

Zusammenzug E-Mitwirkung

Geschätzte EinwohnerInnen der Gemeinde Lutzenberg/ Wienacht

Das Seniorenwohnheim Brenden bietet Platz für 19 BewohnerInnen und beschäftigt 20 Mitarbeitende. Wegen der veralteten Infrastruktur läuft die Betriebsbewilligung 2025 ab. Seit vielen Jahren überprüft und verfolgt die Gemeinde die verschiedensten Varianten, um am Standort Brenden eine tragfähige Lösung zum Thema Wohnen im Alter zu realisieren. Dabei sollen nicht nur die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigt werden. Viel mehr soll das Dorf belebt werden und mit einer kleinen Cafeteria, Coiffeure, Veranstaltungssaal und anderen Angeboten auch der jüngeren Bevölkerung mehr Lebensqualität vor Ort bieten. Entscheidend für den Erfolg des geplanten Projektes mit Pflegeheim, Tages- und Nachtstrukturen sowie altersgerechten Wohnungen ist die Nutzung von Synergien mit anderen Partnern in der Altersarbeit.

Informieren Sie Sich nun hier zu folgenden Themen:

1. Altersleitbild der Gemeinde Lutzenberg 2009 und 2016	2
2. Pflegeheimplanung Appenzell Ausserrhoden 2017	3
3. Timeline 2021 bis 2019	5
4. Projekt Pflegeheim mit Tages- und Nachtstrukturen und altersgerechtem Wohnraum 2019 bis 2021	8
5. Baurechtsvertrag 2020	9
6. Urnenabstimmung Baurechtsvertrag der Teilparzelle 236 im 2021	12
7. Genossenschaften 2021	15
8. E-Mitwirkung 2021	17

1. Altersleitbild der Gemeinde Lutzenberg 2009 und 2016

2009 und 2016

Im Altersleitbild der Gemeinde Lutzenberg aus dem Jahr 2009, welches im Rahmen der Leitbildkontrolle 2016 überprüft wurde, wird unter anderem formuliert, wie in Lutzenberg auch in Zukunft die gute Lebensqualität im Alter erhalten werden kann:

Attraktiv und lebenswert, umfassend und altersgerecht soll es bleiben.

Stand der Umsetzung

Unter diesen **Leitsätzen** sind Massnahmen formuliert, die darauf abzielen, dass Lutzenberg auf dem Gemeindegebiet Wohnformen mit abrufbaren Dienstleistungen für Betreuung und Pflege fördert und sich der stationäre Alters - und Pflegebereich im regionalen Kontext gestaltet.

Die Prozessschritte entnehmen Sie bitte der Timeline (Punkt 3).

Fazit

Lutzenberg - Wienacht ist die bevorzugte Wohngemeinde über dem Bodensee und hat erschwinglichen Wohnraum für alle Lebenslagen.

Ziel muss es sein, dass **Menschen mit Betreuungsbedarf** gut in Lutzenberg - Wienacht integriert sind. Deshalb stellt die Gemeinde Angebote für Menschen mit Betreuungsbedarf sicher und entwickelt entsprechende Wohnprojekte

Beilagen:

- Altersleitbild

2. Pflegeheimplanung Appenzell Ausserrhoden 2017

Die Pflegeheimplanung Appenzell Ausserrhoden 2017 gibt einen detaillierten Überblick über das aktuelle Angebot, zukünftige Tendenzen und Bedarf, basierend auf der demographischen Entwicklung und entsprechenden statistischen Berechnungen. Der Regierungsrat entwickelt dementsprechend die strategische Position des Grundsatzes „ambulant vor stationär“ weiter – hin zu ambulant und stationär“. Dabei stellen die Gemeinden gemäss Gesundheitsgesetz die Versorgung sowohl der ambulanten Dienste von Spitex-Organisationen als auch Pflegeheime sicher. Die Gemeinden können diese Aufgabe auch mittels Aufträgen an Dritte übertragen

Die Zahl der über 80-jährigen in Appenzell Ausserrhoden wird sich bis ins Jahr 2035 voraussichtlich fast verdoppeln.

