erfüllt städtebaulich, architektonisch und räumlich die gestellten Anforderungen. Die Wohngruppen sind schön organisiert und weisen grosse Aufenthaltsqualitäten auf. Die Pflegezimmer sind attraktiv ausgerichtet und bieten Ausblicke auf den See und in die Berge. Aus betrieblicher Sicht erfüllt das Projekt die Ansprüche optimal und bietet zudem grosses Weiterentwicklungspotenzial.



Abbildung: Visualisierung Siegerprojekt PAPILLON



Abbildungen: Grundriss Pflegezimmer (links) und Situationsplan (rechts)

1.1.7 Grundstück

1.1.7.1 Grundstück im Baurecht

Die bestehende Parzelle Nr. 496, Grundbuch Sempach, gehört der Einwohnergemeinde Stadt Sempach und umfasst 16'232 Quadratmeter. Der bebaubare Teil des obigen Grundstücks gehört der öffentlichen Zone mit einem definierten Nutzungszweck "Alterswohnheim, Alterswohnungen" (Anhang 5 lit. a BZR 2022) bzw. der Erholungszone (Anhang 8 Nr. A2 BZR 2022) an.

Die Stadt Sempach will auch zukünftig Eigentümerin des Grundstücks bleiben. Hingegen wird sie eine Teilfläche des Grundstücks, maximal die in die öffentliche Zone eingezonte Fläche, der neuen *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* im Baurecht zur Verfügung stellen.

Die Meierhöfli AG als Baurechtsnehmerin hat an die Stadt Sempach einen Baurechtszins zu entrichten. Die relevante Grundstücksfläche wird aufgrund des Ergebnisses des Architekturwettbewerbs im Herbst 2022 definitiv zwischen dem Stadtrat und dem Verwaltungsrat der neuen Gesellschaft fixiert. Wenn das ganze der öffentlichen Zone zugehörige Grundstück als Baurechtsparzelle bestimmt wird, ist mit einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 80'000 zu rechnen. Bei einer reduzierten Fläche erfolgt eine partielle Kürzung, wobei die Schwelle von Fr. 61'000 (Fr. 1'000 pro bewilligtes Zimmer) nicht unterschritten werden kann. Dieser Baurechtszins liegt leicht unterhalb den aktuellen Marktkosten, welche bei einem Kauf eines Grundstücks in der öffentlichen Zone entstehen würden. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Meierhöfli AG bis maximal fünf Jahre nach Erteilung der Baubewilligung durch einen Rabatt von 50 % auf dem ordentlichen Baurechtszins zusätzlich entlastet wird.

1.1.7.2 Gemeindeinitiative "Pro-Parkhaus Seeparking Sempach"

Ein Initiativkomitee hat nachfolgendes Initiativbegehren in der Form einer Anregung gestartet:

Auf der Parzelle Meierhöfli (Grundstück Nr. 496 GB Sempach) soll das Parkhaus "Seeparking Sempach", eine öffentliche Autoeinstellhalle mit 120 bis 150 Parkplätzen im Zuge des Neubaus des Altersheimen erstellt werden. Die Finanzierung kann mittels Spezialfinanzierung aus den Gemeindefinnahmen der öffentlichen Parkplatzbewirtschaftung erfolgen.

Die Initiative wurde vom Initiativkomitee am 25. Juli 2022 beim Stadtrat eingereicht. In nächsten Schritten wird der Stadtrat das formelle Zustandekommen der Initiative erwahren, über die Gültigkeit der Initiative entscheiden und prüfen, ob ein Gegenvorschlag erarbeitet werden soll. Gemäss gesetzlichen Rahmenbedingungen können die Stimmberechtigten im Verlauf des Jahres 2023 Stellung zur Gemeindeinitiative und/oder einen allfälligen Gegenvorschlag nehmen.

Aufgrund der von den Initianten aufgezeigten Situationsplänen könnte das Parkhaus aus Sicht des Stadtrates bautechnisch aber erst erstellt werden, wenn das bestehende Meierhöfli zurückgebaut ist. Um keine Beschlüsse vorwegzunehmen, wurde im Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* (Art. 9 Abs. 3) bzw. im Baurechtsvertrag eine spezifische Bestimmung integriert, wonach die Einwohnergemeinde Stadt Sempach bis spätestens 31. Dezember 2035 eine durch sie zu definierende Fläche im Unterbaurecht für den Bau einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage zurücknehmen kann, wobei der relevante Baurechtszins unter Würdigung der gesamten Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück festzulegen ist.

