

Schöne Aussichten am Sempachersee



Botschaft Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025

Am **Sonntag, 18. Mai 2025**, findet in der Gemeinde Eich folgende kommunale Urnenabstimmung statt:

**Erwerb der Seematt Eich und
Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft**

Inhaltsverzeichnis

Hinweise	2
Das Wichtigste in Kürze	3 - 4
Erwerb der Seematt Eich und Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft	
1. Ausgangslage	5 - 6
2. Entwicklungspotential der Seematt Eich	6 - 7
3. Kaufgegenstand	7 - 8
4. Finanzierung	8
5. Gründung der gemeinnützigen Seematt Eich AG	9
6. Zukunft der Danner-Stiftung	9
7. Weiterentwicklung der Seematt Eich	9 - 11
8. Auswirkungen auf Finanzplan der Gemeinde Eich	11 - 12
9. Chancen und Risiken	12
10. Verzicht auf den Erwerb durch die Gemeinde	13
11. Politische Würdigung	13
12. Würdigung der Controllingkommission	14
13. Bericht der Controllingkommission	14 - 15
14. Abstimmungsfrage	15

Hinweise

Öffnungszeiten Urnenbüro

Das Urnenbüro beim Gemeindehaus ist am Sonntag, 18. Mai 2025, von 9.30 bis 10.00 Uhr, geöffnet. Bitte denken Sie daran, den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen.

Legen Sie den Abstimmungszettel der Gemeindeabstimmung zusammen mit den Abstimmungszetteln der Kant. Volksabstimmungen in das amtliche (grüne) Stimmcouvert.

Ausserordentliche Gemeindeversammlung

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 8. April 2025 erfolgte die Beratung und Diskussion über den Erwerb der Seematt Eich und die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft. Aufgrund der Höhe der Ausgabe muss die Schlussabstimmung jedoch an der Urne erfolgen (Art. 17 Bst. c i.V.m. Art. 20 Abs. 3b Gemeindeordnung).

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden. Zudem haben Sie als stimmberechtigte Person mindestens fünf Tage vor dem 18. Mai 2025 Ihren politischen Wohnsitz in Eich geregelt zu haben.

Ergänzende Informationen

Ergänzende Unterlagen zu dieser Urnenabstimmung können Sie am Schalter der Gemeindeverwaltung beziehen und unter www.eich.ch herunterladen.



Das Wichtigste in Kürze

Erwerb der Seematt Eich und Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft

Die Danner-Stiftung wurde 1977 gegründet, um älteren Menschen Erholungsaufenthalte in Eich zu ermöglichen. Seit 1983 betreibt sie die Seematt Eich mit 45 Zimmern, spezialisiert auf Ferien- und Erholungsaufenthalte. Aufgrund fehlender Rücklagen kann die Stiftung notwendige Investitionen nicht selbst finanzieren und steht zunehmend finanziellen Herausforderungen gegenüber. Im Frühjahr 2024 hat die Stiftung daher dem Gemeinderat Eich angeboten, den Betrieb und die Immobilien der Seematt zu erwerben und als Standortgemeinde zu sichern. Der Gemeinderat hat diese Option umfassend mit Involvierung der Controllingkommission sowie externer Unterstützung geprüft. Parallel dazu hat die Danner-Stiftung eine Vorprüfung bei der Zentralschweizerischen BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) initiiert. Die ZBSA ist Ende Oktober 2024 zum Schluss gekommen, dass einem Verkauf an die Gemeinde Eich nichts im Weg steht.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 wurde die Bevölkerung umfassend informiert und im Januar 2025 haben über 80 Eicherinnen und Eicher anlässlich eines World Cafés ihre Ideen und Fragen zur Zukunft der Seematt eingebracht und mitdiskutiert. Die Ergebnisse flossen in den weiteren politischen Entscheidungsprozess ein.

Der Kaufpreis für die Immobilien und den Betrieb beträgt CHF 15.9 Mio. und basiert auf einer unabhängigen Immobilienschätzung. Für die Übernahme des Betriebes soll die gemeinnützige Aktiengesellschaft «Seematt Eich AG» mit einem Aktienkapital von CHF 2 Mio. gegründet werden. Die Finanzierung der insgesamt benötigten CHF 17.9 Mio. erfolgt über Fremdkapital. Die Immobilien werden als Verwaltungsvermögen der Gemeinde geführt und der operative Betrieb wird durch die „Seematt Eich AG“ vorläufig weitergeführt. Die Zukunft der Seematt Eich liegt in einer Weiterentwicklung des Betriebs und des Angebots. Erste Gespräche mit der kantonalen Dienststelle für Soziales und Gesellschaft zeigen, dass ein Ausbau der Pflegeplätze in der Region Sursee grundsätzlich begrüsst wird. Der Grundlagenbericht «Versorgungsplanung Langzeitpflege 2026-2035» der DISG vom 31. März 2025 zeigt einen Bedarf von zusätzlichen 411 Pflegeplätzen in der Planungsregion Sursee auf.