Die Bevölkerungsstatistik und die demografische Entwicklung sprechen klare Zahlen. Es ist unumstritten, dass der Bedarf für Wohnen und Pflege im Alter stark wachsen werden.

In Zukunft werden viele alte Menschen, die auf Pflege angewiesen sind, in einer betreuten Wohnung und nicht in einem Heim leben. Diese Kernthese des Wohn- und Pflegemodells 2030 von Curaviva Schweiz ist grundlegend bei der Planung von Pflege- und Betreuungsangeboten.

Es braucht auch weiterhin stationäre Angebote für Langzeitpflege. Idealerweise sind die betreuten Wohnformen (2 - 3-Zimmerwohnungen) räumlich und organisatorisch gekoppelt mit einem Pflegeheim, welches als Dienstleistung die Pflege, Betreuung sowie Hotellerie anbietet und an zentraler Lage in der Nähe zu weiteren Angeboten liegt.

Stand der Umsetzung

Aufgrund der veralteten Infrastruktur im SWH Brenden, läuft die Bewilligung für den Betrieb des Seniorenwohnheims im Jahr 2025 aus.

Das SWH Brenden verfügt über 19 Pflegeplätze bis Stufe 7 von 12. Die sogenannte Pflegegarantie verlangt aber, dass Pflege und Betreuung bis zum Lebensende in der gewählten Institution gewährleistet sein muss.

Es wurden immer wieder auch Zusammenarbeitsmöglichkeiten mit anderen Gemeinden und/oder das Nutzen sonstiger Synergien geprüft.

Viele Varianten wurden geprüft, welche jedoch allesamt aufgrund diverser Faktoren - vor allem aus wirtschaftlichen Überlegungen - nicht realisierbar waren. Deshalb wurde die Suche nach einem möglichen privaten Betreiber initiiert.

Fazit

Der Gemeinderat Lutzenberg hat während des über Jahre dauernden Entwicklungsprozesses immer wieder entsprechende kantonale Behörden mit einbezogen (Departement für Finanzen, Gesundheit und Soziales) sowie die zugrunde liegenden Gesetze und Ordnungen (Gemeindegesezt, Gemeindeordnung, Gesundheitsgesetz...) konsultiert und die Frage nach dem Verbleib der 19 Pflegeplätze auf der Pflegeheimliste bei allfälligem Betrieb durch Dritte abgeklärt.

Gemäss Gesundheitsgesetz, Art. 5 Abs 1 sind die Gemeinden verpflichtet, die Pflege und Betreuung ihrer Einwohnerschaft sicher zu stellen. Sie können diese Aufgabe in der Kompetenz des Gemeinderats selber lösen, sich Zusammenschliessen aber durchaus Dritten (privaten) übertragen werden.

Die ersatzlose Aufgabe des Seniorenwohnheim Brenden wollte der GR unter allen Umständen vermeiden.

Beilagen:

- Pflegeheimplanung Appenzell Ausserrhoden 2017; Link: [Alters- und Pflegeheime - Appenzell Ausserrhoden \(ar.ch\)](#)

3. Timeline 2021 bis 2019

2012: Lutzenberg und Walzenhausen

Stand der Umsetzung

Die Nutzung des Seniorenwohnheims Brenden wurde im regionalen Kontext mit Walzenhausen geprüft.

Fazit

Eine genossenschaftliche Lösung mit Walzenhausen wurde abgeklärt und hat sich aus finanziellen und anderen Gründen als unrealistisch herausgestellt. Walzenhausen stoppte das Projekt mit einem Rückzug

2013 bis 2017: Lutzenberg und Thal

Stand der Umsetzung

Absichtserklärung Lutzenberg/Thal

Workshop/ Klausurtagung mit allen Beteiligten.