1.1.8 Terminplan Gründung gemeinnützige Aktiengesellschaft und Beteiligung der Gemeinden Eich und Hildisrieden

Die Stadt Sempach gründet sobald die positiven Entscheidungen der Stimmberechtigten vorliegen, im ersten Schritt als Alleinaktionärin noch im 2022 die *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter*. Die Gesellschaft wird mit einem Aktienkapital von 3 Millionen Franken voll liberiert. Die Kapitaleinlagereserve von 7 Millionen Franken wird vom Verwaltungsrat bedarfsgerecht bzw. je nach Planungs- und Baufortschritt bei den Aktionärsgemeinden einverlangt.

Die Gemeinden Eich und Hildisrieden stimmen an ihrer ordentlichen Gemeindeversammlung im November 2022 (vorbehältlich einer allfälligen Urnenabstimmung vom 12. März 2023) über die Beteiligung an der Meierhöfli AG ab. Bei Zustimmung der Stimmberechtigten von Eich bzw. Hildisrieden verkauft die Stadt Sempach im Verlaufe des 1. Semesters 2023, spätestens per 30. Juni 2023, je 20 % der Aktien an die Einwohnergemeinden Eich und Hildisrieden.

Der operative Betrieb soll von der Stadt Sempach per 1. Januar 2023 auf die Meierhöfli AG überführt werden.

1.1.9 Nutzen der Verselbständigung für die verschiedenen Anspruchsgruppen

Im Rahmen der Eignerstrategie wurden die Chancen und Risiken, die sich für die verschiedenen Anspruchsgruppen durch die Verselbständigung ergeben, erarbeitet und nachfolgend dargestellt. Zusätzlich wurden die Risiken beurteilt und Massnahmen zur Risikominimierung festgehalten.

Anspruchsgruppe	Chancen	Risiken	Massnahmen zur Risikovermeidung bzw. -minderung
Bewohnerinnen und Bewohner des Meierhöfli	<ul style="list-style-type: none"> - Neue, innovative Angebote stehen schneller zur Verfügung - Angebot kann aufgrund der kürzeren Entscheidungswege schneller angepasst werden 	<ul style="list-style-type: none"> - höhere Aufenthaltstaxen in folge Neubau - Sinkende Qualität in Betreuung, Pflege und Aufenthalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aufenthaltstaxe hat sich im regionalen Markt zu bewegen. - Qualitätsvorgaben für Betreuung, Pflege und Aufenthalt (Leistungsvereinbarung)
Mitarbeitende des Meierhöfli	<ul style="list-style-type: none"> - Markt- und branchenkonforme Anstellungsbedingungen - Bedarfsgerechte Infrastruktur 	Marktwirtschaftlicher Druck auf Löhne und Anstellungsbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> - Besitzstandwahrung bei der Überführung - Marktgerechtes Personalreglement
Einwohnerinnen und Einwohner der beteiligten Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"> - Angebot der Langzeitpflege - Attraktive, zeitgemässe Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - höhere Aufenthaltstaxen in folge Neubau - Querfinanzierung mit Steuergeldern im Fall von hohen Defiziten der Meierhöfli AG bzw. vergünstigten Krediten 	<ul style="list-style-type: none"> - Zielvorgaben im Rahmen der Beteiligungsstrategie - Strategische Einflussnahme durch die Stadt- / Gemeinderäte - Transparente finanzielle Berichterstattung (Geschäftsbericht)
Aktionärgemeinden Einwohnergemeinde Stadt Sempach, Einwohnergemeinde Eich, Einwohnergemeinde Hildisrieden	<ul style="list-style-type: none"> - Transparente politische Einflussnahme auf strategischer Ebene (Beteiligungsstrategie, Wahl des Verwaltungsrates, Leistungsvereinbarung) - Keine direkte politische Einflussnahme auf die operative Leistungserbringung - Entlastung des Gemeindehaushaltes - Vollständige Transparenz über die finanzielle Entwicklung (keine Vermischung mit der Gemeindefinanzrechnung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenmächtiges Verhalten des Verwaltungsrates - Verlust von Informationen in der Stadtverwaltung/Stadtrat - Distanz zwischen Meierhöfli und Stadtverwaltung/Stadtrat - Finanzielle Stützung bei Fehlentwicklung (Extremfall Konkurs der Aktiengesellschaft) 	<ul style="list-style-type: none"> - Definierte Einflussnahme der Politik auf strategischer Ebene (Beteiligungsstrategie, Wahl des Verwaltungsrates, Leistungsvereinbarung) - Nachhaltige Finanzierung der Aktiengesellschaft - Institutionalisiertes Reporting/Controlling, damit Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmassnahmen veranlasst werden können
Meierhöfli	<ul style="list-style-type: none"> - Fachkompetent zusammengesetzte Führung (Verwaltungsrat) - Stärkung der unternehmerischen Verantwortung und Entwicklung - Grösserer unternehmerischer Handlungsspielraum und grössere Motivation für Innovationen - Stärkung der Markt- und Kundenorientierung - Effiziente Führungs- und Entscheidungsstrukturen; kürzere und flexiblere Entscheidungsprozesse 	Beeinträchtigung der langfristig unternehmerischen Verantwortung durch politische Einmischung und Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> - Proaktive Kommunikation mit Exekutive und Legislative - Transparentes Reporting / Controlling gemäss Vorgaben der Politik (Reglement, Beteiligungsstrategie, Leistungsvereinbarung)

