



**ESCHOLZMATT
MARBACH**
ENTLEBUCH LUZERN

Gemeindeversammlung

27. Juni 2013

Botschaft

**an die Stimmberechtigten
der Gemeinde Escholzmatt-Marbach**

Parteiversammlungen zur Besprechung der Gemeindegeschäfte



Keine Parteiversammlung



Die Liberalen

Keine Parteiversammlung



Mittwoch, 12. Juni 2013, 18.00 Uhr, Rest. Hua Tai China, Schöpfheim
(vorgängig der GV der SP Region Entlebuch)



Montag, 24. Juni 2013, 20.00 Uhr, Rest. Rosengarten, Wiggen

Einladung zur Gemeindeversammlung

Donnerstag, 27. Juni 2013, 20.00 Uhr, im Pfarrsaal Escholzmatt

Traktanden

1. Änderung der Zonenpläne Landschaft und Dorf sowie des Bau- und Zonenreglementes, Ortsteil Marbach
 - 1.1 Zonenplan Landschaft (Änderung Schufelbühl, Parzelle Nr. 264), 1:1'000
 - 1.2 Zonenplan Dorf (Änderung Hinder Büel, Marbach, Parzelle Nr. 74) 1:1'000
 - 1.3 Bau- und Zonenreglement, Art. 31a: Sonderbauzone Schufelbühl (SSch)
2. Änderung Zonenplan Baugebiet, Ausschnitt Wiggen, 1:2'000, Ortsteil Escholzmatt
 - 2.1 Einzonung Wiggengut, Parzelle Nr. 2291
3. Beschluss über einen Sonderkredit von Fr. 310'000.00 für die Erschliessung des Gewerbelandes Geissenmoos
4. Beschluss über einen Sonderkredit von Fr. 480'000.00 für den Umbau des Gemeindehauses Escholzmatt
5. Beschluss über einen Sonderkredit von Fr. 390'000.00 für die Projektierung der Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes Sunnematte

Stimmberechtigung / Aktenauflage

Stimmberechtigt sind alle Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung, d.h. am 22. Juni 2013 in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach den politischen Wohnsitz geregelt haben.

Die Versammlungsunterlagen, die Anträge des Gemeinderates und das bereinigte Stimmregister liegen den Stimmberechtigten auf der Gemeindekanzlei in Escholzmatt und auf dem Steueramt in Marbach zur Einsichtnahme auf.

Eine Botschaft mit Erläuterungen zu den traktandierten Geschäften wird in alle Haushaltungen verschickt. Sie kann im Internet unter <http://www.escholzmatt-marbach.ch/politik/abstimmungen-wahlen.html> heruntergeladen werden. Weitere Exemplare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Escholzmatt, 29. Mai 2013

GEMEINDERAT ESCHOLZMATT-MARBACH

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einladung mit Traktandenliste	1
Inhaltsverzeichnis	2
Vorwort des Gemeindepräsidenten	3
Traktandum 1 Änderung der Zonenpläne Landschaft und Dorf sowie des Bau- und Zonenregelementes, Ortsteil Marbach	4
Traktandum 2 Einzonung Wiggengut	7
Traktandum 3 Erschliessung Gewerbeland Geissenmoos	9
Traktandum 4 Umbau Gemeindehaus Escholzmatt	12
Traktandum 5 Projektierung Erweiterung Alters- und Pflegeheim Sunnematte	15

Vorwort des Gemeindepräsidenten



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger
geschätzte Damen und Herren

Wie in der Traktandenliste der vorliegenden Botschaft ersichtlich ist, sollen an der Gemeindeversammlung wichtige Entscheide für das zukünftige Wirken in der neuen Gemeinde Escholzmatt-Marbach gefällt werden. Raumplanerisch sind Beschlüsse zu fassen, welche noch vor dem 1. Januar 2013, also auf dem Weg zur Gemeindefusion durch die Behörden angepackt wurden.

Mit der Erschliessung des gemeindeeigenen Gewerbelandes Geissenmoos sollen die Bedürfnisse der kauf- und bauinteressierten Gewerbebetriebe erfüllt werden, damit sie ihre Ausbaupläne umsetzen können, haben sie doch eine wichtige Bedeutung als Arbeitgeber in unserer Gemeinde. Ein Umbau des vor rund 40 Jahren erbauten Gemeindehauses in Escholzmatt drängt sich auf, um das Raumangebot anzupassen, die Abläufe zu optimieren und somit die Dienstleistungen zeitgemäss wahrnehmen zu können. Mit dem Projektierungskredit für die Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes erfolgt ein erster wichtiger Schritt für die Zukunft unseres Angebotes im Dienste unserer älteren Einwohnerinnen und Einwohnern.

Es freut uns, wenn Sie sich für die Gemeinde interessieren und die Botschaft studieren. Sehr gerne lade ich Sie im Namen des Gemeinderates Escholzmatt-Marbach zur Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2013 in den Pfarrsaal Escholzmatt ein. Lassen Sie sich an der Versammlung umfassend informieren.



Fritz Lötscher, Gemeindepräsident

Aktenauflage

Gemeindekanzlei in Escholzmatt / Steueramt in Marbach

Ordentliche Schalteröffnungszeiten:

Montag – Freitag 08.00 Uhr – 11.30 Uhr
14.00 Uhr – 17.00 Uhr

Traktandum 1 – Änderung der Zonenpläne Landschaft und Dorf sowie des Bau- und Zonenregementes, Ortsteil Marbach

Ausgangslage

Am Standort Schufelbühl in Marbach plant Michaela Schnyder mit ihrem Partner Alexander Siegenthaler den Betrieb „Lucerne West“ aufzubauen, einen Therapie- und Westernreithof mit Pferdezucht, was jedoch in der Landwirtschaftszone nicht zulässig ist. Michaela Schnyder, ausgebildete Primarlehrerin, erwarb in einer berufsbegleitenden Ausbildung das Diplom als Reitpädagogin der Schweizer Gruppe Therapeutisches Reiten (SG-TR).

Nach der Prüfung verschiedener Varianten und Abklärungen mit den kantonalen Dienststellen wurde eine Einzonung des Betriebes in Marbach in eine Sonderbauzone mit Gestaltungsplanpflicht und erhöhten Anforderungen als genehmigungsfähig beurteilt. Die Sonderbauzone wird im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanungsänderung erlassen. Damit untersteht sie denselben Voraussetzungen wie eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 24 RPG. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Vorprüfung ein detailliertes Betriebskonzept mit einer umfassenden Standortevaluation erarbeitet.

Mit der Einzonung in eine Sonderbauzone soll der Aufbau und Betrieb des Therapie- und Westernreithofs „Lucerne West“ ermöglicht werden, was in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist. Gleichzeitig wird der landwirtschaftliche Betrieb weitergeführt.

Erläuterungen zum Zonenplan Landschaft

Im Geltungsbereich des Zonenplans Landschaft werden 0.69 ha Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Schufelbühl (SSch) umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die eingezonte Fläche basiert auf dem gleichzeitig erarbeiteten Gestaltungsplan. In nächster Umgebung des bestehenden Gebäudes wurden die für die mittelfristige Entwicklung nötigen Bauten und befestigten Flächen geplant. Entsprechend der Vorgabe der kantonalen Dienststelle ist die Sonderbauzone in einem möglichst engen Perimeter abzugrenzen, was für die Projektierung nur noch wenig Spielraum zulässt. Im Gestaltungsplan werden die nicht befestigten Flächen als Landwirtschaftsbereich ausgewiesen, in dem keine Bauten und Anlagen zulässig sind.