Für die Weiterentwicklung des Angebots in der Seematt bestehen Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit regionalen Partnern. Die Miteingerngemeinden Hildisrieden und Sempach der Meierhöfli AG haben bereits ihr Interesse an einer Zusammenarbeit schriftlich bekundet. Die Übernahme der Seematt bietet Chancen, aber auch finanzielle Herausforderungen. Kurzfristig werden betriebliche Verluste erwartet, jedoch kann die Danner-Stiftung den Betrieb weiterhin finanziell unterstützen. Durch Partnerschaften und Anpassungen des Angebots soll die Seematt langfristig wirtschaftlich tragfähig gestaltet werden. Sollte dies nicht in der nächsten nützlichen Frist möglich sein, besteht die Möglichkeit, die Grundstücke ohne Verlust zu veräussern. Das Gutachten der Wüest Partner AG vom 27. März 2025 geht von einem zonenkonformen Marktwert der Immobilien von rund CHF 20.8 Mio. aus.

Mit dem Kauf der Seematt kann sich die Gemeinde Eich eine ausgezeichnete Ausgangslage für die künftigen Bedürfnisse in der Alterspolitik und einen Beitrag zur Versorgungssicherheit in der Region schaffen.

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 8. April 2025 erfolgte die Beratung. Aufgrund der Höhe der Ausgabe muss die Schlussabstimmung an der Urne erfolgen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Sonderkredit und Nachtragskredit zum Budget 2025 von CHF 17'900'000 für

- den Erwerb der Seematt von der Danner-Stiftung, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 348 und 385, der Liegenschaften sowie des operativen Betriebs zum Preis von CHF 15'900'000;
- die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft «Seematt Eich AG» mit einem Eigenkapital von CHF 2'000'000, sowie
- die Ausgliederung des operativen Betriebs der heutigen Seematt in die neu zu gründende Aktiengesellschaft «Seematt Eich AG» zu?

Empfehlung Gemeinderat und Controllingkommission

Der Gemeinderat und die Controllingkommission empfehlen den Stimmberechtigten dem Geschäft zuzustimmen.

Empfehlung der Ortsparteien

Die Ortsparteien Die Mitte, FDP und SVP empfehlen den Stimmberechtigten dem Geschäft zuzustimmen.

Erwerb der Seematt Eich und Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft

1. Ausgangslage

Die Danner-Stiftung wurde 1977 gegründet, mit dem Zweck, älteren Personen einen Erholungsaufenthalt in Eich zu ermöglichen. Aus dem Vermächtnis der Stifterin Clara Danner wurde auf dem betreffenden Grundstück ein Neubau realisiert, der 1983 eröffnet wurde. Aktuell beschäftigt der Betrieb «Seematt Eich» rund 40 Mitarbeitende und bietet mit 45 Zimmern Kuraufenthalte nach operativen Eingriffen und Ferienaufenthalte an. Zu den Kernkompetenzen zählen die integrierte Pflege, Physiotherapie und Gastronomie.

Im Jahr 2023 hat die Danner-Stiftung ein umfassendes Sanierungskonzept für die über 40-jährige Liegenschaft entwickelt, mit dem Ziel, den langfristigen Weiterbetrieb sicher zu stellen. Die Baubewilligung dazu wurde im Herbst 2023 durch die Gemeinde Eich erteilt. Es ist der Stiftung in den vergangenen Jahren aufgrund des hohen Kostendrucks im Gesundheitswesen jedoch nicht gelungen, genügend Mittel zurückzustellen, um die umfassende Sanierung zu finanzieren. Aus diesem Grund sowie der finanziell angespannten Situation musste sich die Danner-Stiftung entscheiden, auf den produktiven Betrieb eines eigenen Kur- und Erholungshauses künftig zu verzichten und sich in eine Vergabestiftung umzuwandeln. Deshalb ist die Danner-Stiftung im Frühjahr 2024 an die Gemeinde Eich herangetreten. Dies mit dem Ziel, die Liegenschaft für die Bevölkerung von Eich langfristig zu sichern und die Arbeitsplätze nach Möglichkeit zu erhalten. Damit ergibt sich für die Gemeinde Eich die grosse Chance, das einmalige Grundstück am See innerhalb der Kurzone zu sichern und für künftige Nutzungen z.B. in der Langzeitpflege bereitzustellen.

In einem partnerschaftlichen und konstruktiven Prozess wurden in der Folge erste Gespräche für den Erwerb der Seematt Eich durch die Gemeinde Eich geführt. Kurz danach hat der Gemeinderat im Juni 2024 die Controllingkommission involviert. Parallel dazu hat die Danner-Stiftung eine Vorabklärung über einen möglichen Verkauf bei der Zentral-schweizerischen BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) initiiert. Die ZBSA hat eine mögliche Übernahme der Seematt durch die Gemeinde Eich eingehend geprüft und ist Ende Oktober 2024 zum Schluss gekommen, dass einer solchen nichts im Weg steht. Eine Auflösung der Stiftung und eine Schenkung der Immobilien und des Betriebs an die Gemeinde Eich ist aus stiftungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.



Vertragsunterzeichnung vom 20. Dezember 2024

Auf dem Bild (v.l.n.r.): Daniel Suter, Präsident Stiftungsrat, Ruth Buholzer, Stiftungsrätin Danner-Stiftung, Stefan A. Dettwiler, Gemeinderat Eich und Roger Bannwart, Geschäftsführer Gemeinde Eich

An der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 wurde eingehend über das Geschäft orientiert und der politische Prozess initialisiert.