Im Kanton Luzern wurden in den letzten Jahren zahlreiche Alters- und Pflegeheime in die Selbständigkeit überführt. Die Erfahrungen sind im Normalfall für alle Anspruchsgruppen sehr positiv.

1.2 Reglement *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter*

Eine Beteiligung an der gemeinnützigen Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* basiert auf einem kommunalen Reglement, welches von der Gemeindeversammlung beschlossen wird. Nachfolgend erläutern wir das beantragte Reglement der Stadt Sempach. Die beiden Nachbargemeinden Eich und Hildisrieden haben je ein separates Reglement, welches weniger umfassend ist, da es weniger Themen regeln muss.

Das beantragte Reglement stellt die Grundlage für die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft dar. Ausserdem regelt es die Beteiligung der Einwohnergemeinde Stadt Sempach an der Meierhöfli AG inkl. Veränderungsmöglichkeiten des Aktionariats, die Errichtung des Baurechtsvertrags, die Überführung des bestehenden Betriebs inkl. den bestehenden Liegenschaften sowie die Überführung des aktuellen Neubauprojekts in die neue Gesellschaft.

1.2.1 Detaillaufbau Reglement

Folgende Punkte werden im Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* insbesondere festgehalten:

- Zeichnung und Liberierung der Aktien der *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* durch die Einwohnergemeinde Stadt Sempach im Umfang (Nominalwert) von 3 Millionen Franken und einer Kapitalreserve von 7 Millionen Franken (Art. 4 bzw. 7)
- Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zu Lasten des Grundstücks Nr. 496, Grundbuch Sempach, und dessen Übertragung auf die Meierhöfli AG (Art. 9)
- Kenntnisnahme einer ausserordentlichen Wertberichtigung von maximal 2.6 Millionen Franken auf den bestehenden Gebäuden des Alters- und Pflegeheims Meierhöfli im Vorfeld des Verkaufs an die neue Gesellschaft. Diese ausserordentliche Wertberichtigung erfolgt zu Lasten der Spezialfinanzierung Meierhöfli und belastet damit die Globalbudget der Einwohnergemeinde Stadt Sempach nicht (Art. 10).
- Übertrag Arbeitsverträge Mitarbeitende inkl. Anschluss Pensionskasse (Art. 12 Abs. 2 bzw. 3)
- Übertrag von Aktiven und Passiven Betrieb Meierhöfli AG per 1. Januar 2023 (Art. 12 Abs. 4)
- Aufhebung des bestehenden Reglements "Reglement Sozialfonds Meierhöfli" nach Überweisung des Restsaldos auf die neuzugründende Aktiengesellschaft per 1. Januar 2023 (Art. 12 Abs. 5)
- Abschluss Leistungsvereinbarung (Art. 13)
- Übertragung Siegerprojekt Papillon zu den aufgelaufenen Planungskosten (inkl. Wettbewerbskosten), maximal 0.6 Millionen Franken, an die Meierhöfli AG, (Art. 11)
- Kompetenzerteilung an die Stadt Sempach, je 20 % der Aktien an die Einwohnergemeinden Eich und/oder Hildisrieden zu verkaufen (Art. 5)
- Der Stadtrat wird beauftragt und ermächtigt, sämtliche Gründungs-, Übertragungs- und weiteren Handlungen vorzunehmen, die zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft und Beteiligung der Gemeinden Eich und Hildisrieden erforderlich sind (Art. 13).