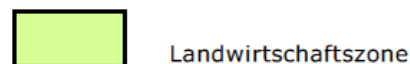
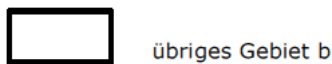
Erläuterungen zum Zonenplan Dorf (Marbach)

Da die Einzonung der Sonderbauzone Flächen betrifft, die als „knapp geeignete“ Fruchtfolgeflächen (FFF) eingestuft wurden, ist gemäss Forderung aus der Vorprüfung für die Genehmigungsfähigkeit der Sonderbauzone eine Kompensation von FFF in ähnlichem Umfang zwingend notwendig. Deshalb wird im Gebiet Hinder Büel übriges Gebiet b (üGb) der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Zonenplan rechtsgültig

Stand Gemeindeversammlung

Eine Fläche von 7'182 m², die bisher im übrigen Gebiet b lag, wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

Dem am 27. September 2011 erlassenen Bau- und Zonenreglement wird ein neuer Artikel hinzugefügt. Gemäss Systematik wird er nach den bestehenden Sonderbauzonen eingefügt. Damit die nachfolgende Nummerierung nicht geändert werden muss, erhält er die Bezeichnung Art. 31a. Im Absatz 2 wird auf den Gestaltungsplan verwiesen. Absatz 3 schliesst den Ausbau zu einem Pferdesportzentrum mit erhöhtem Verkehrsaufkommen aus. Mit Absatz 4 wird sichergestellt, dass das Gebiet nach einer allfälligen Einstellung des Pferdebetriebes wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Zur Sicherung der Zuweisung in die Landwirtschaftszone bei Einstellung des Pferdehaltungsbetriebes ist gemäss Forderung der kantonalen Dienststelle ein Wiederherstellungsplan zu erstellen. Dieser wird bis zur Genehmigung von den Gesuchstellern erarbeitet.

Art. 31a Sonderbauzone Schufelbühl (SSch)

- ¹ Die Sonderbauzone Schufelbühl dient neben der landwirtschaftlichen Nutzung dem Aufbau und Betrieb eines Pferdehaltungsbetriebes für Therapie- und Westernreiten sowie zur Pferdezucht mit den zugehörigen Bauten und Anlagen.
- ² Zulässig sind die im Gestaltungsplan festgelegten Bauten und Anlagen, welche mit dem Betrieb in direktem Zusammenhang stehen. Neben einem Wohnhaus für die Betriebsinhaber bzw. die Bewirtschafter des Betriebes und ihre Familie dürfen Unterkünfte für die Therapie- und Reitferiengäste erstellt werden.
- ³ Die Erweiterung des Betriebes zu einem Pferdesportzentrum mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ist nicht zulässig.
- ⁴ Bei Einstellung des Pferdehaltungsbetriebes ist das betroffene Gebiet gemäss Wiederherstellungsplan wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
- ⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Auflageverfahren

Vom 25. Februar bis 27. März 2013 lagen die Unterlagen zur Sonderbauzone Schufelbühl mit den damit verbundenen Änderungen im Zonenplan Dorf und im Bau- und Zonenreglement öffentlich auf. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Antrag des Gemeinderates

- a) Der Änderungsplan Landschaft (Änderung Schufelbühl, Parzelle Nr. 264, Sonderbauzone), Ortsteil Marbach, ist zu beschliessen.
- b) Der Änderungsplan Dorf (Änderung Hinder Büel, Marbach, Parzelle Nr. 74), Ortsteil Marbach, ist zu beschliessen.
- c) Die Änderung des Bau- und Zonenreglement, Art. 31a: Sonderbauzone Schufelbühl (SSch), Ortsteil Marbach, ist zu beschliessen.

Traktandum 2 – Änderung Zonenplan Baugebiet, Ausschnitt Wiggen, Ortsteil Escholzmatt, Einzonung Wiggengut

Übersicht

Das Grundstück Nr. 2291, Wiggengut liegt am östlichen Ortseingang und umfasst eine Fläche von 7'995 m². Es wurde im Zonenplan schon vor Jahren als „übriges Gebiet“ (üG) ausgeschieden und damit als potenzielle, zukünftige Bauzonenerweiterung festgelegt. Im Siedlungsleitbild über den Ortsteil Escholzmatt war die entsprechende Einzonung denn auch mittelfristig, d.h. mit einem Zeithorizont zwischen 2017 und 2022, eingeplant. Dieser Zeitplan änderte sich, als sich für die Gemeinde die Möglichkeit ergab, das Land kurzfristig zu kaufen. Hierfür wurde ein Kaufrechtsvertrag unterzeichnet, welcher das Kaufrecht bis zum 31. Dezember 2014 befristet. Das Kaufrecht kann ausgeübt werden, sobald das entsprechende Grundstück rechtskräftig eingezont ist.

Aus diesem Grund war die Einzonung Wiggengut bereits im letzten Jahr, im Rahmen der Ortsplanungsteilrevision über den Ortsteil Escholzmatt, vorgesehen und wurde dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) im Sommer 2012 zur Vorprüfung vorgelegt. In ihrem Vorprüfungsbericht nahm die zuständige Dienststelle rawi ablehnend Stellung. Dies mit der Begründung, dass die Gemeinde bereits über ausreichend Bauzonenreserven verfüge. Konkret wurde der Gemeinde nur soviel Einzonungsfläche zugestanden, wie sie andernorts wieder auszont. Damit hätte sie knapp 3'000 m² einzonen können. Diese Fläche erschien ihr jedoch zu knapp, um eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung realisieren zu können. Aus diesem Grund wurde die Einzonung Wiggengut vertagt. Nach erneuter Rücksprache teilte der zuständige Regierungsrat der Gemeinde mit Schreiben vom Dezember 2012 mit, dass die vorgesehene Einzonung - nach erneuter Abwägung - aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich vertretbar sei und weiterverfolgt werden könne. Dies hat die Gemeinde getan und die geplante Einzonung inkl. Planungsbericht vom 18. März bis 17. April 2013 öffentlich aufgelegt.

