



World Café Seematt Eich

Montag, 27. Januar 2025

Erwerb Liegenschaften und Betrieb durch die Gemeinde

Liebe Eicherinnen und Eicher

Die Gemeinde beabsichtigt, die Liegenschaften und den Betrieb der Seematt Eich zu erwerben. An der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 wurde eingehend über das Vorhaben orientiert. In den vergangenen Monaten wurden die notwendigen vertraglichen Grundlagen erarbeitet, so dass der Kaufvertrag im Dezember unterzeichnet werden konnte. Dieser unterliegt dem Vorbehalt der Zustimmung der Bevölkerung, welche voraussichtlich an der **Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025** über die beabsichtigte Übernahme entscheiden wird. Die Informationsveranstaltung zur Urnenabstimmung wird am 8. April 2025 stattfinden.

Vorgängig wurde die Eicher Bevölkerung eingeladen ihre Ideen, Vorstellungen und Fragen zur Weiterführung des Betriebes der Seematt anlässlich eines **World Cafés** vom 27. Januar 2025 einzubringen.

Der Gemeinderat

«Wir sehen erst klar,
wenn wir uns
über vieles im Klaren sind».
Monika Kühn-Görg

Ablauf

1. **Begrüßung**
2. **Ausgangslage**
3. **Rahmenbedingungen / Strategie**
4. **Diskussion an den Thementischen**
5. **Abschlussfragen:
Offenes Ohr / Offene Fragen / Entscheidungsgrundlagen**
6. **Zusammenfassung der Ergebnisse**
7. **Abschluss / Fazit**
8. **Apéro**

Begrüssung



Gemeinderat

- **Adrian Bachmann**
- **Conny Fellmann**
- **Stefan A. Dettwiler**
- **Bettina Meyer**
- **Roger Giger**

Begrüssung



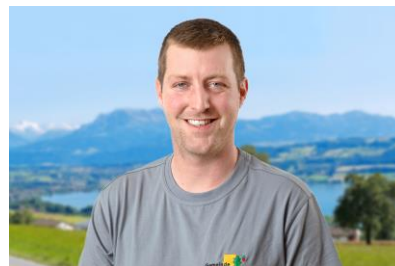
Roger Bannwart,
Gemeindeschreiber
und Geschäftsführer



Gian Helfenstein,
Bereich
Technischer Dienst



Monika Meier,
Gemeindeschreiber-
Stellvertreterin



Roger Wicki,
Bereich
Technischer Dienst



Lena Egli,
Verwaltungsmitarbeiterin

Begrüssung



Benjamin Huber,
Geschäftsführer Seematt



René Steiner,
HSS Unternehmensberatung

Ausgangslage

Die Danner-Stiftung gelangte im Frühjahr 2024 an den Gemeinderat mit der Anfrage, ob die Gemeinde die Seematt übernehmen will.

Danner-Stiftung

- Gründung 1977
- Zweck, älteren Personen Ferien am Sempachersee zu ermöglichen
- Neubau eröffnet im Jahr 1983
- Aktuell rund 40 Mitarbeitende / 45 Zimmer
- Fehlende Rückstellungen für Unterhalt und Sanierung
- Grundsätzlich wirtschaftlicher Betrieb möglich
- Sanierungskonzept / Baubewilligung vorhanden
- Finanzierung nur mit neuer Fremdverschuldung möglich

Ausgangslage

- **Partnerschaftlicher und konstruktiver Prozess mit der Danner-Stiftung für die Erarbeitung und Prüfung verschiedener Varianten / Seematt 2.0**
- **Zustimmung der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) liegt vor (Anfang Oktober 2024).**
- **Vertragsgrundlagen und Memorandum of Understanding wurden erarbeitet.**
- **Unterzeichnung der Vertragsgrundlagen und des Memorandum of Understanding**