1.2.2 Inkraftsetzung des neuen Reglements

Der Stadtrat plant das von den Stimmberechtigten verabschiedete Reglement in Kraft zu setzen, sobald die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 auch dem Sonderkredit zugestimmt haben.

1.2.3 Folgen eines negativen Entscheids

Sollten die Stimmberechtigten von Sempach die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft ablehnen, so wird der Stadtrat den ablehnenden Entscheid detailliert analysieren und eine Neubeurteilung vornehmen. Das Neubauprojekt wird sich dadurch voraussichtlich um mindestens ein Jahr verzögern.

Sollten die Gemeinden Eich und/oder Hildisrieden die Beteiligungen an der gemeinsamen Aktiengesellschaft ablehnen, so hat sich der Stadtrat Sempach entschieden, das Projekt unverändert zu realisieren. Dabei würde die Beteiligungsquote der Stadt Sempach bei 100 % (beide Gemeinden lehnen ab) oder 80 % (eine Gemeinde lehnt ab) bleiben.

1.3 Statuten *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* und sonstige Verträge

In den letzten Monaten wurde die Entwürfe der Statuten, des Aktionärsbindungsvertrags und des Baurechtsvertrags erarbeitet. Nach Verabschiedung des Reglements werden diese unter Berücksichtigung der Vorgaben finalisiert.

Die Statuten regeln die Rahmenbedingungen für die gemeinnützige Aktiengesellschaft. Dabei wird festgehalten, dass die Gesellschaft das Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung betagter und/oder pflegebedürftiger Menschen bezweckt. Als gemeinnützige Aktiengesellschaft ist sie gemeinnützig, das heisst grundsätzlich nicht gewinnorientiert und einer öffentlichen Aufgabe sowie dem Gemeinwohl verpflichtet.

Der Verwaltungsrat besteht aus 5 bis 7 Mitgliedern. Dabei ist der Verwaltungsrat so zusammengesetzt, dass er als Gremium über die folgenden Fachkompetenzen und Erfahrungen verfügt:

1. Ausgewiesenes Fachwissen aus den Bereichen Gerontologie, Geriatrie und Langzeitpflege sowie Wohnen und Hotellerie
2. Erfahrung in der Unternehmensführung
3. Know-how und Erfahrung aus den Bereichen Organisation, Personal, Finanzen, Immobilien, Recht und Kommunikation
4. Beziehungsnetz, das für den Betrieb und die Weiterentwicklung des Unternehmens nützlich ist

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats ist mindestens ein Verwaltungsrat amtierendes Mitglied der Exekutive entweder der Einwohnergemeinde Stadt Sempach, der Einwohnergemeinden Eich oder Hildisrieden. Für die Erstwahl werden die Sitze öffentlich ausgeschrieben. Die Wahlperiode beträgt zwei Jahre. Analog den gültigen Vorgaben der Stadt Sempach für Stadtrats- und Kommissionsmitglieder beträgt die maximale Amtsdauer 16 Jahre.

Sofern neben der Einwohnergemeinde Stadt Sempach als Gründerin die Stimmberechtigten von Eich und/oder Hildisrieden einem Beitritt zur gemeinnützigen Aktiengesellschaft Meierhöfli AG zustimmen, werden die Aktionärsgemeinden einen zwischen den drei Gemeinden vorbereiteten Aktionärsbindungsvertrag unterzeichnen.

Ebenfalls liegt der Entwurf eines Baurechtsvertrags vor, der nach der Gründung der Gesellschaft finalisiert und unterzeichnet werden soll, damit die bestehenden Bauten ausgelagert und der Neubau erstellt werden kann.

1.4 Nachtragskredit Budget 2022 und Abgrenzung zum Sonderkredit

1.4.1 Nachtragskredit 2022 zur Zeichnung des Eigenkapitals

Zur Zeichnung des Eigenkapitals der Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* über 3 Millionen Franken Ende dieses Jahres benötigt der Stadtrat einen Nachtragskredit für die Rechnung 2022, da dieser Betrag für das Jahr 2022 nicht budgetiert wurde. Dies wird als Kreditbewilligung bezeichnet.

1.4.2 Abgrenzung Nachtragskredit zum Sonderkredit

Die neu gegründete gemeinnützige Aktiengesellschaft soll gemäss Finanzplanung mit einem Eigenkapital von 10 Millionen Franken ausgestattet werden, wovon 3 Millionen Franken Aktienkapital und 7 Millionen Franken Reserven sind.