GR Lutzenberg bittet Thal/Rheineck das Thema „Wohnen im Alter“ zu forcieren.

GR Lutzenberg bekräftigt die bereits geleistete Zusicherung an der Teilnahme eines gemeinsamen Projektes.

Die Zusammenarbeit mit Thal konzentrierte sich auf die Neuausrichtung des Trüeterhof in Thal, in möglicher Partnerschaft mit Lutzenberg

Klausurtagung des GR Thal über ihre „Gesamtsicht Bedarf an Pflege- und Betreuungsplätzen“ in Thal

In Bezug auf die definitive Ausrichtung des AH Trüeterhof in Thal sind auch auf vermehrte Nachfrage keine verbindlichen Nachrichten eingetroffen.

In der Folge wurden Zusammenarbeitsverhandlungen in gegenseitiger Absprache vor erst „auf Eis gelegt“. Jede Gemeinde sollte ihren „Plan B“ verfolgen.

Fazit

Mit einer Motion sollte geprüft werden, ob in Buchen, Staad, Altenrhein ein Neubau entstehen könnte...
Der GR Lutzenberg ist konsterniert

In der Zusammenarbeit mit Thal müsste die Gemeinde Lutzenberg viel Geld in die Hand nehmen und den Standort Brenden aufgeben.

Lutzenberg sollte nur bezahlen, ohne direkten Nutzen für die Bevölkerung, ohne Perspektiven zu haben.

2017: Genossenschaftliche Lösung

Stand der Umsetzung

Prüfung einer genossenschaftlichen Variante, aber das Modell einer Genossenschaft scheiterte bei einer aktuellen Grössenordnung von nur 19 Plätze

Fazit

Die Vorzüge einer Genossenschaft sind
u.a. die nicht gewinnorientierte Ausrichtung.

Es ist jedoch niemand daran interessiert, voraussehbare Defizite zu produzieren.

Es konnten weder private oder institutionelle Investoren, noch ebensolche Betreiber gefunden werden.

Aufwand und Ertrag stimmen bei reiner Nutzung als Alters- und Pflegeheim mit 19 Plätzen bei den angebotenen Pflegestufen 1 bis 12 wirtschaftlich nicht überein.

2017 bis 2018: Lutzenberg und Walzenhausen

Stand der Umsetzung

In der erneuten Zusammenarbeit mit Walzenhausen wurde die Chance gesehen, den Standort Brenden für betreutes Wohnen und für einen „Satelliten“ (kleine Wohngruppe) von Walzenhausen zu nutzen.

Walzenhausen war bereits mit Fortimo AG in Kontakt und suchte nach Möglichkeiten ihre Pflegeplätze - Kapazität zu erweitern

(45-60 Plätze wären am Standort Walzenhausen im Zusammenschluss mit Lutzenberg möglich gewesen

In der Folge begann die gemeinsame Konzept- und Entwicklungsarbeit mit der Fortimo AG und deren Tochter Bad Säntisblick AG.

Anfangs wurde ein gemeinschaftliches Projekt „Pflege und Wohnen im Alter“ mit der Gemeinde Walzenhausen geprüft.

Im April 2018 wurde die Bevölkerung bereits durch einen Bericht im gemeindeeigenen Mitteilungsblatt „Fokus“ über die Zukunft des Seniorenwohnheims Brenden informiert

Im Mai 2018 wurde ein erstes Vorprojekt für die Standorte Lutzenberg und Walzenhausen den Gemeindebehörden in separaten Veranstaltungen vorgestellt.

Im Nov. 2018 fand eine öffentliche Orientierungsversammlung statt. Es wurde über das Thema „Wohnen im Alter“ informiert und der Stand der Planung des Vorprojektes SWH Brenden vorgestellt. Fortimo AG und die Tochter Bad Säntisblick AG wurde als Partner und Betreiber vorgestellt.