Ausgangslage

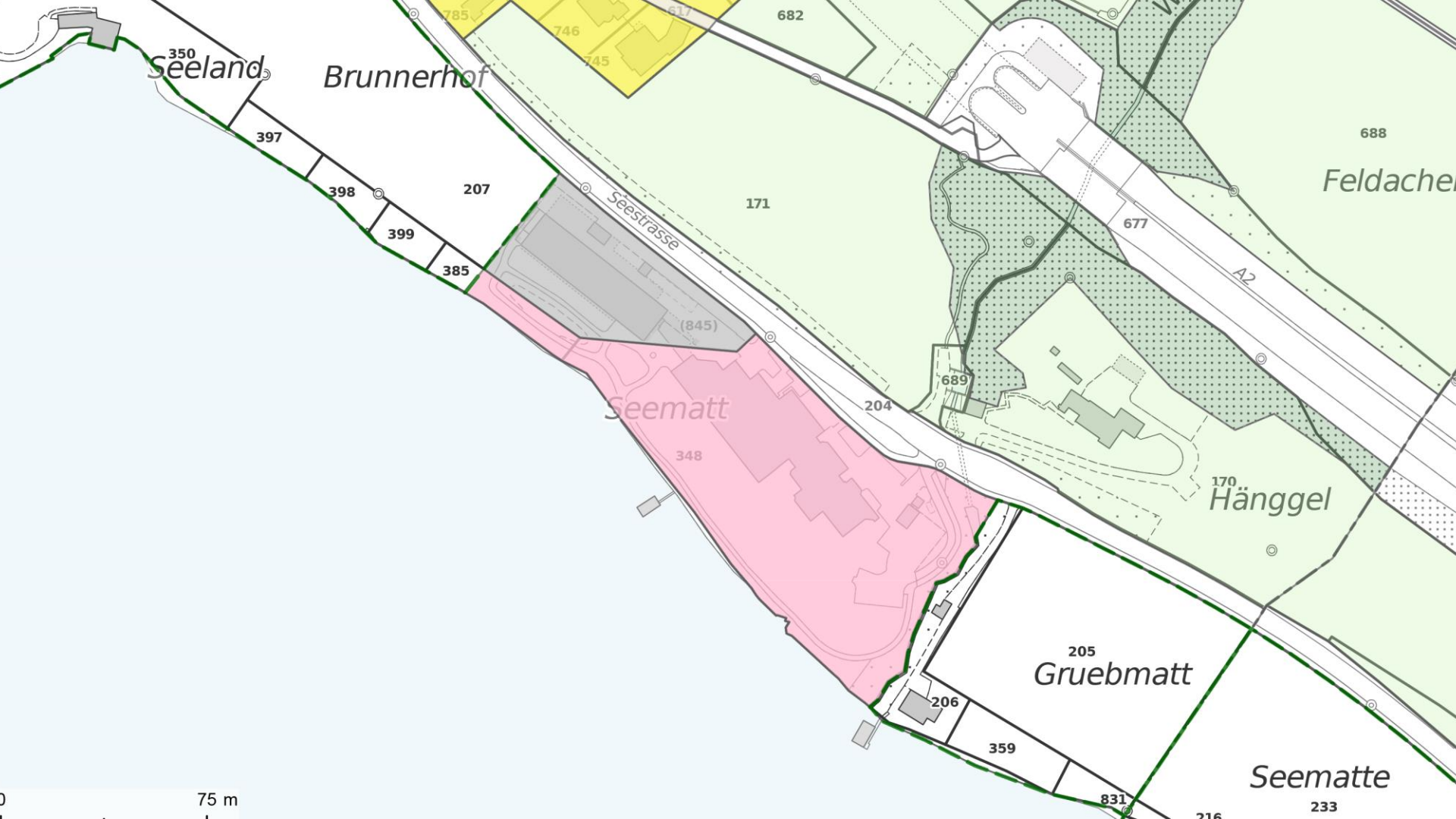
- **Partizipation der Bevölkerung ist wichtig:**
 - **Information an Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024**
 - **World Café vom 27. Januar 2025**
 - **Informationsveranstaltung vom 8. April 2025**
 - **Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025**
- **Rolle der Gemeinde ist noch nicht definiert.**
(Liegenschaften verbleiben im Besitz der Gemeinde. / Betrieb wird an externe Organisation ausgelagert (z.B. Aktiengesellschaft)).