Am 20. Dezember 2024 konnte der Kaufvertrag zwischen der Danner-Stiftung und der Gemeinde Eich unter Vorbehalt der Zustimmung der Bevölkerung unterzeichnet werden. Damit hat sich der Gemeinderat die Option für eine Übernahme gesichert.

Am 27. Januar 2025 hat der Gemeinderat ein World Café durchgeführt, bei dem die Eicher Bevölkerung ihre Ideen, Vorstellungen und Fragen zur Zukunft der Seematt einbringen konnte. Über 80 Einwohnerinnen und Einwohner haben sich aktiv in die Diskussion eingebracht und Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Seematt diskutiert. Die Ergebnisse sind in den politischen Prozess eingeflossen. Sie sind eine wertvolle Grundlage für die weitere Ausarbeitung von Zukunftsszenarien der Seematt Eich. Das Fotoprotokoll des World Cafés kann unter www.eich.ch/seematt abgerufen werden.



Die Ergebnisse aus dem World Café werden durch Conny Fellmann zusammengefasst.

Im Hinblick auf die Gemeindeversammlung haben weitere Gespräche mit den Eignergemeinden der Meierhöfli AG stattgefunden. Zudem wurde ein Gutachten über den zonenkonformen Marktwert der Immobilie bei der Wüest Partner AG, Zürich, eingeholt. Dieses Gutachten weist einen Marktwert von CHF 20.8 Mio. aus.

Anlässlich der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 8. April 2025 erfolgte die Beratung des Geschäfts. Mit einer Beteiligung von 132 Stimmberechtigten (Stimmbeteiligung 9.8%) stiess das Geschäft auf grosses Interesse. Die wichtigsten Themen aus der Diskussion sind in diese Botschaft eingeflossen.

2. Entwicklungspotential der Seematt Eich

In einer ersten Phase soll der bisherige Betrieb mit 45 Betten im Rahmen einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft mit dem aktuellen Leistungsangebot weitergeführt werden. In naher Zukunft wird das Leistungsangebot bzw. das Betriebskonzept überprüft und für eine bedarfsgerechte künftige Nutzung weiterentwickelt. Diesbezüglich hat der Gemeinderat bereits mit der kantonalen Dienststelle Soziales und Gesellschaft (DISG), Abteilung Alter und Pflege, Kontakt aufgenommen und eine Begehung vor Ort durchgeführt. Mit Schreiben vom 26. Februar 2025 teilt die DISG mit, dass ein Ausbau der Pflegeplätze in der Planungsregion Sursee grundsätzlich sehr begrüsst wird. Über den zu erwartenden Umfang des zukünftigen Bedarfs wird die Versorgungsplanung 2026 bis 2035 Aufschluss geben. Diesbezüglich werden die Planungsregionen von April bis Juni 2025 vernehmlasst.

Als weitere Option, welche unter anderem auch am beschriebenen World Café durch die Bevölkerung eingebracht wurde, steht der Betrieb von Rotationsbetten während der Bauphase der Meierhöfli AG im Raum. Weiter könnten sich durch eine verstärkte Zusammenarbeit im Bereich Langzeitpflege entsprechende Synergien z.B. im Betrieb oder im Ausbildungsbereich ergeben. Auch eine gemeinsame Betreibergesellschaft ist in den Augen des Gemeinderats eine zu prüfende Option. Damit würde auch die Versorgungssicherheit in Bezug auf den Pflegebettenbedarf in der Region sichergestellt. Die Miteignergemeinden Hildisrieden und Sempach der Meierhöfli AG haben bereits ihr Interesse an einer Zusammenarbeit schriftlich bekundet.

Grundsätzlich ergeben sich durch den Erwerb der Liegenschaft Seematt durch die Gemeinde Eich neue Entwicklungsmöglichkeiten für eine zukunftsgerichtete und betriebswirtschaftlich optimale Sicherstellung der benötigten Pflegebetten. Alle diese Möglichkeiten lassen sich in der Kurzzone umsetzen.