Ende 2018 zeichnete sich ab, dass ein gemeinschaftliches Projekt mit Walzenhausen aus diversen Gründen nicht innert der verbleibenden Zeit zum Ziel führen würde

Fazit

Der GR stimmte weiteren Verhandlungen mit Fortimo AG zu.

Die Fortimo AG wurde von beiden Gemeinden mit einer Machbarkeitsprüfung beauftragt.

Vorstellung eines Raum- Pflege- und Betreuungskonzept an die Bevölkerung mit einem privaten Betreiber

Der GR Lutzenberg stimmte der Weiterverfolgung des Gemeinschaftsprojekts unter der Federführung der Fortimo AG zu.

Der GR Walzenhausen wollte alternative Standorte in Walzenhausen prüfen und äussert sich grundsätzlich zum zukunftsweisenden Pflegemodell 2030 (curaviva). Die „Arealentwicklung Zentrum Walzenhausen“ wurde ebenfalls von einem externen Ortsplanungsbüro untersucht und dargestellt.

Der Zeitplan zur Baureifmachung der Grundstücke in Walzenhausen, konnte nicht in Übereinstimmung mit den Vorstellungen von Lutzenberg gebracht werden. Aus div. Gründen ist in Walzenhausen in vernünftiger Zeit, ein Heimprojekt nicht realisierbar.

Seit 2019: «autarke Lösung mit Synergienutzung» Lutzenberg

Stand der Umsetzung

Nicht zuletzt auf Grund eines mit viel Engagement und Herzblut verfassten Grundlagenpapier entstand ein Konzept für „SWH Brenden-autarke Lösung unter Nutzung von Synergien“

Idee von Silvia Lüthi (Heimleitung):

Kleine und im familiären Rahmen gehaltene Pflegeeinheiten zu fairen Preisen, eingebettet in hochmoderne, lebendige Infrastruktur.

In Zusammenarbeit mit Fortimo AG wurde ein Grundlagenpapier erarbeitet. Dies beinhaltet eine Bedarfsanalyse, die Konzeptidee, Berechnung des Ertrags und der Kosten. Weiter werden eine mögliche Organisationsstruktur und die Finanzierung / Realisierung aufgezeigt.

Diverse Workshops mit den Planern (Fortimo AG), Betreiber (Bad Säntisblick AG), Nutzer (Heimleitung Brenden) und Behörden (Amt für Soziales, Gemeinderat) führten zu einem Ergebnis, welches als Grundlage für die weiteren Entscheidungen dienen.

Der Gemeinderat Lutzenberg begrüsst das Grundlagenpapier mit der dargestellten Konzeptidee und fällt den Grundsatzentscheid für eine weitere Zusammenarbeit mit Fortimo AG.

Fazit

Eine Pflegeabteilung mit 19 stationären Pflegeplätzen bis Pflegestufe 12 inkl. einer Pflegegruppe für dementiell erkrankte Menschen, ergänzt mit einer Tagesstruktur für Betagte für 10 Personen und dem Angebot für Serviceleistungen im Bereich Pflege, Betreuung und Hotellerie für 18 hindernisfreie Wohnungen rechnet sich, falls die Miet- bzw. Investitions- kosten für den Pflege- und Betreuungstrakt im tragbaren Rahmen sind.

Beilagen:

- Keine

4. Projekt Pflegeheim mit Tages- und Nachtstrukturen und altersgerechtem Wohnraum 2019 bis 2021

Seit 2019

Stand der Umsetzung

Zielgruppe „Pflegeheim“:

Pflegebedürftige bzw. betreuungsbedürftige betagte Personen, welche trotz Unterstützung durch ambulante Dienste und/oder Angehörige nicht mehr in ihrer bisherigen Wohnung leben können oder möchten.