Absicht

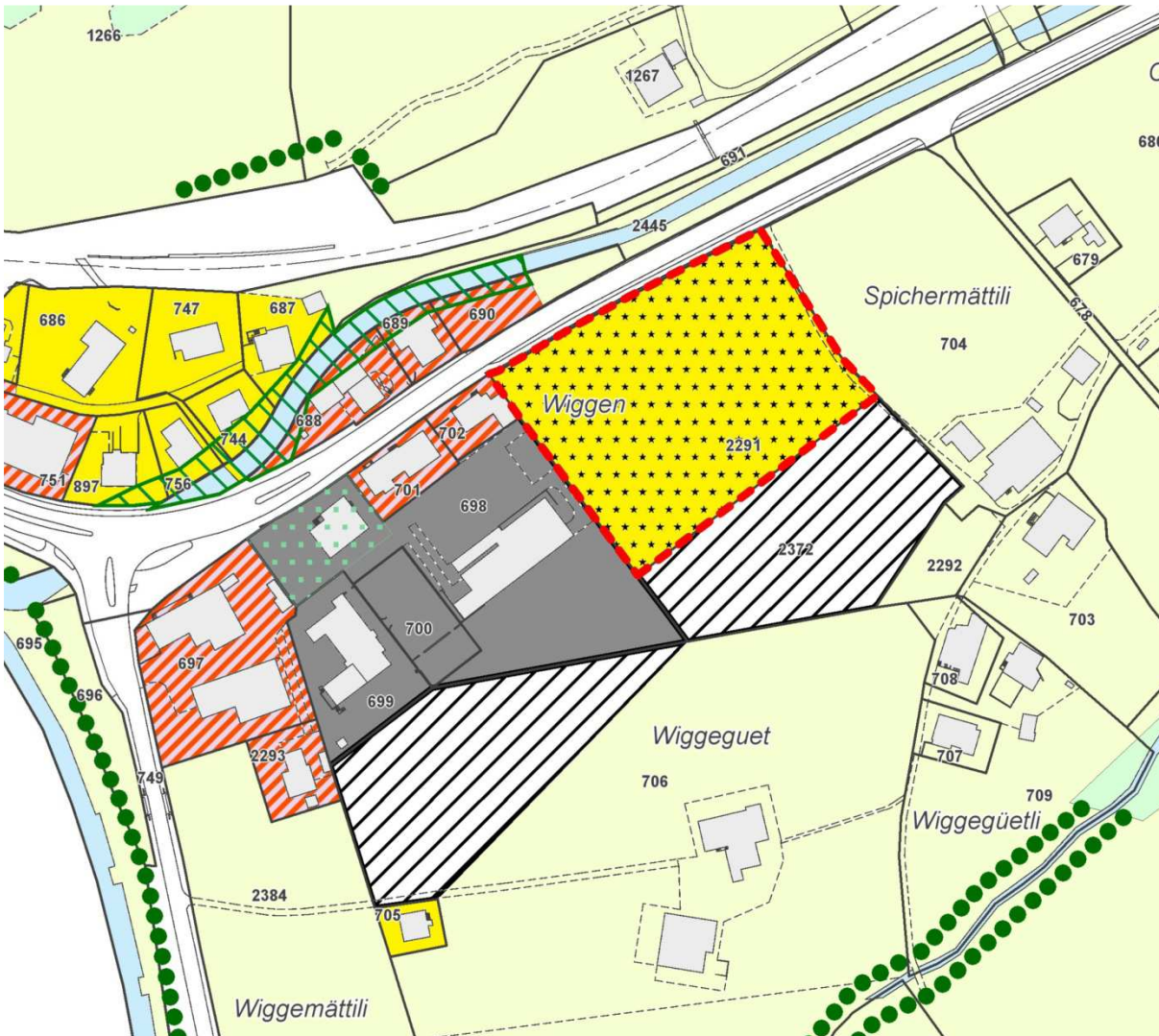
Das Grundstück soll in einem ersten Schritt in die zweigeschossige Wohnzone A (W2A) eingezont werden. Anschliessend möchte die Gemeinde ihr Kaufrecht ausüben und das Grundstück erwerben. Es ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelfamilienhäusern vorgesehen. Die Parzellierung, Erschliessung, Bebauung und der Lärmschutz sind in einem Gestaltungsplan zu regeln. Die Gemeinde möchte die Parzellen zu guten Konditionen an bauwillige Einheimische und Zuzüger verkaufen und damit eine aktive Ansiedlungspolitik betreiben.

Auflageverfahren

Die Einzonung Wiggengut lag vom 18. März 2013 bis zum 17. April 2013 öffentlich auf. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Antrag des Gemeinderates

Die Einzonung des Grundstückes Nr. 2291, Wiggengut, mit einer Fläche von 7'995 m² aus dem übrigen Gebiet B (üG B) in die zweigeschossige Wohnzone A (W2A) ist zu beschliessen.



Zonenplanänderung

-  Einzonung von 7995m² vom Übrigen Gebiet B (ÜG-B) in die zweigeschossige Wohnzone A (W2A)
-  Gestaltungsplanpflicht

Information

- | | |
|---|---|
|  zweigeschossige Wohnzone A (W2A) |  Gewässer |
|  dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3) |  Wald |
|  Zone für öffentliche Zwecke (OEZ) |  Hecke / Ufergehölz |
|  Übriges Gebiet A (ÜG-A) |  Grünzone Gewässerraum (überlagert) |
|  Übriges Gebiet B (ÜG-B) |  abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe III |
|  Landwirtschaftszone (L) | |

Traktandum 3 – Sonderkredit für die Erschliessung des Gewerbelandes Geissenmoos

Ausgangslage

Der Gemeinderat Marbach hat bei der Ortsplanungsrevision die Erweiterung des Angebotes an Gewerbeland als wichtiges Ziel gesetzt, um bestehenden Gewerbebetrieben eine Entwicklungsmöglichkeit zu bieten und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Dazu wurde die Arbeitszone Geissenmoos ausgedehnt.

Die Gemeindeversammlung vom 27. September 2011 hat den Kauf des Grundstückes Nr. 1236 mit 6'993 m² Gewerbeland bewilligt. Die Gemeinde bietet dieses Bauland erschlossen an, weshalb die Erschliessungsarbeiten in Angriff zu nehmen sind. Der Gemeinderat hat für die Erschliessungsplanung das Ingenieurbüro J. Auchli AG, Wolhusen, beigezogen.

Erschliessungsprojekt

Das Projekt beinhaltet sämtliche Aufwendungen für die Erschliessung des neuen Gewerbebaulandes, wie die Strasse, den Hochwasserschutz, die Kanalisation (Fäkal- und Meteorwasserleitung), Sickerleitungen, eine Retention, Werkleitungen (Wasser, Strom, Telefon, TV), Hydranten, eine Strassenbeleuchtung, Signalisationen und Markierungen.

Massenübersicht:

- Parzellenfläche	6'993 m ²
- Erschliessungsstrasse	45 m
- Kandelaber	3 St.
- Hydranten	1 St.
- Fäkal- und Sickerwasserleitung	145 m
- Sickerung	110 m
- Schächte	6 St.
- Hochwasserdamm	70 m
- Retention	105 m ³

Baukosten

Die gesamten Baukosten belaufen sich gemäss Kostenschätzung des Ingenieurs auf insgesamt Fr. 310'000.00 und teilen sich wie folgt auf:

- Baumeisterarbeiten	Fr.	181'000.00
- Hydranten, Wasseranschlüsse	Fr.	11'000.00
- Beleuchtung	Fr.	10'000.00
- Schlosserarbeiten, Signalisation, Markierung	Fr.	9'000.00
- Grundbuch, Geometer	Fr.	8'000.00
- Honorare	Fr.	37'000.00
- Nebenkosten, Baubewilligung	Fr.	4'000.00
- Mehrwertsteuer	Fr.	21'000.00
- Unvorhergesehenes	Fr.	<u>29'000.00</u>

<u>Total Erschliessungskosten</u>	Fr.	310'000.00
		=====

Das Erschliessungskonzept ist grosszügig ausgelegt. Einzelne Erschliessungsmassnahmen sind je nach Überbauung nicht erforderlich oder können zusammen mit der Überbauung von der Bauherrschaft verbunden mit dem Bauvorhaben realisiert werden.

Realisierung

Die Erschliessung wird erst realisiert, wenn das Baukonzept der Käuferschaft bekannt ist. Das Erschliessungsprojekt wird an die Bauvorhaben der Käufer angepasst. Danach wird der Gemeinderat das Baubewilligungsverfahren durchführen. Die Nachfrage nach Gewerbebauland ist vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass bereits in diesem Jahr mit der Erschliessung begonnen wird.

Finanzierung

Das Erschliessungskonzept und der Kostenveranschlag bilden die Grundlage für die Festlegung des Kaufpreises. Für eine kostendeckende Finanzierung des Baulanderwerbes und der Erschliessung ist ein durchschnittlicher Baulandpreis über die gesamte Baulandfläche von Fr. 65.00 pro Quadratmeter vorgesehen.

Der Erwerb und die Erschliessung des Baulandes stellen für die Gemeinde Investitionen in das Finanzvermögen dar. Der Kaufpreis wie auch die Erschliessungskosten werden über die Gemeindedarlehen vorfinanziert und durch die Verkaufserlöse vollständig gedeckt. Diese Investitionen ins Finanzvermögen wirken sich weder auf den Verschuldungsgrad noch auf die Netto-Pro-Kopf-Verschuldung der Gemeinde aus, da bei der Berechnung der Nettoschuld vom Fremdkapital das Finanzvermögen abgezogen wird.