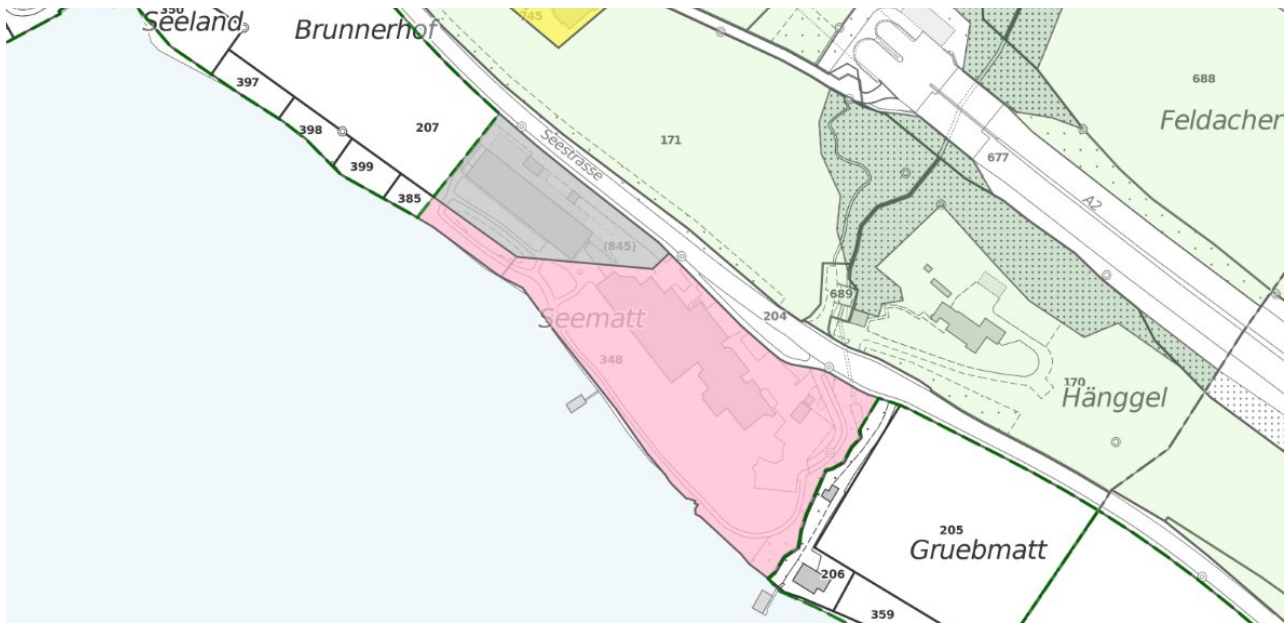
3. Kaufgegenstand

Der Kaufpreis für die Liegenschaft und den Betrieb beträgt CHF 15.9 Millionen und setzt sich wie folgt zusammen:

Beschrieb	Preis
Grundstück Nr. 348, Grundbuch Eich	CHF 15'096'012
Grundstück Nr. 385, Grundbuch Eich	CHF 450'168
Garage, Gerätehaus, Bootshaus auf Grundstück Nr. 348	CHF 91'000
Pauschalbetrag Aktiven, Passiven und Verträge	CHF 262'820
Total Kaufpreis	CHF 15'900'000

Der Kaufpreis der Immobilien entspricht dem von unabhängigen Liegenschaftsbewertern ermittelten Substanzwert der Liegenschaft inkl. den getätigten Investitionen in die neuen Räumlichkeiten der Physiotherapie. Die beiden Grundstücke haben eine Fläche von rund 10'100 m² und liegen in der Kurzzone (Bauzone) direkt am Sempachersee und angrenzend an den Seepark Eich. Neben den von der Seematt genutzten Gebäulichkeiten gehören zum Kaufgegenstand auch extern vermietete Teile wie eine 5½-Zimmer-Wohnung inkl. Garage, Physiotherapieräume sowie ein Bootshaus.

Ergänzend zu den Immobilien wird auch der operative Betrieb der Seematt Eich für einen Pauschalbetrag von CHF 262'820 übernommen. Dazu gehören Mobilien, Vorräte, Immaterialgüterrechte, Bewilligungen und Verträge.



Zonenplan der Gemeinde Eich

Gemäss gültigem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich dient die Kurzone 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.

4. Finanzierung

Nach Rücksprache mit der kantonalen Finanzaufsicht und aufgrund des öffentlichen Interesses werden die Immobilien in das Verwaltungsvermögen der Gemeinde überführt. Für die Übertragung hat der Gemeinderat den Wert für die Gebäude auf CHF 5'540'000 und für die Grundstücke Nr. 348 und Nr. 385 auf CHF 10'100'000 festgelegt. Basis für die Bewertung des Landpreises bietet die Annahme eines Preises von CHF 1'000 pro m² Fläche.

Für die Übernahme des operativen Betriebs soll eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Besitz der Gemeinde gegründet werden. Es ist ein Aktienkapital von CHF 2'000'000 vorgesehen, welches auch die Übernahme des operativen Betriebs gemäss Kaufvertrag beinhaltet.

Für die Übernahme und Ausübung des Kaufvertrags sowie erste Unterhaltsarbeiten wird mit weiteren Kosten im Umfang von CHF 260'000 gerechnet.

Beschrieb	Bewertung
Immobilien (Gebäude und Land)	CHF 15'640'000
Aktienkapital inkl. operativer Betrieb	CHF 2'000'000
Übernahmekosten und erste Unterhaltsarbeiten	CHF 260'000
Total	CHF 17'900'000

Das notwendige Kapital wird durch die Gemeinde als Fremdkapital aufgenommen. Im Unterschied zu einer privaten Trägerschaft verfügt die Gemeinde über attraktivere Konditionen für die Fremdfinanzierung. Mit der Zustimmung zum Geschäft wird der Gemeinderat ermächtigt, die Finanzierung zu vollziehen.