Zielgruppe „Tagesstrukturen“:

Bieten für pflegebedürftige bzw. betreuungs- bedürftige betagte Personen an 1 bis 5 Tagen pro Woche Geborgenheit, Sicherheit, zur Entlastung der Angehörigen.

Zielgruppe „Für Wohnungen mit Service“:

Ehepaare, Partnerschaften oder Einzelpersonen 65+, welche möglichst unabhängig und selbstbestimmt, aber auch mit der Sicherheit von Serviceleistungen und einem Notruf wohnen möchten.

In einem ersten Entwurf einer LOI (Letter of Intent) wurde von den Parteien die gemeinsamen Ziele, Vereinbarungen und weitere Bestimmungen festgehalten. Auf der Basis der Bestimmungen in dieser LOI wird eine Leistungsvereinbarung zur Erfüllung des Pflegeauftrags durch die Fortimo AG, erstellt.

Die Zweckbindung der Nutzung für Menschen mit Betreuungsbedarf wird mit Festlegungen im Sondernutzungsplan geregelt. Es dürfen an den bezeichneten Standorten ausschliesslich ein Alters- und Pflegeheim und dazugehörige altersgerechte Wohnungen erstellt werden.

Auf der Basis der Bestimmungen in dieser Absichtserklärung wird eine Leistungsvereinbarung zur Erfüllung des Pflegeauftrags durch die Fortimo AG erstellt.

Fazit

Der Standort Brenden soll für Wohnen, Pflege und Betreuung im Alter erhalten werden.

Eine Pflegeabteilung mit 19 stationären Pflegeplätzen bis Pflegestufe 12 inkl. einer Pflegegruppe für dementiell erkrankte Menschen, ergänzt mit einer Tagesstruktur für Betagte für 10 Personen und dem Angebot für Serviceleistungen im Bereich Pflege, Betreuung und Hotellerie für 18 hindernisfreie Wohnungen rechnet sich, falls die Miet- bzw. Investitionskosten für den Pflege- und Betreuungstrakt im tragbaren Rahmen sind.

Das angebotene Betreuungsmodell der intermediären Strukturen entspricht vollumfänglich den Zielen der kantonalen Pflegeheimplanung und deckt den Bedarf an Betreuungsmöglichkeiten laut Curaviva Schweiz 2030 optimal ab.

Ein Heim dieser Grösse ist zwingend auf Synergien mit anderen Heimen angewiesen.

Beilagen

- Auszug PP SWH Brenden OV 18.08.2020

5. Baurechtsvertrag 2020

2020

Für den Fall der Realisierbarkeit des Vorhabens, wird das hierfür benötigte Bauland im **Baurecht** vergeben.

Die Bedeutung des Baurechts wird dadurch unterstrichen, dass es sich um eine öffentliche Urkunde handelt, ein Personaldienstbarkeitsvertrag – selbstständiges und dauerndes Baurecht, welches im Grundbuch eingetragen wird.

Allgemeines zu Baurecht ist im Art. 675, 779 ff.ZGB geregelt. Es handelt sich um das übertragbare Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten, beizubehalten oder abzureissen. Bauwerke, die auf fremden Boden mit dem Grundstück verbunden sind, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit (Baurecht) in das Grundbuch eingetragen ist.

Ist das Baurecht selbständig und dauernd (d.h. für eine Mindestdauer von 30 Jahren) bestellt, so kann es als Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden. Es kann als selbstständiges Recht auf höchstens hundert Jahre begründet werden. Es kann wie jedes andere Grundstück veräußert und belastet werden. In wirtschaftlicher Hinsicht wird durch das Baurecht der Immobilienwert in einen Bau- und einen Grundstückswert aufgespalten.

In einem Baurechtsvertrag werden Inhalt und Umfang der gegenseitigen Rechte und Pflichten, wie Baurechtszins, Anpassungen des Baurechtszinses, Dauer, Lage, etc. sowie die Heimfallregelung vereinbart.