Ausgangslage

- **Kaufgegenstand**
 - **Grundstücke Nrn. 348 und 385 (total 10'102 m2)**
 - **Bestehende Gebäude:**
Kur- und Erholungshaus Seematt inkl. Betriebsleiterwohnung, Garagen und Gerätehaus sowie Bootshaus
 - **Kaufpreis: CHF 15.9 Mio.**
 - **Betrieb Seematt Eich (inkl. sämtlichen Aktiven und Passiven, Arbeitsverträgen, etc.)**
- **frei in der Ausgestaltung des Angebots;**
Möglichkeit der Veräusserung oder Vermietung

Rahmenbedingungen

- Nachhaltig finanzierbar
- Zonenbestimmung
 - *Die Kurzzone dient ausschliesslich dem Zweck des Kur- und Erholungshauses Seematt sowie dessen Besuchern. Es sind nur Seniorenwohnungen und Wohnungen für die Leitung und für das Personal zulässig.*



Warum soll die Gemeinde die Seematt übernehmen?

- Synergien zum Seepark bestehen weiterhin
- Potential des Landes mit direktem Seezugang
- Sicherung und eventuell Ausbau für die Eicher Bevölkerung reservierten Betten
- Bedürfnis der Bevölkerung, anhand der Bevölkerungsbefragung 2023
- Zusammenarbeit mit möglichen Partnern
- Danner-Stiftung kann Betrieb mitfinanzieren, wenn der Stiftungszweck weiterhin besteht

Welches Angebot soll die Seematt künftig bieten?



→ **World Café**

Zielsetzung von heute?