Kreditbewilligungsverfahren

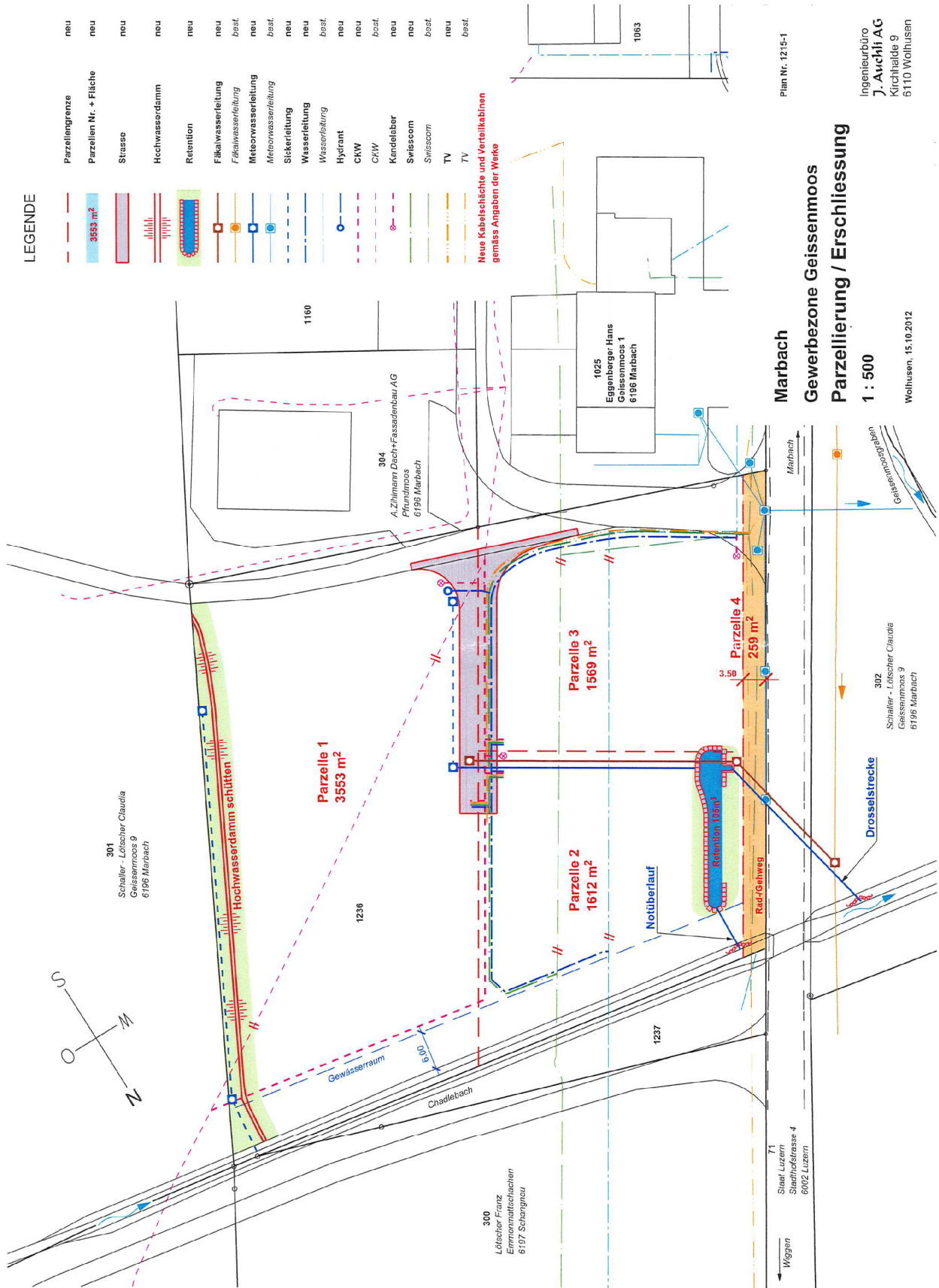
Die wertvermehrenden Aufwendungen in Anlagen des Finanzvermögens werden direkt dem Aktivkonto in der Bestandesrechnung belastet. Analog der Investitionsrechnung für das Verwaltungsvermögen ist auch für die Anlagen des Finanzvermögens eine Aufstellung vorzunehmen, mit der eine Kontrolle über die laufenden Sonderkredite möglich ist.

Der Baukredit muss gemäss § 10 Bst. c Ziff. 2 und § 84 des Gemeindegesetzes und aufgrund von Art. 17 Bst. b und Art. 38 Bst. c der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung beschlossen werden, wenn die Ausgabe über Fr. 250'000.00 liegt.

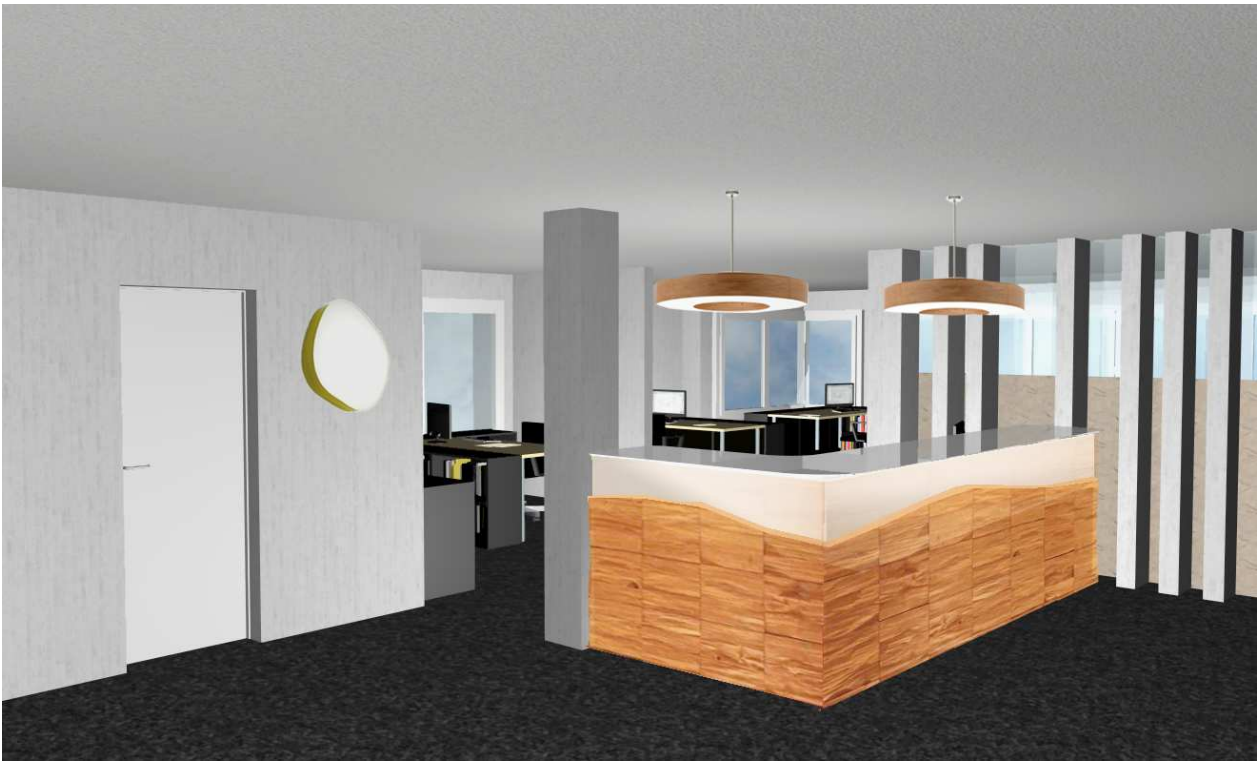
Der Gemeinderat freut sich, dass verschiedene ortsansässige Gewerbebetriebe ihr Interesse an dem angebotenen Gewerbeland angemeldet haben. Dem Stimmbürger wird daher empfohlen, dem Baukredit zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderates

Dem Sonderkredit für die Erschliessung des Gewerbelandes Geissenmoos von Fr. 310'000.00 sei zuzustimmen.