5. Gründung der gemeinnützigen Seematt Eich AG

Für die Übernahme des operativen Betriebs soll die gemeinnützige Aktiengesellschaft «Seematt Eich AG» im Besitz der Gemeinde gegründet werden. Dies ermöglicht die nahtlose Übernahme der bestehenden Verträge und bringt steuerrechtliche Vorteile mit sich. Darüber hinaus können die finanzielle Transparenz des Betriebes gewährleistet und Risiken abgesichert werden. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft wird aus drei bis sieben Mitgliedern bestehen, wobei nebst der politischen Vertretung die Fachkompetenz zur Wahrnehmung der Pflichten eines Verwaltungsrats im Vordergrund steht. Bei der geplanten Gründung nach der Urnenabstimmung wird der Verwaltungsrat vorerst durch den Gemeinderat und den Geschäftsführer der Gemeinde Eich gestellt. Die Rekrutierung für die definitive Zusammensetzung des Verwaltungsrats wird anschliessend vorgenommen. Die Statuten der zu gründenden Aktiengesellschaft liegen zur Einsichtnahme auf.

6. Zukunft der Danner-Stiftung

Mit dem Erlös aus dem Verkauf wird die Danner-Stiftung zur Vergabestiftung. Sie kann dem Stiftungszweck entsprechend in der Region Sempachersee und besonders am bisherigen Standort Seematt in Eich Angebotsverbesserungen und Investitionen in die Liegenschaft mitfinanzieren. Sie kann aber auch Ferien- und Erholungsaufenthalte für ältere vulnerable Menschen und ähnliche Angebote zum Wohnen mit Dienstleistungen fördern, ohne selber einen Betrieb zu führen.

Die Stiftung und der Gemeinderat haben in einem «Memorandum of Understanding» - einer sogenannten Absichtserklärung - festgehalten, dass die Stiftung nach ihrer Umwandlung beabsichtigt, den Betrieb finanziell zu unterstützen, solange dieser im bisherigen Sinne besteht bzw. dem Stiftungszweck entspricht. Diese Absicht wurde anlässlich der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 8. April 2025 durch den Stiftungsratspräsidenten nochmals bekräftigt und konkrete Möglichkeiten der Unterstützung ausgeführt.

7. Weiterentwicklung der Seematt Eich

Die Gemeinde Eich beabsichtigt den Betrieb «Seematt Eich - Kur und Erholung» in geeigneter Form vorläufig weiterzuführen und prüft wie der Betrieb und das Angebot entlang der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Region weiterentwickelt werden kann. Die Controllingkommission, die Alterskommission, die drei Ortsparteien und die Bevölkerung werden in den Prozess eingebunden. Darüber hinaus erfolgt ein regelmässiger Austausch mit der Danner-Stiftung.



Der vorläufige Weiterbetrieb der Seematt verursacht voraussichtlich nicht gedeckte Kosten wie nachfolgend aufgezeigt wird. Der Gemeinderat beabsichtigt, den Betrieb und das Angebot unter Berücksichtigung von regionalen Synergien und Partnerschaften so weiterzuentwickeln, dass sich dies für die Gemeinde nachhaltig und tragbar gestaltet.

Vorläufiger Weiterbetrieb der Seematt

Die neu zu gründende «Seematt Eich AG» wird vorläufig den Weiterbetrieb des Kur- und Erholungshauses sicherstellen und übernimmt die hierfür nötigen Mobilien von der Seematt. Die Immobilien bleiben im Besitz der Gemeinde Eich und bieten gleichzeitig eine Sicherheit für die Investition. Für die Liegenschaft wird der «Seematt Eich AG» eine jährliche Kostenmiete in der Höhe von CHF 480'000 verrechnet. Diese berechnet sich aus dem Zins für die Finanzierung des Kaufs mit Fremdkapital und einer Abschreibung von jährlich CHF 300'000.

Planerfolgsrechnung 2025 bis 2028

Erfolgsrechnung	2024	2025	2026	2027	2028
Nettoertrag	4'273'123	4'427'694	4'420'000	4'410'000	4'410'000
Waren- und Materialaufwand	-737'721	-749'000	-750'498	-751'999	-753'503
Bruttogewinn	3'535'402	3'678'694	3'669'502	3'658'001	3'656'497
Übriger Betriebsertrag	81'661	78'905	80'000	80'000	80'000
Total Betriebsertrag	3'617'063	3'757'599	3'749'502	3'738'001	3'736'497
Personalaufwand	-2'967'982	-3'002'857	-3'031'886	-3'041'204	-3'070'816
Miete Seematt		-240'000	-480'000	-480'000	-480'000
Sachaufwand	-634'027	-624'400	-524'931	-525'981	-527'033
Betriebserfolg I	15'055	-109'658	-287'314	-309'184	-341'352
Abschreibungen	-227'906	-146'750	-48'000	-48'000	-48'000
Betriebserfolg II	-212'851	-256'408	-335'314	-357'184	-389'352
Finanzaufwand	-75'761	-41'000	-1'000	-1'000	-1'000
Betriebserfolg III	-288'612	-297'408	-336'314	-358'184	-390'352
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-23'215				
Jahreserfolg	-311'827	-297'408	-336'314	-358'184	-390'352

Die Planerfolgsrechnung der «Seematt Eich AG» sieht ein negatives Betriebsergebnis für die kommenden Jahre bis zur Umsetzung der Neuorientierung vor. Die Annahmen basieren auf den Kennzahlen und Betriebsergebnissen der vergangenen Jahre der Seematt. Allfällige Verluste werden aus dem Eigenkapital gedeckt und belasten somit die Erfolgsrechnung der Gemeinde nicht. Unterstützungsbeiträge der Danner-Stiftung, Betriebsoptimierungen, Effizienzsteigerungen, Angebotsentwicklungen oder Preisanpassungen wurden nicht berücksichtigt, so dass effektiv mit weniger Verlust gerechnet werden darf.