Bei einer Zustimmung der Stimmberechtigten zur Auslagerung des Meierhöfli in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft, verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Stadt Sempach, in den nächsten Jahren den gesamten Betrag von 10 Millionen Franken bereitzustellen. 3 Millionen werden als Nachtragskredit an der Gemeindeversammlung vom 7. September 2022 beantragt und 7 Millionen Franken ordentlich für die Jahre 2023 und 2024 budgetiert. Neben der Bewilligung des Kredits ist auch eine Bewilligung notwendig, um die Finanzbeträge ausgeben zu dürfen (Ausgabebewilligung). Gemäss gültiger Gemeindeordnung erfolgt die Abstimmung über einen Betrag ab 4 Millionen Franken an der Urne. Deshalb wird der Stimmbevölkerung am 27. November 2022 der Sonderkredit Meierhöfli über 10 Millionen Franken für die Ausgabenbewilligung vorgelegt. Sofern die Stimmberechtigten von Sempach wie auch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinden Eich und/oder Hildisrieden zustimmen, Aktien der neuen Gesellschaft zu übernehmen, wird sich die Verpflichtungsquote der Stadt Sempach zukünftig auf 80 % bzw. 60 % der im Sonderkredit beantragten Maximalsumme von 10 Millionen Franken reduzieren.

1.5 Würdigung Rechnungskommission

Als Rechnungskommission haben wir den rechtsetzenden Erlass "Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege*" im Alter und den korrespondierenden Nachtragskredit beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Die Bestimmungen sind klar verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt. Ebenso wird gemäss unserer Beurteilung mit dem vorliegenden Finanzgeschäft eine in der Gemeindestrategie vorgesehene Leistung umgesetzt. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit, Wahrheit als eingehalten.

Wir empfehlen, das vorliegende Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* sowie den korrespondierenden Nachtragskredit zu genehmigen.

1.6 Anträge

Der Stadtrat stellt gestützt auf die vorstehenden Ausführungen folgende Anträge:

1. Zustimmende Kenntnisnahme des Berichts der Rechnungskommission
2. Beschlussfassung Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter*
3. Beschlussfassung über einen Nachtragskredit für das Jahr 2022 von Fr. 3'000'000 für die Zeichnung des Aktienkapitals der *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter*

Der Stadtrat und die Rechnungskommission empfehlen, das Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* zu genehmigen.

Der Stadtrat und die Rechnungskommission empfehlen, für die Einzahlung des Aktienkapitals der neu zu gründenden *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* gemäss § 14 FHGG einen Nachtragskredit für das Jahr 2022 von Fr. 3'000'000 zu bewilligen.

Anhang

Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter*

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Stadt Sempach erlassen gestützt auf § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern vom 4. Mai 2004 sowie Art. 15, 16 und 21 der Gemeindeordnung vom 13. Juli 2007 folgendes Reglement:

Inhaltsverzeichnis

A. Organisation	20
A.1 Zweck	20
A.2 Gründung und Aktionariat	20
A.3 Kapitaleinlagereserve und sonstige Finanzierungsquellen	20
A.4 Baurecht und Unterbaurecht sowie bestehende Gebäude, Neubauprojekt	21
A.5 Überführung des Gemeindebetriebes Meierhöfli in die neue Aktiengesellschaft	21
A.6 Rechtshandlungen im Zusammenhang mit Gründung und Überführung	22
B. Aufgabe der Gemeindeorgane	22
B.1 Stimmberechtigte	22
B.2 Stadtrat	22
C. Organisation, Verwaltungsrat und Zusammenarbeit mit Gemeinde	22
D. Übergangs- und Schlussbestimmungen	23

A. Organisation

A.1 Zweck

Zweck des Reglements

Art. 1

¹ Dieses Reglement stellt die Grundlage für die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* (nachfolgend Meierhöfli AG) gemäss Art. 620 ff OR dar. Ausserdem regelt es die Beteiligung der Einwohnergemeinde Stadt Sempach an der Meierhöfli AG inkl. Veränderungsmöglichkeiten des Aktionariats, die Errichtung des Baurechtsvertrags, die Überführung des bestehenden Betriebs sowie die Überführung des aktuellen Neubauprojekts in die neue Aktiengesellschaft.