Traktandum 4 – Sonderkredit für den Umbau des Gemeindehauses Escholzmatt



Ausgangslage

Mit der Fusion der Gemeinden Escholzmatt und Marbach auf den 1. Januar 2013 sind Ende letzten Jahres die beiden Verwaltungen zusammengelegt und im Gemeindehaus Escholzmatt entsprechend neu organisiert worden.

Der Platzbedarf für die Aktenablage und die Archivierung ist nicht unwesentlich angestiegen. Das Gemeindearchiv in Escholzmatt verteilt sich über drei Standorte und ist so nur mit grossem Aufwand zu bewirtschaften. Das Gemeindehaus Escholzmatt stammt aus dem Jahr 1971. Um einen optimalen Verwaltungsbetrieb zu gewährleisten sollten die Räumlichkeiten und Installationen renoviert und optimiert werden.

Der Gemeinderat hat für die Projektierung des Gemeindehausumbaus das Architekturbüro Peter Portmann, Escholzmatt, beauftragt.

Baubeschrieb

Um einen zeitgemässen Betrieb gewährleisten zu können, ist im ganzen Gebäude eine Erneuerung der elektronischen Verteilung und die Anpassung der Heizungsverteilung sowie eine neue Eingangsverglasung zufolge Veralterung des Gebäudes notwendig.

Die Verwaltung und Büroräume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden durch Leichtbauwände neu strukturiert. Die bestehende Eingangshalle wird als Empfang neu gestaltet und mit der Verwaltung in einem offenen Grossraumbüro zusammengeschlossen. Somit wird der Empfang mit Tageslicht beleuchtet und der Besucher direkt beim Eingang empfangen. Im 1. Obergeschoss treten Anstelle des grosszügigen Empfangs ein kleiner Besprechungskorpus und ein zusätzliches verglastes Sitzungszimmer.

Die veralteten WC-Anlagen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden so gestaltet, dass jeweils auf jedem Stock ein getrenntes Herren- und Damen-WC eingebaut werden kann, welche behindertengerecht zugänglich sind. Zusätzlich begünstigt der neue Grundriss einen eventuellen zukünftigen Anbau einer Liftanlage an der Nordfassade.

Zusätzlich sind im Untergeschoss die Renovation der öffentlichen WC-Anlagen und der Einbau eines Gemeindearchives geplant.

Baukosten

Die Kosten für die einzelnen Bauabschnitte hat das Architekturbüro Peter Portmann wie folgt geschätzt:

- Umgestaltung Büros Erdgeschoss	Fr.	179'206.00
- Umbau WC-Anlagen Erdgeschoss und Obergeschoss	Fr.	112'224.00
- Umgestaltung Büros 1. Obergeschoss	Fr.	80'514.00
- Umbau öffentliche WC-Anlage im 1. Untergeschoss	Fr.	71'082.00
- Gemeindearchiv im bestehenden Zivilschutzrum im 1. Untergeschoss	Fr.	<u>56'584.00</u>
Total geschätzte Anlagekosten Umbau Gemeindehaus	Fr.	499'610.00
		=====

In der Kostenschätzung hat der Architekt eine Reserve für Unvorhergesehenes von rund 10 % eingerechnet. Der Gemeinderat wird bei der Realisierung kostenbewusst vorgehen und diese Reserve nicht voll ausschöpfen. Daher wird dem Stimmbürger nur ein Baukredit von Fr. 480'000.00 beantragt.

Realisierung

Der Gemeinderat wird im Juni das Baubewilligungsverfahren einleiten, so dass im Herbst mit den Umbauarbeiten begonnen werden kann. Die Umbauarbeiten können in Etappen ausgeführt werden. In der ersten Etappe ist die Verwaltung im Erd- und Obergeschoss enthalten. Diese Etappe sollte in den Herbstferien ausgeführt werden. In der zweiten Etappe sind die öffentlichen WC und das neue Archiv im UG vorgesehen. Der Verwaltungsbetrieb kann während den Umbauarbeiten im Gemeindehaus gewährleistet werden. Die etappenweise Ausführung und die Wohnung im Dachgeschoss bieten genügend Ausweichflächen an.

Kreditbewilligungsverfahren

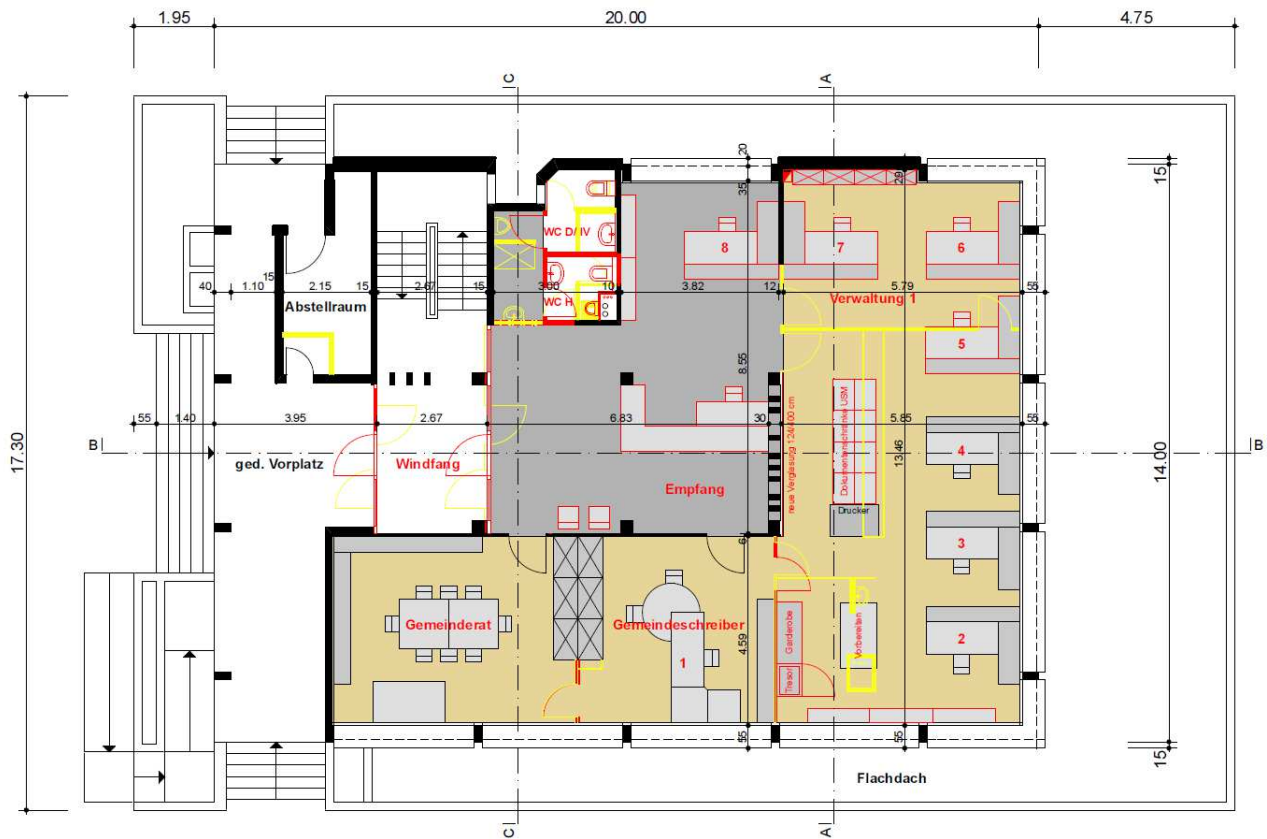
Der Baukredit muss gemäss § 10 Bst. c Ziff. 2 und § 84 des Gemeindegesetzes und aufgrund von Art. 17 Bst. b und Art. 38 Bst. c der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung beschlossen werden, wenn die Ausgabe über Fr. 250'000.00 liegt.