Ideen, Vorstellungen und Fragen der Bevölkerung

Angebotsentwicklung

- **Langzeitpflege, stationär**
- **Kurzzeitplätze**
- **Betreutes Wohnen**

- Chancen / Risiken
- Rahmenbedingungen
- Bedarf für Eich

Schlussfragen

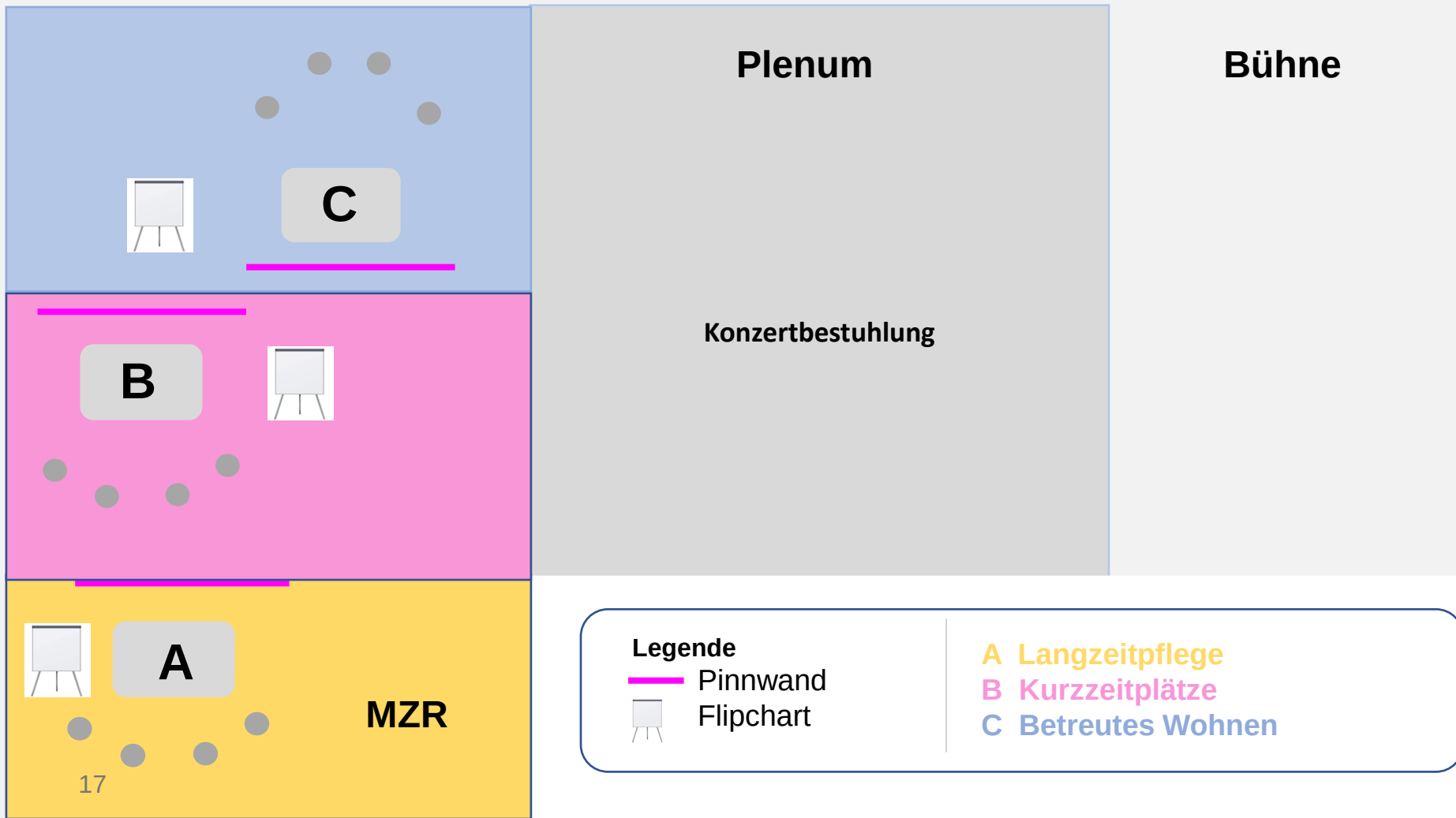
- Offenes Ohr / Offene Fragen?
- Welche Entscheidungsgrundlagen benötigen Sie für die Urnenabstimmung?

➤ Vorbehalt Zustimmung der Bevölkerung

Ablauf World Café

- **3 Tischgespräche**
- **jedes Tischgespräch wird von einem Gemeinderat geleitet mit Unterstützung der Verwaltung**
- **Kurzdiskussionen und Visualisierung der Ergebnisse**
- **Sie rotieren**
- **pro Posten ca. 20 Minuten**
- **Resümee im Plenum**
- **Apéro um ca. 21.15 Uhr**





Viel Spass!



Ergebnis des World Cafés

Am World Café haben rund 80 Personen teilgenommen.

Folgende mögliche Angebote wurden an den Thementischen intensiv diskutiert:

- Langzeitpflege, stationär
- Kurzzeitplätze
- Betreutes Wohnen

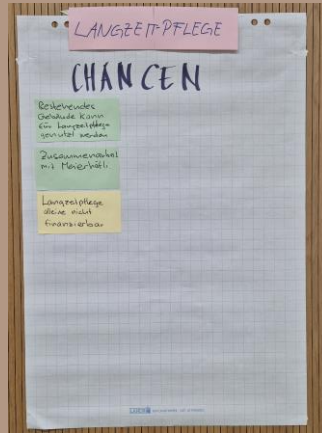
Nachfolgend finden Sie die erarbeiteten Ergebnisse:

Langzeitpflege, stationär

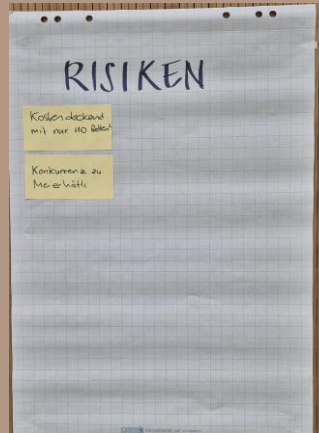
Wir sind rund um die Uhr für Sie da.