Zweck der Unternehmung

Art. 2

¹ Die Meierhöfli AG bezweckt die Erfüllung öffentlicher Aufgaben im Bereich der Betreuung betagter und/oder pflegebedürftiger Menschen.

² Die Gesellschaft hat im Rahmen der Bestimmungen der Statuten gemeinnützigen Charakter und verfolgt die Sicherung des Betriebes und Finanzierung der zukünftigen Investitionen.

³ Die Statuten regeln die Einzelheiten.

A.2 Gründung und Aktionariat

Grundsatz

Art. 3

¹ Die Einwohnergemeinde Stadt Sempach gründet unter dem Namen *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* eine Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff. des Obligationenrechts mit Sitz in Sempach.

Aktienkapital

Art. 4

¹ Das Aktienkapital der Meierhöfli AG beträgt Fr. 3'000'000. Das Aktienkapital wird per Gründungstag einbezahlt.

Befristete Zeichnungsrechte
Einwohnergemeinden Eich
und Hildisrieden

Art. 5

¹ Die Einwohnergemeinden Eich und Hildisrieden haben bis 30. Juni 2023 das Recht, von der Stadt Sempach je 20 % der Aktien zum Nominalwert zu übernehmen. Sofern beide Einwohnergemeinden ihre Rechte ausüben, werden die kapital- und stimmrechtmässigen Anteile wie folgt verteilt sein:

- a) Einwohnergemeinde Stadt Sempach Anteil von 60 %,
- b) Einwohnergemeinden Eich und Hildisrieden je einen Anteil von 20 %.

Aktionärsbindungsvertrag /
Veräusserungsrechte Aktien

Art. 6

¹ Sofern mindestens eine weitere Einwohnergemeinde gemäss Art. 5 ihre Kaufrechte ausübt, werden spätestens per 30. Juni 2023 die Aktionärsgemeinden einen Aktionärsbindungsvertrag abschliessen.

² Eine weitergehende Veräusserung von Kapitalanteilen an der Meierhöfli AG ist nicht vorgesehen und bedarf der Zustimmung der Stimmberechtigten. Bis am 31. Dezember 2037 werden durch den Aktionärsbindungsvertrag weitergehende Veräusserungen ausgeschlossen.

A.3 Kapitaleinlagereserve und sonstige Finanzierungsquellen

Kapitaleinlagereserve

Art. 7

¹ Zusätzlich zum Aktienkapital leisten die Aktionäre eine Kapitaleinlagereserve von Fr. 7'000'000. Somit beträgt das gesamte Eigenkapital Fr. 10'000'000. Die Kapitaleinlagereserven können mit Vorankündigung von mindestens 90 Tagen jederzeit vom Verwaltungsrat abgerufen werden, wobei der Abruf bis 31. Dezember 2023 maximal Fr. 3'500'000 betragen darf. Die Details werden zwischen den Parteien bilateral geregelt.

Sonstige Finanzierungs-
quellen

Art. 8

¹ Im Übrigen finanziert sich die Meierhöfli AG selber, insbesondere durch

- a) Betriebseinnahmen
- b) Aufnahme von Fremdkapital
- c) Legate und Schenkungen

A.4 Baurecht und Unterbaurecht sowie bestehende Gebäude, Neubauprojekt

Baurechtsvertrag und -zins **Art. 9**

¹ Die Parzelle Nr. 496 mit dem bestehenden Betrieb Meierhöfli umfasst 16'232 m². Von dieser Parzelle wird in Abhängigkeit zum Siegerprojekt PAPILLON (Bericht des Preisgerichts vom 27. April 2022) per 1. Januar 2023 eine Teilparzelle für maximal 100 Jahre ab Tagebucheintrag im Baurecht an die Meierhöfli AG übertragen, welche maximal die in der öffentlichen Zone umfassende Teilfläche umfasst.

² Der Baurechtszins beträgt - vorbehältlich einer Indexanpassung - maximal Fr. 80'000 p.a. Ab Nutzen- und Schadenübergang bis und mit erstem vollem Betriebsjahr, maximal aber fünf Jahre nach erteilter Baubewilligung, wird der vertragliche Baurechtszins um 50 % reduziert.

³ Die Einwohnergemeinde Stadt Sempach hat das Recht, bis spätestens 31. Dezember 2035 ein Unterbaurecht für die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses zu erstellen. Der entsprechende Unterbaurechtszins ist unter Würdigung der gesamten Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück festzulegen.