Eine Umgestaltung der Verwaltungsräume verbunden mit den verschiedenen Erneuerungsarbeiten ist nach über 40 Jahren angebracht und dringend notwendig. Dem Stimmbürger wird empfohlen, dem Baukredit zuzustimmen.

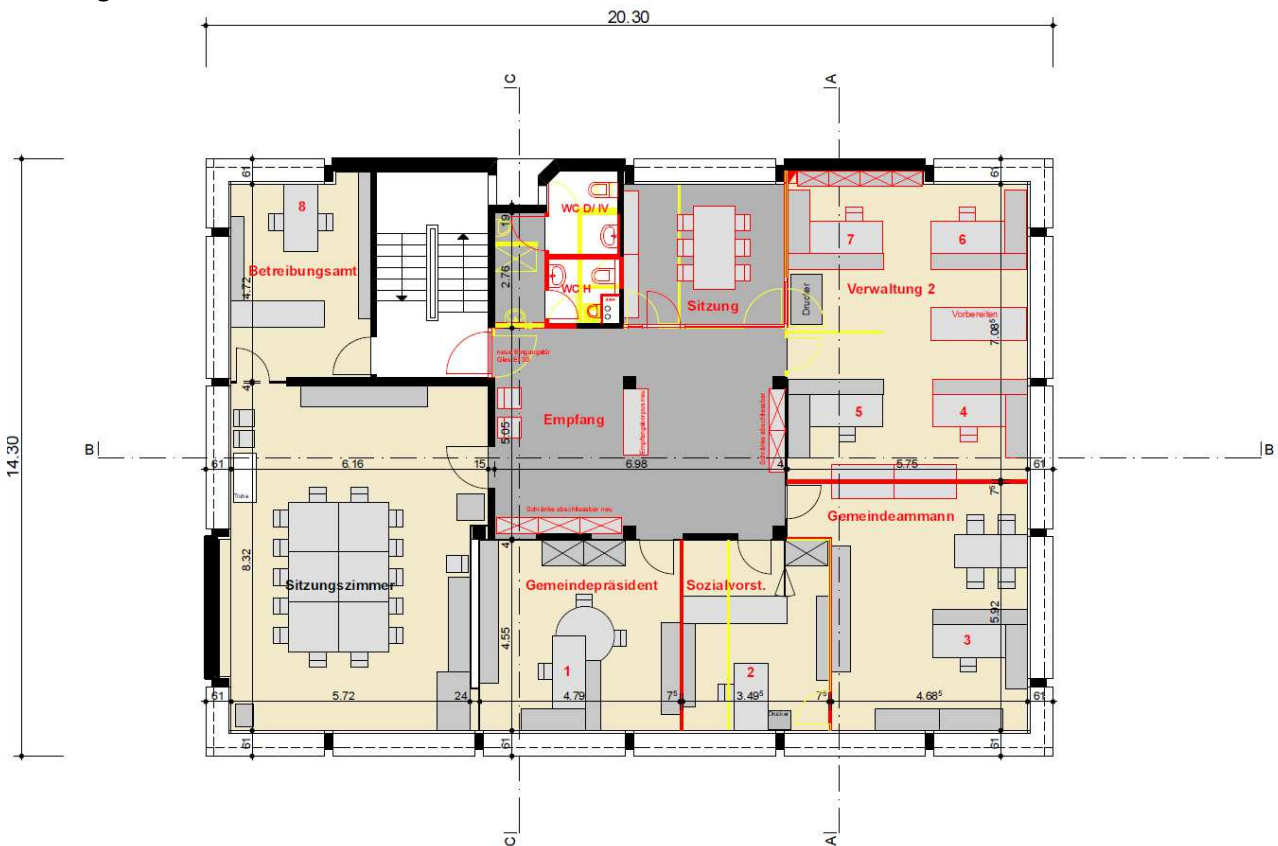
Antrag des Gemeinderates

Dem Sonderkredit für den Umbau des Gemeindehauses Escholzmatt von Fr. 480'000.00 sei zuzustimmen.

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Traktandum 5 – Sonderkredit für die Projektierung der Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes Sunnematte



Ausgangslage

Die Sunnematte ist ein wichtiger Begegnungsort für ältere aber auch jüngere Menschen. Vor allem die vielen Veranstaltungen und die dadurch ermöglichten Begegnungen mit der Dorfbevölkerung werden sehr geschätzt. Mit der Neukonzeptionierung wollen wir diese Stärken weiter ausbauen und diese Begegnungen fördern.

Das Alters- und Pflegeheim Sunnematte ist nach wie vor gut ausgelastet. Im Augenblick sind mehrere dringende Aufnahmegesuche auf der Warteliste. Die Anfragen betreffen vor allem Bewohnende aus Escholzmatt und Marbach, welche durch die Angehörigen und die Spitex betreut werden. Da von den Angehörigen meistens eine 24-Stunden-Betreuung gefordert wird, kommt das Familiensystem bald einmal an seine physische Grenze. Zunehmend sind vor allem auch Aufnahmegesuche für Menschen mit einer Demenz. Da in der Planungsregion Entlebuch alle vier Heime voll ausgebucht sind, kommt es zu erheblichen Engpässen.

In der Sunnematte werden rund 20 Bewohnende mit einer Diagnose Demenz (33 % der Gesamtbewohnerzahl) beherbergt. Davon lebt etwa die Hälfte in einem Demenzentwicklungsstadium, welche einen geschützten Wohnraum benötigen. Das jetzt integrierende Modell zeigt auf, dass vor allem viele Mitbewohnende mit der Situation von anders orientierten Menschen nicht gut zurechtkommen. Anders orientierte Menschen (Demenz) gehen in andere Zimmer oder laufen umher und werden teilweise handgreiflich gegenüber ihren Mitbewohnenden. Diese Menschen brauchen ein Umfeld, in dem sie nicht laufend wegen ihrer anderen Art sich zu orientieren, mit ihren Grenzen konfrontiert werden. Ein eigens für sie eingerichteter und belebter Wohnraum hilft den betroffenen Menschen mit der Krankheit besser umgehen zu können. Dieser Wohnraum kann sie vor Wahrnehmungsüberflutung und somit vor triebhafter Entgleisung (Selbst- und Fremdgefährdung) schützen.

In der Schweiz leben rund 100'000 Personen mit einer Demenz und die Tendenz ist steigend. Man muss mit einer Verdreifachung der jetzigen Zahlen in den nächsten dreissig Jahren rechnen. In der Sunnematte besteht eine Warteliste von jetzt drei Personen mit diesen Krankheitssymptomen. Vor allem sind auch die Kurzzeitbetten für eine Tages- und/oder Nachtbetreuung gefragt. In der ganzen Planungsregion Entlebuch sind die bestehenden Betten voll ausgebucht, es bestehen Wartelisten.

Entwicklungsmöglichkeit

Wohnform Demenz

Die Betreuung von anders orientierten Menschen ist anforderungsreich. Eine Demenz-Wohngruppe erleichtert diese Aufgabe wesentlich. Alle Mitarbeitenden müssen zwingend eine Ausbildung im gerontotherapeutischen Bereich abschliessen können. Dies kann in der Form einer internen Schulung mit externem Referent geschehen. Eine solche Wohngruppe kann dann auch zur Entwicklung zu einer Beratungsstelle für betroffene Personen und Angehörige von anders orientierten Menschen führen. Schon seit längerer Zeit sind Gedanken zur Gründung einer Alzheimer-Selbsthilfegruppe für Escholzmatt und Marbach in der Sunnematte im Gespräch. Die Öffentlichkeit kann durch die durch uns durchgeführten Veranstaltungen zum Thema Demenz informiert werden. Möglich könnte auch ein mobiles Demenz-Care-Team sein, welches die Angehörigen in der Betreuung der anders orientierten Menschen fachlich unterstützt. Da die jetzige Betreuungsform von anders orientierten Menschen teilweise nur grenzwertig umgesetzt werden kann, hätte ein negativer Entscheid des Baus einer Demenzwohngruppe zur Folge, dass wir einen Teil der jetzigen Bewohnenden mit dieser Krankheit in andere Institutionen geben müssten und auch keine Menschen mit einer Demenz aufnehmen könnten.