Die Ertragssteigerung zwischen den Jahren 2024 und 2025 erklärt sich durch die höheren Tarife bei der Spitex und der Umsetzung eines neuen Gastronomiekonzepts. Der Sachaufwand ist in den Jahren 2024 und 2025 höher, aufgrund der Aufwendungen der geplanten Übernahme. Die Abschreibungen und der Finanzaufwand reduzieren sich durch den Kauf der Liegenschaft durch die Gemeinde und werden künftig im Rahmen der Miete an die Seematt Eich AG verrechnet. Die Kostenmiete der Gemeinde gegenüber der neuen Betriebs AG wird im Jahr 2025 anteilmässig verrechnet.

Notwendige Investitionen für den vorläufigen Weiterbetrieb als Kur- und Erholungshaus

Im Hinblick auf die geplante Sanierung der Seematt ab 2025 durch die Stiftung, wurden in den letzten Jahren notwendige Unterhaltsarbeiten aufgeschoben. Grösstenteils sind diese Sanierungsarbeiten bereits in der Vorstudie der Danner-Stiftung berücksichtigt und weisen daher eine hohe Kostengenauigkeit auf.

Beschrieb	Kosten
Heizung	CHF 204'000
Kühlanlagen	CHF 116'000
Möbilen (Gastronomie, Zimmer)	CHF 108'000
Sanitär (neue Apparate und Armaturen)	CHF 285'000
Total Sanierungsbedarf	CHF 713'000

Der notwendige Unterhaltsbedarf umfasst die Heizung des Gesamtgebäudes, sowie die Kühlanlage der Gastronomie. Beide Anlagen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die Heizung erbringt in den Wintermonaten die geforderte Leistung nicht mehr und muss in einzelnen Gebäudebereichen mit Elektroöfen ergänzt werden. Für diese Unterhaltsarbeiten hat der Gemeinderat entsprechende Investitionsbeträge von CHF 800'000 in der Finanzplanung verteilt auf die Jahre 2025 bis 2027 eingestellt. Die Abschreibungen und Zinskosten dieser Investitionen sind in der Kostenmiete für die «Seematt Eich AG» mitberücksichtigt.

Weiterentwicklung der Seematt

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den Betrieb und das Angebot der Seematt im Sinne einer zukunftsfähigen Lösung unter Einbezug regionaler Synergien und möglicher Partnerschaften sowie auf Basis der Ergebnisse des World Cafés weiterzuentwickeln. Dabei steht im Vordergrund, eine nachhaltige und für die Gemeinde tragbare Struktur zu schaffen. Auch wenn sich derzeit noch nicht exakt abschätzen lässt, ab wann mit einem rentablen Betrieb gerechnet werden kann, geht der Gemeinderat davon aus, dass der Entwicklungsprozess innerhalb der nächsten zweieinhalb Jahre abgeschlossen sein wird.

Sollte sich im weiteren Verlauf entgegen den Erwartungen zeigen, dass eine tragfähige Lösung nicht realisierbar ist, würde der Gemeinderat alle Optionen sorgfältig prüfen. Dazu gehört auch die Möglichkeit, sich von Betrieb und Immobilien wieder zu trennen, um die Interessen der Gemeinde bestmöglich zu wahren. Eine von der Gemeinde beauftragte Schätzung der Wüest Partner AG vom 27. März 2025 geht von einem zonenkonformen Marktwert der Immobilien von rund CHF 20.8 Mio. aus. Somit besteht die Möglichkeit, die Grundstücke über dem Kaufpreis weiter zu veräussern, womit der Gemeinde insgesamt kein Verlust entstehen sollte.

Die Controllingkommission, die Alterskommission, die Ortsparteien und die Bevölkerung werden in diesen Prozess eingebunden. Die Eicher Stimmbevölkerung wird über die Weiterentwicklung der Seematt Eich im Rahmen des Budgets und allfälliger Sonderkredite entscheiden.

8. Auswirkungen auf Finanzplan der Gemeinde Eich

Der Kauf der Seematt und die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft wirken sich nachhaltig auf den Aufgaben- und Finanzplan aus. Die Finanzierung erfolgt im Jahr 2025 mittels Aufnahme von Fremdkapital von rund CHF 17'900'000. In diesem Betrag sind erste Massnahmen für den aufgestauten Unterhalt enthalten. In den Folgejahren werden Investitionsbeiträge für weitere Sanierungsmassnahmen eingestellt.

Aufgrund der höheren Verschuldung und der Zuweisung der Immobilien in das Verwaltungsvermögen verschlechtern sich diverse Kennzahlen massgeblich, obschon den höheren Schulden entsprechende Werte und Erträge entgegenstehen. So verschlechtern sich Selbstfinanzierungsgrad und Selbstfinanzierungsanteil deutlich bei einem massgeblichen Wachstum des Bruttoverschuldungsanteils sowie der Nettoverschuldung pro Einwohner. Dem gegenüber verfügt die Gemeinde über Immobilien mit grossem Potential an einmaliger Lage.