Das Baurecht wird in der Regel gegen eine zu entrichtende Entschädigung, den Baurechtszins, eingeräumt. Ein vereinbarter Baurechtszins kann variabel sein und sich beispielsweise nach der Höhe der Hypothekarzinsen richten oder vom Stand des Lebenskostenindex abhängig sein.

Nach Ablauf des Baurechts fällt die im Baurecht stehende Baute gegen angemessene Entschädigung an den Grundeigentümer heim. Die Höhe der Heimfallentschädigung ist im Baurechtsvertrag geregelt und richtet sich, wenn nichts anderes vereinbart, in der Regel nach dem dannzumaligen Verkehrswert. Es kann auch vereinbart werden, dass der ursprüngliche Zustand des belasteten Grundstücks wiederherzustellen ist (Abbruch)

Das Bauland soll im Besitz der politischen Gemeinde Lutzenberg bleiben.

Vergabe der Teilparzelle Nr. 236 (eingezonter Bereich, welcher sich innerhalb der nutzbaren Wohnbauzone befindet) im Baurecht an die Firma Fortimo AG zur Erstellung einer Wohnüberbauung sowie eines Alters- und Pflegeheims.

Eine ausgewogene Baurechtsituation wird durch die Vertragsgestaltung nach dem Modell des partnerschaftlichen Baurechtszins angestrebt. Beiden Partnern soll für ihren Teil die Möglichkeit geschaffen werden, denselben Ertrag zu erwirtschaften, wie wenn für die Liegenschaft kein Baurecht errichtet worden wäre. Dies wird durch entsprechende Ausgangszinsgestaltung und eine entsprechende Anpassungsklausel im Baurechtsvertrag sichergestellt. Dabei wird vor jeder Zinsanpassung die Marktsituation für das Land wie auch für die Baute neu beurteilt.

Stand der Umsetzung

Die Parteien formulierten im Januar 2020 in einer überarbeiteten Absichtserklärung (LOI) die gemeinsamen Ziele, Vereinbarungen und weitere Bestimmungen. Auf der Basis der Bestimmungen in dieser LOI wird eine Leistungsvereinbarung zur Erfüllung des Pflegeauftrags durch die Fortimo AG, erstellt.

Für die Landvergabe zur Realisierung des Vorhabens wurde mit der Firma Fortimo AG ein Baurechtsvertrag über 99 Jahre in Übereinstimmung der formulierten Ziele ausgearbeitet, verhandelt und vom Gemeinderat gutgeheissen.

Der Entwicklungsstand des Projekts Neubau SWH Brenden wurde an der öffentlichen Orientierungsversammlung vom 18. August 2020 vorgestellt. Zwischendurch wurde im Gemeindeblatt „fokus“ darüber berichtet

Die Vergabe eines Grundstücks im Verwaltungsvermögen im Baurecht ist weder in der Gemeindeordnung noch in den Finanzkompetenzen explizit beschrieben.

Der vorliegende Baurechtsvertrag über eine Laufzeit von 99 Jahren kommt einer Veräusserung des Grundstücks mit Zweckbindung gleich, im Sinne einer langfristigen Bindung der Nutzung an den Baurechtsnehmer.

Es wurden umfangreiche Abklärungen in Bezug auf die Rechtslage beim Geschäft „Seniorenwohnheim Brendenautarke Lösung“ getroffen.

Gemäss Gesundheitsgesetz, Art. 5 Abs 1 sind die Gemeinden verpflichtet, die Pflege und Betreuung ihrer Einwohnerschaft sicher zu stellen. Sie können diese Aufgabe in der Kompetenz des Gemeinderats selbst lösen, sich Zusammenschliessen aber durchaus Dritten (privaten) übertragen werden.