Bestehende Gebäude **Art. 10**

¹ Die auf der Parzelle Nr. 496 bestehenden Gebäude werden per 1. Januar 2023 zum Preis von Fr. 1'000'000 auf die Meierhöfli AG übertragen. Dies führt zu einer ausserordentlichen Wertberichtigung von maximal Fr. 2'600'000 (geschätzter Buchwert per 31. Dezember 2022 vor ausserordentlichen Wertberichtigungen: Fr. 3'530'000) zu Lasten der Spezialfinanzierung Meierhöfli.

Neubauprojekt **Art. 11**

¹ Die Planung des Neubaus des Alters- und Pflegeheims Meierhöfli erfolgt durch die Meierhöfli AG. Dazu übernimmt sie unmittelbar nach der Gründung von der Einwohnergemeinde Stadt Sempach die bestehenden Planungsunterlagen gegen die Rückvergütung der aufgelaufenen externen Kosten für den Wettbewerb und die sonstigen Planungsaktivitäten, maximal Fr. 600'000.

A.5 Überführung des Gemeindebetriebes Meierhöfli in die neue Aktiengesellschaft

Bisheriger Gemeindebetrieb **Art. 12**

¹ Das bisher von der Einwohnergemeinde Stadt Sempach betriebene Alters- und Pflegeheim Meierhöfli wird im ersten Halbjahr 2023, rückwirkend per 1. Januar 2023, ohne Liquidation in die neu gegründete Aktiengesellschaft überführt.

² Die Mitarbeitenden werden per 1. Januar 2023 zu vergleichbaren Bedingungen durch die neue Trägerschaft übernommen. Die öffentlich-rechtlichen Arbeitsverträge werden durch privatrechtliche Arbeitsverträge ersetzt.

³ Ein Anschlussvertrag zwischen der Pensionskasse der Stadt Sempach (Luzerner Gemeindepersonalkasse) und der Meierhöfli AG ist abzuschliessen.

⁴ Die Meierhöfli AG führt ab dem Zeitpunkt der Überführung die Rechte und Pflichten des bisherigen öffentlich-rechtlichen Alters- und Pflegeheims weiter und übernimmt alle mit dem Betrieb zusammenhängenden Aktiven und Passiven, insbesondere die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung, die Warenvorräte, die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungen.

⁵ Der bestehende Sozialfonds zu Gunsten der Bewohnenden des Alters- und Pflegeheims Meierhöfli sowie die Depotgelder und Kautionen der Bewohnenden werden per Zeitpunkt der Überführung zum Buchwert an die Meierhöfli AG übertragen und das bestehende Reglement aufgelöst.

⁶ Die Bewohnerverträge mit den Bewohnenden des Alters- und Pflegeheims Meierhöfli werden zu den bisherigen Bedingungen per Zeitpunkt Überführung durch die neue Meierhöfli AG übernommen.

A.6 Rechtshandlungen im Zusammenhang mit Gründung und Überführung

Rechtshandlungen

Art. 13

¹ Die Rechtshandlungen zur Gründung der Meierhöfli AG, zur Errichtung der Meierhöfli AG, zur Überführung der erarbeiteten Planungsunterlagen sowie des bestehenden Betriebs des Alters- und Pflegeheims Meierhöfli in die Meierhöfli AG sowie zum Abschluss einer Leistungsvereinbarung obliegen dem Stadtrat.

B. Aufgabe der Gemeindeorgane

B.1 Stimmberechtigte

Kompetenzen

Art. 14

¹ Die Stimmberechtigten haben folgende Kompetenzen:

- a) Erlass und Änderung des Reglements über die Meierhöfli AG;
- b) Veräusserung, Liquidation oder Auflösung der Meierhöfli AG;
- c) Informationsrechte über Erreichung der strategischen Ziele und Erfüllung des Leistungsauftrages sowie Geschäftsbericht und Jahresrechnung;
- d) Festlegung der Beteiligungsverhältnisse der Einwohnergemeinde Stadt Sempach an der Meierhöfli AG. Ein Verkauf von Anteilen bedarf der Zustimmung der Stimmberechtigten. Artikel 5 bleibt vorbehalten;
- e) Die Stimmberechtigten können vom Stadtrat jederzeit Auskunft über den Geschäftsgang der Meierhöfli AG verlangen;
- f) Kenntnisnahme Beteiligungsstrategie.