9. Chancen und Risiken

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Übernahme der Seematt Chancen wie auch Risiken für die Gemeinde Eich beinhaltet.

Chancen
• Die Gemeinde kann eine Liegenschaft an ausgezeichneter Lage mit viel Potential und direktem Seezugang erwerben. • Die Gemeinde kann sich Landreserven für künftige Nutzungen (z.B. in der Langzeitpflege) sichern. • Der Grundlagenbericht «Versorgungsplanung Langzeitpflege 2026-2035» der DISG vom 31. März 2025 zeigt einen Bedarf von zusätzlichen 411 Pflegeplätzen in der Planungsregion Sursee auf. • Der Bedarf an Langzeitpflegeplätzen und der Beitrag zur Versorgungssicherheit kann zonenkonform in der bestehenden Kurzzone umgesetzt werden. • Es bestehen Opportunitäten und Synergien zum Seepark und zu möglichen weiteren Einrichtungen in der Region Sempachersee.

Risiken	Massnahmen zur Minimierung der Risiken
• Der Betrieb des bestehenden Kur- und Erholungshauses kann mit dem aktuellen Angebot wirtschaftlich nicht kostendeckend betrieben werden. • Das Eigenkapital der Seematt Eich AG wird durch die betrieblichen Verluste aufgebraucht.	• Der bestehende Betrieb wird vorläufig weitergeführt und parallel dazu der Prozess zur Angebotsanpassung initialisiert. • Um die Belastung nicht zusätzlich zu erhöhen, werden Investitionen defensiv umgesetzt. • Beiträge der Danner-Stiftung können das Betriebsergebnis stützen. • Die Gemeinde ist frei in der Veräusserung von Betrieb und Immobilien. • Das von der Gemeinde beauftragte Gutachten der Wüest Partner AG vom 27. März 2025 geht von einem zonenkonformen Marktwert der Immobilien von rund CHF 20.8 Mio. aus.
• Verschiedene Opportunitäten bei der Weiterentwicklung der Seematt bedingen die Zusammenarbeit mit weiteren Trägern in der Region.	• Es finden bereits Gespräche mit verschiedenen Partnern aus der Region statt. Diese werden weiter intensiviert.

10. Verzicht auf den Erwerb durch die Gemeinde

Im Rahmen der Verhandlungen wurde der Gemeinde Eich als Standortgemeinde von der Danner-Stiftung ein Vorkaufsrecht gegenüber anderen potenziellen Partnern eingeräumt. Bei einem Verzicht auf den Erwerb der Seematt durch die Gemeinde muss damit gerechnet werden, dass die Danner-Stiftung die Immobilien und den Betrieb an einen anderen Partner veräussern wird. Damit können die aufgezeigten Chancen und Opportunitäten nicht realisiert werden.

11. Politische Würdigung

Der Gemeinderat hat sich in den vergangenen Monaten intensiv mit der Übernahme der Seematt Eich auseinandergesetzt. Er hat sich mit umfassender externer Unterstützung ein Bild über die Situation und die Herausforderungen des Kur- und Erholungsbetriebs gemacht. In konstruktiver Zusammenarbeit mit der Danner-Stiftung konnten die Rahmenbedingungen für den kurzfristigen Weiterbetrieb mit dem aktuellen Konzept erarbeitet werden.

Mit dem Erwerb der Seematt kann sich die Gemeinde Möglichkeiten für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung ihrer Alterspolitik schaffen und als zuverlässiger Partner in der Region auftreten. Die Eicher Bevölkerung hat mit grossem Interesse ihre Ideen, Vorstellungen und Fragen zur Weiterführung des Betriebes der Seematt anlässlich des World Cafés eingebracht. Die entsprechenden Rückmeldungen aus dem World Café wurden in den politischen Prozess aufgenommen und die aufgetauchten Fragen sind weitgehend beantwortet.

Dem Gemeinderat Eich ist bewusst, dass der Erwerb der Seematt eine grosse Herausforderung, insbesondere in finanzieller Hinsicht, darstellt und übergangsweise weiterhin mit betrieblichen Verlusten der Seematt gerechnet werden muss. Um zwischenzeitlich das betriebswirtschaftliche Risiko für die Gemeinde tief zu halten, besteht die starke Partnerschaft mit der Danner-Stiftung. Diese basiert auf dem gemeinsamen Ziel, den Ort Seematt weiterhin für die künftigen Bedürfnisse der Bevölkerung der Gemeinde Eich sicherstellen zu können. Neben den Risiken bestehen grosse Chancen. So kann mit dem Erwerb der Seematt beispielsweise eine ausgezeichnete Ausgangslage für die künftigen Bedürfnisse der Langzeit- und Übergangspflege geschaffen werden. Abklärungen mit der kantonalen Dienststelle für Soziales und Gesellschaft zeigen, dass ein Ausbau der Pflegeplätze in der Region Sursee grundsätzlich begrüsst wird. Zusätzlich hat der Gemeinderat Gespräche mit den Eignergemeinden der Meierhöfli AG geführt und schriftliche Interessensbekundungen erhalten. Weitere Optionen für die Angebotsentwicklung aber auch Partnerschaften werden in den kommenden Monaten geprüft und ausgearbeitet.