Der Abschluss des Baurechtsvertrages wird den Stimmberechtigten der Gemeinde zum Entscheid vorgelegt. Die Parzelle 236, auf der das Baurecht begründet werden soll, ist Teil des Verwaltungsvermögens. Sie bleibt es auch nach Abschluss des Baurechtsvertrags, da auf der Parzelle eine öffentlich-rechtliche Aufgabe erfüllt wird (Betreuung von älteren Personen, mit Vorrang für Personen aus der Gemeinde).

Das Projekt ist jetzt so weit fortgeschritten, dass der Sondernutzungsplan, ausgearbeitet von Strittmatter Partner AG, im Juli 2020 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden konnte.

Fazit

Zur gegenseitigen Absicherung wurden ein Baurechtsvertrag sowie der Letter of Intent unterzeichnet. Beide Verträge sind jedoch mit dem Vorbehalt des Abstimmungsresultates beschwert.

Die Gemeinde Lutzenberg gibt das Grundstück im Baurecht ab, mit der Verpflichtung des Baurechtsnehmers, auf diesem Areal weiterhin 19 Pflegeplätze zu betreiben. Die Details dazu werden in einem Sondernutzungsplan geregelt.

Die Verantwortlichen aus Gemeinderat und Kommissionen waren regelmässig im Austausch mit dem Amt für Soziales / Abt. Pflegeheime, um ebenfalls über Konzept und Stand der Dinge zu informieren. Dabei wurde schon in frühem Stadium auch die Frage des Verbleibs der 19 Plätze auf der Kant. Pflege heimliste bei allfälligem Betrieb durch Dritte geklärt.

Das bedeutet, dass der kapitalisierte Wert des Baurechts benannt werden müsse und einen Einfluss auf die Finanzkompetenz des Gemeinderats habe und so die Pflicht, dieses Geschäft dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

Aufgrund verschiedener Inputs aus der Bevölkerung wurde die Frage laut, auf welchen Rechtsgrundlagen die Durchführung des Projekts in der Kompetenz des Gemeinderats liegt.

Der Gemeinderat Lutzenberg hat während des über Jahre dauernden Entwicklungsprozesses immer wieder entsprechende kantonale Behörden mit einbezogen (Departement für Finanzen, Gesundheit und Soziales) sowie die zugrunde liegenden Gesetze und Ordnungen (Gemeindegesezt, Gemeindeordnung, Gesundheitsgesetz...) konsultiert.

In der submissionsrechtlichen Beurteilung sind Lehre und Rechtsprechung kontrovers. Im Grundsatz gehen das Amt für Finanzen und der Gemeinderat davon aus, dass die Übertragung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe auf einen Privaten keine Beschaffung im Sinne des Vergaberechts darstellt.

Gem. Richtprojekt der Fortimo AG wurden Baubereiche, Erschliessung, Nutzungen im Überbauungsplan festgelegt u. geregelt. Für den vorliegenden SNP kann ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Beilagen:

- *Baurechtsvertrag*
- *Letter of intent*

6. Urnenabstimmung Baurechtsvertrag der Teilparzelle 236 im 2021

7. März 2021

Das wichtigste in Kürze

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zuhanden der Urnenabstimmung vom 07. März 2021 folgenden Bericht mit Antrag.

Aufgrund der veralteten Infrastruktur im Seniorenwohnheim Brenden, darf Pflege nur bis zur Pflegestufe 7 von 12 angeboten werden. Die so genannte Pflegegarantie verlangt aber, dass Pflege und Betreuung bis zum Lebensende in der gewählten Institution gewährleistet sein muss.

Aus diesem Grund läuft die Bewilligung für den Betrieb des Seniorenwohnheims im Jahr 2025 aus.

In den vergangenen 13 Jahren hat sich der Gemeinderat intensiv mit diesem Thema beschäftigt und viele Varianten geprüft, welche jedoch aufgrund diverser Faktoren nicht realisiert werden konnten.

Wie bereits an den letzten beiden

Orientierungsveranstaltungen mitgeteilt, gehört das Führen eines Pflegeheims nicht zwingend zu den Kernaufgaben einer Gemeinde.