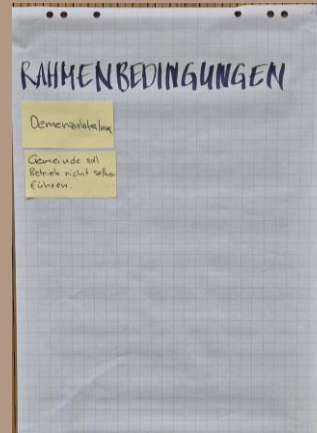
Langzeitpflege, stationär



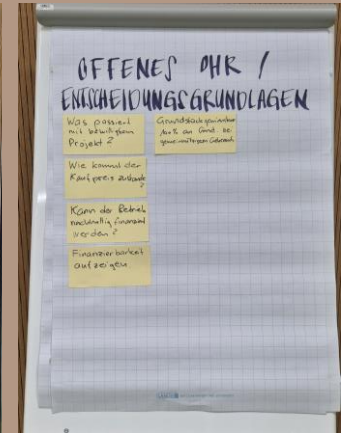
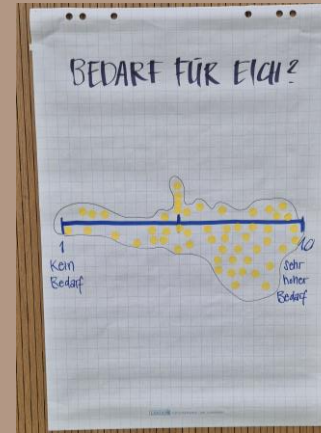
- Best. Gebäude kann für Langzeitpflege genutzt werden
- Zusammenarbeit mit Meierhöfli
- Langzeitpflege alleine nicht finanzierbar



- Kostendeckend mit nur 40 Betten?
- Konkurrenz zu Meierhöfli



- Demenzabteilung
- Gemeinde soll Betrieb nicht selber führen



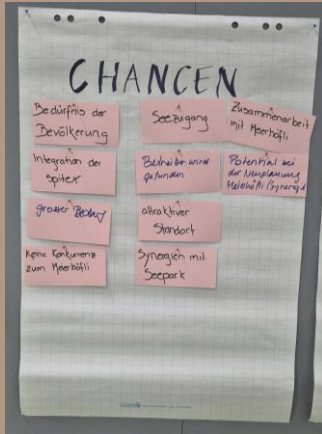
- Was passiert mit bewilligtem Projekt?
- Wie kommt der Kaufpreis zustande?
- Kann der Betrieb nachhaltig finanziert werden?
- Finanzierbarkeit aufzeigen
- Grundstücksgewinnsteuer zu 100% an Gemeinde bei gemeinnützigem Gebrauch

Kurzzeitplätze

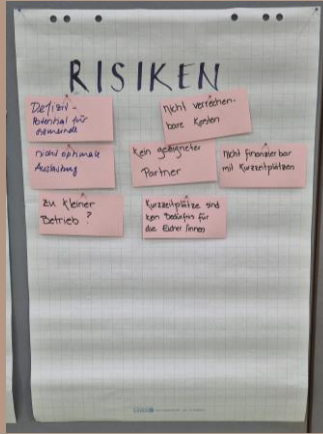
Wir betreuen Sie und entlasten Ihre Angehörigen.