Wohnform Pflege

Die Infrastruktur des Wohnraums für pflegebedürftige ältere Menschen muss angepasst werden. Neben der Tatsache, dass durch die Benutzung von Hilfsmitteln zunehmend mehr Raum benötigt wird, ist damit zu rechnen, dass der Wunsch nach einer Dusche im Zimmer zunehmen wird. Zimmer ohne Dusche werden auch in ländlichen Agglomerationen immer schwieriger zu vermieten sein.

Wohnform Betreuung

Selbständiges Wohnen mit individuellem Dienstleistungsbezug entspricht dem momentanen Trend und hilft die Pflegekostenentwicklung zu verlangsamen. Mit entsprechenden baulichen und organisatorischen Massnahmen kann ein solches Angebot auch in der Sunnematte angeboten werden.

Ausbildungsplätze

Durch die Erhöhung der Dienstleistungspalette und damit verbundenen baulichen Anpassungen kann das Angebot an Ausbildungsplätzen ausgebaut werden. Vor allem im Pflegebereich sind mehr Ausbildungsplätze gefragt.

Pflegeheimplanung Kanton

Der kantonale Bericht zur Pflegeheimplanung vom 15. Juni 2010 beschreibt im Anhang 3 die demografische Entwicklung in den verschiedenen Planungsregionen. Dabei wird ersichtlich, dass der Anteil der über achtzig- und neunzigjährigen Wohnbevölkerung auch in der Planungsregion Entlebuch laufend zunehmen wird. Für die stationäre Grundversorgung bei der Langzeitpflege in der Planungsregion Entlebuch figurieren zurzeit 336 bewilligte Pflegebetten auf der Pflegeheimliste. Bis ins Jahr 2020 können maximal 363 Pflegeheimplätze bewilligt werden. Der Bericht geht zudem davon aus, dass im Kanton Luzern bis ins Jahr 2020 rund 6'500 Demenzkranke im Alter von 60 Jahren und älter leben. Dies entspricht einer Zunahme von etwa 34% (2010 4'800 Demenzkranke).

Planungsregion Entlebuch

Das Anhörungsgesuch des Alters- und Pflegeheims Sunnematte, das Pflegebettangebot um 15 Betten zu erhöhen, wurde von der Planungsregion Entlebuch anlässlich ihrer Sitzung vom 14. Mai 2012 gutgeheissen. Ebenfalls hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 838 vom 21. August 2012 den zusätzlichen Pflegebetten zugestimmt.

Veränderte Rahmenbedingungen Spitalfinanzierung

Mit dem in Kraft getretenen neuen Spitalfinanzierungsgesetz werden die Spitäler angehalten, ihre Klienten möglichst schnell wieder zu entlassen. Ältere Patienten kann dies in eine schwierige Situation führen, da sie auf den geplanten Entlassungstermin vielfach noch nicht nach Hause gehen können. Die Anfragen nach Kurzzeit- und festen Stationsbetten nahmen in den letzten Monaten stark zu. Dem politische Auftrag in der Langzeitpflege „Ambulant vor Stationär“ ist nach wie vor Folge zu leisten. Die Konzeptionierung Begegnungszentrum Sunnematte möchte den momentanen und zukünftigen Anforderungen in der ambulanten und stationären Langzeitpflege sowie den politischen Forderungen Rechnung tragen. Ein hoher Stellenwert in der Überlegung der Neukonzeptionierung ist der Schaffung von flexibel nutzbarem Wohnraum für ältere Menschen einzuräumen.

Umsetzungsgestaltung Neubau

Demenzwohngruppe (EG)

Im Neubauprojekt schaffen wir den notwendigen geschützten Wohnraum für demenzkranke Menschen. Hierfür wurden drei Kurzzeitbetten zur Entlastung betreuender Angehörigen miteinbezogen. So kann gewährleistet werden, dass die Angehörigen schnell und über eine bestimmte Zeit in ihrer Aufgabe entlastet werden können. Diese flexiblen Zimmer sind auch für eine Tages- und/oder Nachtbetreuung vorgesehen.

Pflegeabteilung (1. OG)

Die im 1.OG geplante Pflegeabteilung dient der Infrastrukturanpassung an das Bedürfnis der zu pflegenden Bewohnenden. Der angepasste Wohnraum ermöglicht es, auch intensive Pflegeleistungen (z. B. Benutzung des Hebeliftes, Rollstuhlmanöver in die Nasszellen usw.) behindertengerecht anbieten zu können. Da ein Heimeintritt so lange wie möglich hinausgezögert werden soll, sind die heute eintretenden Personen meistens schon in einer höheren Pflegestufe und benutzen entsprechende Hilfsmittel (Rollstuhl, Rollator). Durch die Erhöhung der Kurzzeitbetten im Gesamtprojekt können wir schneller und vor allem kurzfristig auf die Aufnahmegesuche von Spitälern und betreuenden Angehörigen reagieren.

Alterswohnungen betreutes Wohnen (2. OG)

Die Alterswohnungen dienen dem betreuten Wohnen und sind durch die bauliche Anbindung an das Alters- und Pflegeheim betriebswirtschaftlich (kurze Wege) ideal zu bedienen. Eine 24-Stundenbetreuung ist über das Alters- und Pflegeheim Sunnematte jederzeit möglich. Neben den klassischen Alterswohnungen sollen auch Alterswohngemeinschaften angeboten werden.

Umsetzungsgestaltung Altbau

Alterszimmer betreutes Wohnen

Durch die Umstrukturierung im Altbau werden im 4. Stock die jetzigen sechs Betten als Alterszimmer mit betreutem Wohnen angeboten. Die schon jetzt vorhandene Küche im Gemeinschaftsraum unterstützt diese Form des Wohnens ideal. Auf diese Art entstünde eine Wohngemeinschaft für ältere Menschen. Optional ist es möglich, auf dem Flachdach in einer späteren Phase zusätzliche Alterswohnungen mit betreutem Wohnen zu bauen.

Gästebettzimmer

Es ist vorgesehen, dass auf dem 1. OG, 2. OG und 3. OG die jetzige Bettenzahl von je 19 Einzelbettzimmern auf 17 zu reduzieren. Davon stehen 2 Zimmer als Gästebettzimmer (Kurzzeitaufenthalte) zur Verfügung. Der Betrieb erhält dadurch höhere Flexibilität, um schnellere Unterstützung zur Entlastung von betreuenden Angehörigen zu gewährleisten. Den zunehmenden Anfragen aus den Spitälern kann somit ebenfalls besser entsprochen werden.

Erweiterung Cafeteria und Kapelle

Immer mehr Bewohnende brauchen Fortbewegungs-Hilfsmittel, um ihre Mobilität erhalten zu können. In der Cafeteria und vor allem in der Kapelle entsteht dadurch immer wieder Raumnot. Eine Vergrösserung drängt sich daher nicht nur wegen des Neubaus auf.

Kleinere Anpassungen

Die je zwei verlorenen Zimmer im 1. - 3. OG werden in Ruheraum, Büro- oder Besprechungszimmer umfunktioniert. Zudem werden die Sanitäreanlagen (Topfmaschine) den Pflegebedürfnissen angepasst. Dazu wird zum Beispiel das nordöstliche Badezimmer in einen Dusch- und einen Schmutzraum geteilt. Im 4.OG wird ein betreutes Wohnen angeboten. Dieses beinhaltet Alterszimmer mit gemeinschaftlich und selbständig genutztem Allgemeinraum in selbstverantwortlichem Wohnen mit einer Wohnküche auf der Abteilung, die dann auch für die Aktivierungstherapie zugänglich ist.