B.2 Stadtrat

Kompetenzen

Art. 15

¹ Mittels Generalversammlung nimmt der Stadtrat die Aktionärsrechte und Aktionärsinteressen der Einwohnergemeinde Stadt Sempach gegenüber der Meierhöfli AG wahr. Der Stadtrat berät die Anträge der Generalversammlung und delegiert einen Stimmrechtsvertreter an die Generalversammlung. Jeder Aktionär hat das Recht, zwei Delegierte an die Generalversammlung zu entsenden.

² Der Stadtrat schliesst mit der Meierhöfli AG eine Leistungsvereinbarung ab.

³ Der Stadtrat erstattet den Stimmberechtigten jährlich Bericht über die Tätigkeit der Meierhöfli AG und orientiert die Bevölkerung im Rahmen seiner Informationstätigkeit über den Geschäftsgang der Meierhöfli AG.

⁴ Der Stadtrat legt die Eignerstrategie fest und überprüft diese einmal pro Legislaturperiode.

C. Organisation, Verwaltungsrat und Zusammenarbeit mit Gemeinde

Organisation

Art. 16

¹ Die Organisation der Meierhöfli AG richtet sich nach dem Obligationenrecht und den Statuten.

Aufgaben Verwaltungsrat

Art. 17

¹ Der Verwaltungsrat erfüllt die ihm von Gesetz und Statuten zugewiesenen Aufgaben und erlässt ein Organisationsreglement.

² Der Verwaltungsrat berichtet dem Stadtrat jährlich über seine Tätigkeit und die Erreichung der strategischen Ziele.

Zusammensetzung Verwaltungsrat

Art. 18

¹ Der Verwaltungsrat besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern.

² Die Generalversammlung wählt den Verwaltungsrat und die Präsidentin bzw. den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst.

³ Die Aktionäre verständigen sich vor der Wahl über die Zusammensetzung des Verwaltungsrates einvernehmlich und unter Beachtung der vorbeschriebenen Grundsätze in den Statuten und in einem allfälligen Aktionärsbindungsvertrag bei der Wahl eines Verwal-

tungsrates der Gesellschaft. Gleiches gilt hinsichtlich der Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrates. Jede Vertragspartei ist berechtigt, zuhanden des Verwaltungsrats, der den Antrag an die Generalversammlung stellt, entsprechende Vorschläge zu machen. Der Verwaltungsrat soll einen örtlichen Bezug zu den Vertragsparteien haben. Jede Vertragspartei hat das Recht, unter Wahrung der Anforderungen der Statuten, einen Verwaltungsrat zu stellen, der seinen Wohnsitz auf dem jeweiligen Gemeindegebiet hat.

Aufgaben Geschäftsleitung

Art. 19

¹ Die Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Die Geschäftsleitung, vertreten durch den Vorsitzenden, nimmt an den Sitzungen dieses Gremiums mit beratender Stimme und Antragsrecht teil. Sie informiert den Verwaltungsrat über wichtige und wesentliche Vorkommnisse.

² Die Geschäftsleitung hat folgende Aufgaben:

- a) sie ist verantwortlich für die operative / betriebliche und wirtschaftliche Führung des Unternehmens;
- b) sie setzt die Verwaltungsratsentscheide sowie die ihr gemäss Organisationsreglement der Gesellschaft zugewiesenen Aufgaben um.

D. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 20

¹ Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens nach Annahme durch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Stadt Sempach.

Sempach,

Stadtrat Sempach

Jürg Aebi, Stadtpräsident

Adrian Felber, Stadtschreiber

Traktandum 2: Verschiedenes

- Urnenabstimmung 27. November 2022:
Informationen zum Antrag "Sonderkredit Eigenkapital Meierhöfli"
Orientierung gemäss Art. 21 Abs. 3 Gemeindeordnung zur Urnenabstimmung. Bei Zustimmung zum Sonderkredit kann der Stadtrat die Gründung der neuen gemeinnützigen Aktiengesellschaft *Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter* als Alleineigentümerin auslösen. Falls die Einwohnergemeinden Eich und/oder Hildisrieden auch Mitaktionäre werden, wird sich die beanspruchte Summe auf 80 % (eine zusätzliche Einwohnergemeinde) oder 60 % (beide Einwohnergemeinden) der vom Sonderkredit beantragten Maximalsumme von 10 Millionen Franken reduzieren.
- Information Organisationsentwicklung, Teilrevision Gemeindeordnung
- Information Asyl- und Flüchtlingsbereich

Herzlichen Dank für Ihr Interesse am Gemeindegesehen und Ihre aktive Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom 7. September 2022.