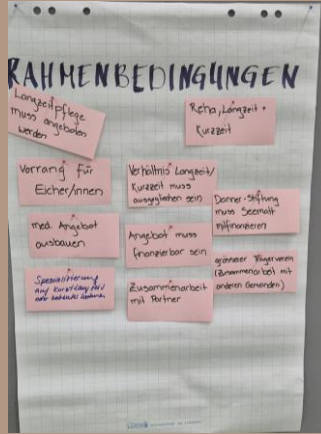
Kurzzeitplätze



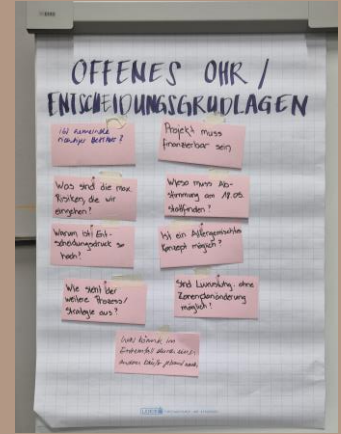
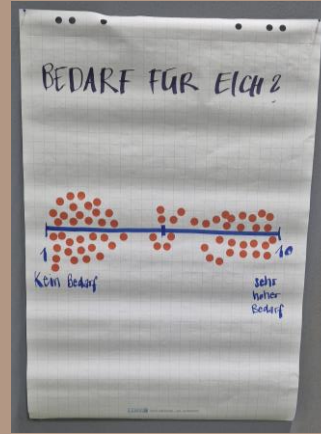
- Bedürfnis der Bevölkerung
- Integration der Spitzer
- grosser Bedarf
- keine Konkurrenz zum Meierhöfli
- Seezugang
- Betreiber wird gefunden
- attraktiver Standort
- Synergien mit Seepark
- Zusammenarbeit mit Meierhöfli
- Potential bei der Neuplanung des Meierhöfli (Synergien)



- Defizitpotential für Gemeinde
- nicht optimale Auslastung
- Zu kleiner Betrieb mit 40 Betten?
- nicht verrechenbare Kosten
- kein geeigneter Partner
- Kurzzeitplätze sind kein Bedürfnis der Eicher/innen
- nicht finanzierbar mit Kurzzeitplätzen



- Langzeitpflege muss angeboten werden
- Vorrang für Eicher/innen
- Med. Angebot ausbauen
- Spezialisierung auf Kurz- / Langzeit oder betreutes Wohnen
- Reha, Kurz- und Langzeit anbieten
- Verhältnis Lang- / Kurzzeit muss ausgeglichen sein
- Angebot muss finanzierbar sein
- Zusammenarbeit mit Partner
- Danner-Stiftung muss Seematt mitfinanzieren
- grösserer Trägerverein (Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden)