Geschätzte Eicherinnen und Eicher, wir empfehlen Ihnen diesem Geschäft zuzustimmen und die Zukunft unserer Alterspolitik mitzugestalten.

12. Würdigung der Controllingkommission

Gemeinderat und Verwaltung haben sich intensiv mit dem Erwerb der Seematt Eich auseinandergesetzt. Dies in einer hohen Professionalität und Transparenz unter Beizug von Experten und Rücksprachen bei kantonalen Stellen. Die Controllingkommission wurde von Anfang an miteinbezogen.

Die Ausgangslage ist in der Botschaft sehr gut dargestellt. Wie in der Botschaft beschrieben, sind mit dem Erwerb der Seematt Chancen, aber auch Risiken verbunden. Die Liegenschaft an dieser ausgezeichneten Lage hat viel Potential, der Betrieb und die Weiterentwicklung der Seematt bringt aber auch gewisse Risiken mit sich. Es ist geplant, den Betrieb vorderhand für drei Jahre, bis 2028, weiterzuführen. Dies gibt uns genügend Zeit, um uns mit der konkreten Weiterentwicklung auseinanderzusetzen. Die Weiterführung des Betriebs ist gemäss Plan-Erfolgsrechnung mit jährlichen Defiziten verbunden.

Die Controllingkommission hat geprüft, welche Auswirkungen der Erwerb auf den Finanz- und Aufgabenplan 2025 - 2030 hat. Die Auswirkungen bei Ertrag und Aufwand halten sich die Waage. Es werden Einnahmen für die Kostenmiete verbucht. Als Ausgaben schlagen Abschreibungen und Zinsen aus der Investition in etwa gleicher Höhe zu Buche.

Wie vom Gemeinderat dargelegt, verschlechtern sich diverse Kennzahlen massgeblich. So steigt die Nettoschuld pro Einwohner beispielsweise auf CHF 13'183 an, der Referenzwert liegt bei CHF 1'905. Der Anstieg hat damit zu tun, dass bei dieser Kennzahl die Schuld, aber nicht das Aktivum berücksichtigt wird. Die Verschlechterung der Kennzahlen ist erklärbar und hat keine negativen Auswirkungen.

Nach Abwägung der Chancen und Risiken spricht sich die Controllingkommission für den Erwerb der Seematt aus.

Wir danken Gemeinderat und Verwaltung, dass sie sich nebst dem Tagesgeschäft dieser herausfordernden Aufgabe gestellt haben. Das Geschäft wurde in kurzer Zeit bearbeitet und hat viele zeitliche Ressourcen in Anspruch genommen. Zudem habt ihr die Aufgabe mit hoher Professionalität und Transparenz bewerkstelligt. Für euer ausserordentlich hohes Engagement sprechen wir euch ein grosses Dankeschön aus.

13. Bericht der Controllingkommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Eich

Als Controllingkommission haben wir den Sonderkredit und Nachtragskredit zum Budget 2025 von CHF 17'900'000 für

- den Erwerb der Seematt von der Danner-Stiftung, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 348 und 385, der Liegenschaften sowie des operativen Betriebs zum Preis von CHF 15'900'000;
- die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft «Seematt Eich AG» mit einem Eigenkapital von CHF 2'000'000, sowie
- die Ausgliederung des operativen Betriebs der heutigen Seematt in die neu zu gründende Aktiengesellschaft

der Gemeinde Eich beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Finanzgeschäft eine in dem Legislaturprogramm vorgesehene Leistung umgesetzt. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit, Wahrheit als eingehalten.

Wir empfehlen, den Sonderkredit und Nachtragskredit zum Budget 2025 von CHF 17'900'000 zu genehmigen.

Eich, 3. April 2025

DIE CONTROLLINGKOMMISSION

Der Präsident:
David Häller

Die Mitglieder:
Irene Hodel
Kilian Frühauf

14. Abstimmungsfrage

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 8. April 2025 erfolgte die Beratung und Diskussion über den Erwerb der Seematt Eich und die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft. Aufgrund der Höhe der Ausgabe muss die Schlussabstimmung an der Urne erfolgen (Art. 17 Bst. c i.V.m. Art. 20 Abs. 3b Gemeindeordnung).

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Sonderkredit und Nachtragskredit zum Budget 2025 von CHF 17'900'000 für

- den Erwerb der Seematt von der Danner-Stiftung, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 348 und 385, der Liegenschaften sowie des operativen Betriebs zum Preis von CHF 15'900'000;
- die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft «Seematt Eich AG» mit einem Eigenkapital von CHF 2'000'000, sowie
- die Ausgliederung des operativen Betriebs der heutigen Seematt in die neu zu gründende Aktiengesellschaft «Seematt Eich AG» zu?

Empfehlung Gemeinderat und Controllingkommission

Der Gemeinderat und die Controllingkommission empfehlen den Stimmberechtigten dem Geschäft zuzustimmen.

Empfehlung der Ortsparteien

Die Ortsparteien Die Mitte, FDP und SVP empfehlen den Stimmberechtigten dem Geschäft zuzustimmen.

Eich, 9. April 2025

DER GEMEINDERAT



Gemeinde Eich
Botenhofstrasse 4
6205 Eich

Telefon 041 462 53 00
gemeinde@eich.ch
www.eich.ch