Studienauftrag

Das Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen schreibt vor, dass aufgrund der Auftragshöhe die Planungsarbeiten im Einladungsverfahren ausgeschrieben werden müssen. Die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach hat dazu einen anonymen Studienauftrag durchgeführt und dazu fünf Planungsbüros eingeladen, nämlich:

- Schöpfer + Widmer, Lauperswil
- Peter Portmann, Escholzmatt
- CAS Architekten, Schüpfheim
- A6 Architekten, Buttisholz
- Martin + Monika Jauch, Luzern

Beurteilungsgremium

Die eingereichten Projekte sind beurteilt worden von: Daniel Portmann, Sozialvorsteher, Pius Kaufmann, Gemeindeammann, Ruedi Scherrer, Heimleiter, Hans Erni, Dr. Josef Schöpfer, Willi Lustenberger, Anita Thalmann, Silvia Höchli Pleus, dipl. Architektin ETH/OTIS, Gerontologin, Hansjürg Egli, dipl. Architekt HBK/SIA/FSAI, Martin Jäger, dipl. Architekt ETH/SIA/FSAI.

Jurierung und Projektauswahl

Das Beurteilungsgremium hat am 24. April 2013 eine Jurierung der fünf eingereichten Studienprojekte vorgenommen und als Sieger das Projekt "SUPPLEMENTUM OPTIMUM" erkoren, welches vom Architekturbüro Schöpfer + Widmer, Lauperswil, erarbeitet wurde. Die eingereichten Projekte waren vom 29. Mai bis 4. Juni 2013 im Altersheim Sunnematte öffentlich ausgestellt.

Aufgabenstellung Studienauftrag

Im zu planenden Anbau werden eine Dementenabteilung, eine Pflegeabteilung und ein Wohnbereich mit Alterswohnungen und betreutem Wohnen (Alterswohngemeinschaft) verlangt. Die Anbindung ans bestehende Haus ist aus betrieblicher Sicht geschossweise gebührend zu berücksichtigen, da die Infrastruktur des Altbaues mitbenutzt werden muss. Der Anbau ans bestehende Gebäude sollte respektvoll erfolgen. Alle Räume im Erdgeschoss des bestehenden Heimes müssen im Falle eines Teilabbruches aufgrund des neuen Anbaues flächengleich wieder erstellt werden. Dies sind vor allem: Therapie-/Aktivierungsraum, Coiffeur, Heimleiterbüro. Die betroffenen Zimmer im 1. und 2. Obergeschoss müssten nicht alle ersetzt werden. Der Umgebungsgestaltung mit Kleintiergehege, Kinderspielplatz, Dementengarten und Verbindung zu den benachbarten Häusern mit Alterswohnungen ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Vor allem auf eine gute Zugänglichkeit mit eigener Adresse für die Alterswohnungen / betreutem Wohnen ist Wert zu legen.

Raumprogramm

Dementenabteilung: Die Dementenabteilung mit Garten ist im Erdgeschoss einzuplanen. Der Zugang erfolgt über den Haupteingang des Heimes. Es sind zwei Wohngruppen vorzusehen. Die Korridore sind nicht als Sackgassen auszubilden. Kleinere Aufenthaltsnischen sind einzuplanen.

Pflegeabteilung: Die Pflegeabteilung ist im Obergeschoss vorzusehen. Die Pflegeabteilung soll nicht auf zwei Geschosse verteilt werden. Der Zugang für Besucher erfolgt über den bestehenden Haupteingang. Eine gute Anbindung ans bestehende Haus ist betrieblich sehr wichtig. Die Bewohner können auch auf der Abteilung essen.

Wohnen: Das betreute Wohnen sollte über eine eigene Adresse verfügen. Eigener Zugang, getrennt vom Heim. Für die Betreuung aber ist eine gute betriebliche Anbindung ans Heim vorzusehen.

Allgemeines: Ersatz für abgebrochene Räume (Therapie-/Aktivierungsraum, Coiffeur, Heimleiterbüro), Wäscherei Tröckneraum, Werkstatt, Absenklift, Parkplätze, Haustechnikraum, Lagerraum, Wintergarten, Anpassung bestehende Küche.

Aussenanlagen: Das Alters- und Pflegeheim Sunnematte ist ein Zentrum des öffentlichen Lebens. Der Aussenbereich soll verbindend zониert werden in Gartensitzplatz Cafeteria, Dorf-Kinderspielplatz und Demen-tengarten. Einbezug Kleintiergehege.

Gebäude- und Kostenvolumen

Gebäudevolumen nach SIA 116 = 11'900 m³

Für die Realisierung des ausgewählten Studienprojektes ist mit folgendem Kostenrichtwert zu rechnen:

- Neubau BKP 2	Fr.	9'400'000.00
- Baukosten BKP 1-9 (ohne BKP 2)	Fr.	2'162'000.00
- Altbau BKP 2	Fr.	<u>1'000'000.00</u>
Total geschätzte Kostenvolumen	Fr.	12'562'000.00
		=====

Projektierungskredit

Ausgehend vom vorerwähnten Kostenvolumen wird mit einem Honoraranteil von Fr. 1'300'000.00 gerechnet. Das Teilhonorar für Planer, Ingenieure, Architekten bis zur Projekt- und Baukreditgenehmigung nimmt davon 30 % aus, womit ein Projektierungskredit von Fr. 390'000.00 erforderlich ist. Die angegebene Summe entspricht einem Kostendach.

Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsberechnung

Für die Beurteilung der Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Alters- und Pflegeheimes Sunnematte ist am 25. Mai 2012 eine Machbarkeitsstudie verbunden mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung erarbeitet worden. Die gesamten Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten des Heimes müssen im Sinn einer Spezialfinanzierung über den Betriebsertrag finanziert werden können. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass die Heimtaxen und die Pflegefinanzierungsbeiträge die durchschnittlichen Kostentarife der Heime auf der Luzerner Landschaft nicht überschreiten dürfen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen in der Machbarkeitsstudie vom 25. Mai 2012 sind von einem Investitionsvolumen von Fr. 10'040'000.00 ausgegangen. Die Wirtschaftlichkeit des ausgewählten Projektes muss durch einen Kostenplaner überprüft werden. Sollte die Wirtschaftlichkeit nicht nachgewiesen sein, wird die Gemeinde das Bauprojekt durch Kosteneinsparungen und Redimensionierungen auf das wirtschaftlich erträgliche Mass reduzieren.

Finanzierung

Der Projektierungskredit wird über die Investitionsrechnung der Gemeinde verbucht und über die Spezialfinanzierung des Alters- und Pflegeheimes finanziert.

Realisierung

27. Juni 2013	Genehmigung Projektierungskredit
Juni - Dezember 2013	Projektierungsphase
Januar/Februar 2014	Projektgenehmigung und Beschlussfassung Baukredit
April 2014	Einreichen Baugesuch
Juni/Juli 2014	Baubeginn
Dezember 2015/Januar 2016	Bezug Neubau

Kreditbewilligungsverfahren

Der Projektierungskredit muss gemäss § 10 Bst. c Ziff. 2 und § 84 des Gemeindegesetzes und aufgrund von Art. 17 Bst. b und Art. 38 Bst. c der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung beschlossen werden, wenn die Ausgabe über Fr. 250'000.00 liegt.

Wie bereits einleitend dargelegt, erfolgt mit dem Projektierungskredit ein erster wichtiger Schritt für die Zukunft unseres Angebotes im Dienste unserer älteren Einwohnerinnen und Einwohnern. Dem Stimmbürger wird empfohlen, dem Baukredit zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderates

Dem Sonderkredit für die Projektierung der Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes Sunnematte von Fr. 390'000.00 sei zuzustimmen.

Situationsplan Projektstudie Erweiterung Sunnematte