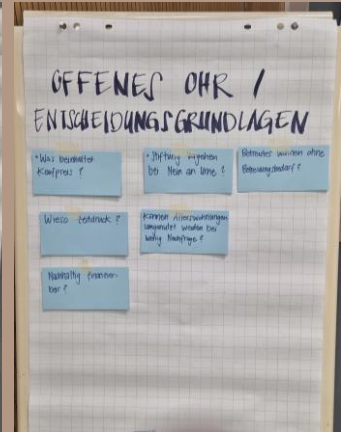
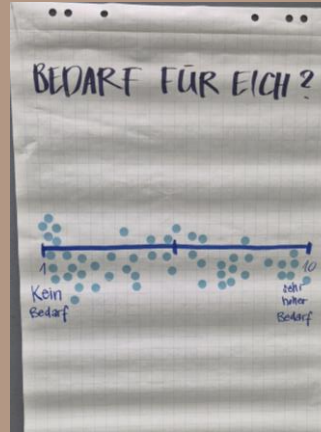
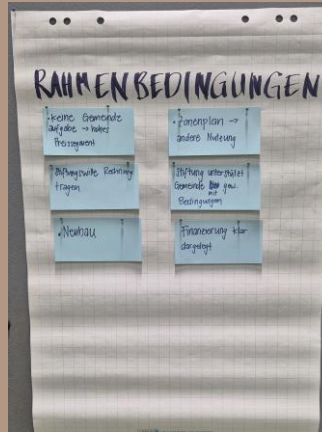
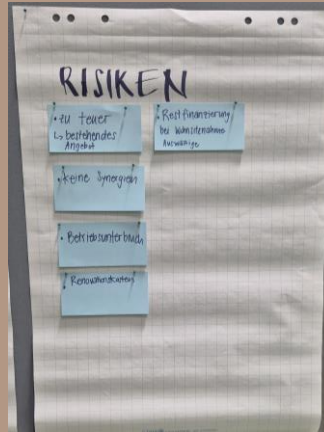
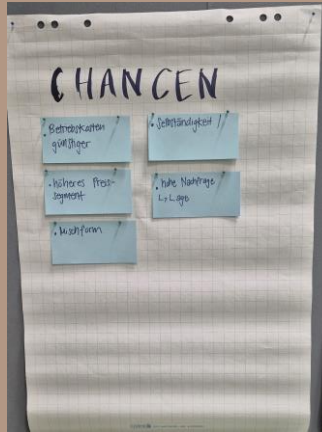
- Ist Gemeinde richtige Besitzerin?
- Was sind die max. Risiken, die wir eingehen?
- Warum ist Entscheidungsdruck so gross?
- Wieso muss Abstimmung bereits am 18.05. sein?
- Wie sieht der weitere Prozess / Strategie aus?
- Projekt muss finanzierbar sein
- Ist ein altersgemischtes Konzept möglich?
- Sind Luxuswhg. ohne Zonenplanänderung möglich?
- Was könnte im Extremfall durch einen anderen Käufer gebaut werden?

Betreutes Wohnen

Wir unterstützen, wo es nötig ist.



Betreutes Wohnen



- Betriebskosten günstiger
- Höheres Preissegment
- Mischform
- Selbstständigkeit
- Hohe Nachfrage → Lage

- zu teuer → bestehendes Angebot
- Keine Synergien
- Betriebsunterbruch
- Renovationskosten
- Restfinanzierung bei Wohnsitznahme von Auswärtigen

- Keine Gemeindeaufgabe → hohes Preissegment
- Stiftungswille Rechnung tragen
- Neubau
- Zonenplan → andere Nutzung
- Stiftung unterstützt Gemeinde mit gewissen Bedingungen
- Finanzierung klar dargelegt

- Was beinhaltet Kaufpreis?
- Wieso Zeitdruck?
- Nachhaltig finanzierbar?
- Vorgehen der Stiftung bei Nein an der Urne?
- Können Alterswohnungen umgenutzt werden bei geringer Nachfrage?
- Betreutes Wohnen ohne Betreuungsbedarf?

Fazit

Das zukünftige Angebot und Betriebskonzept soll sowohl für die Gemeinde Eich als auch regional nutzbar sein. Es ist wichtig, sich die nötige Zeit für diese Planungen zu nehmen und dabei auch mögliche Partnerschaften in Betracht zu ziehen. Zudem war es den Teilnehmenden auch wichtig zu sehen, wie die Immobilien und der Betrieb nachhaltig finanziert werden können, wobei auch Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen mitberücksichtigt werden müssen.

Zeitplan – Wie weiter?

- **Fotoprotokoll von World Café ab Freitag, 31. Januar 2025, auf Website.**
- **Informationsveranstaltung am Dienstag, 8. April 2025**
- **Urnenabstimmung am Sonntag, 18. Mai 2025**

Fragen?



SEEMATT  EICH

A scenic landscape photograph of a calm body of water, likely a lake or wide river. On the left side, there is a shoreline with several bare, leafless trees and some reeds. The water is very still, reflecting the clear blue sky and the distant mountains. In the background, a range of mountains with patches of snow is visible under a clear, bright blue sky. The overall atmosphere is peaceful and serene.

Herzlichen Dank für Ihr Mitwirken!