Alternativ zur Vergabe an einen professionellen Betreiber steht daher nur noch die Schliessung des Seniorenwohnheims, spätestens mit Auslaufen der Bewilligung im Jahr 2025.

Die ersatzlose Aufgabe des Seniorenwohnheim Brenden möchte der Gemeinderat unter allen Umständen vermeiden. Aus dargelegten Gründen hat er sich für die Zusammenarbeit mit der Firma Fortimo AG und deren Tochter Bad Säntisblick AG als Betreiber entschieden. Die Tochterfirma Bad Säntisblick führt bereits seit 2013 in Waldstadt ein erweitertes Seniorenwohnheim und ist daher der ideale Partner.

Ausführliche Informationen dazu finden Sie in den Detailinformationen dieser Broschüre.

Dieses zukunftsweisende Projekt ist jetzt so weit fortgeschritten, dass der Sondernutzungsplan bereits im Juli 2020 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden konnte.

Die öffentliche Auflage des Sondernutzungsplans beginnt, sobald der Prozess des Departement Bau und Volkswirtschaft, Amt für Raum und Wald, mit den notwendigen Anpassungen, abgeschlossen ist.

Unterstützen die Stimmberechtigten der Gemeinde Lutzenberg die Realisierung dieses innovativen und durchdachten Vorhabens, so kann der Gemeinderat Lutzenberg der Firma Fortimo AG das Bauland für die Verwirklichung des Projekts im Baurecht zur Verfügung stellen.

In einer Absichtserklärung (Letter of Intent) wurden von den Parteien die gemeinsamen Ziele, Vereinbarungen und weitere Bestimmungen festgehalten.

Der Gemeinderat Lutzenberg beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den vorliegenden Baurechtsvertrag zu prüfen und empfiehlt Ihnen, dem Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Lutzenberg und der Fortimo AG zuzustimmen

Stand der Umsetzung

Der Entwicklungsstand des Projekts Neubau SWH Brenden (Edikt mit Baurechtsvertrag und Detailinformationen) wurde an der öffentlichen Orientierungsversammlung vom 27. Januar 2021 vorgestellt.

Das Edikt samt Baurechtsvertrag wurden zusammen mit den Abstimmungsunterlagen den Stimmbürgern zugestellt.

Ein mit allen relevanten Informationen bestückter Zusammenzug des Letter of Intent wurde auf der Homepage publiziert und den StimmbürgerInnen das Angebot gemacht, dass der originale LOI jederzeit auf der Gemeindkanzlei eingesehen werden kann.

Mit Schreiben vom 27. Januar 2021 wurde der Gemeinderat Lutzenberg informiert, dass Hans Dörig, Hellbüchel 247, 9426 Lutzenberg, beim Departement Inneres und Sicherheit **Stimmrechtsbeschwerde** betreffend die Abstimmungsvorlage „Baurechtsvertrag der Teilparzelle 236“ für die Urnenabstimmung vom 07. März 2021 erhoben hat. Gleichzeitig wurde der Gemeinderat Lutzenberg eingeladen, bis Freitag 05. Febr.2021 Stellung zu nehmen. Dieser Aufforderung wurde unter Einhaltung der gewährten Frist nachgekommen.

Mit Schreiben vom 28. Januar 2021 haben sich die Herren Thomann, Bölsterli und Dörig an die Bevölkerung der Gemeinde Lutzenberg gewand. Der Gemeinderat Lutzenberg überlässt es im Normalfall dem Stimmbürger, solche Aktionen zu beurteilen. Da von den Verfassern jedoch Unwahrheiten kundgetan wurden, sah sich der Gemeinderat Lutzenberg gezwungen, die Bevölkerung aufzuklären und somit Stellung zu nehmen.

Dem Gemeinderat Lutzenberg ist es ein grosses Anliegen, die Bevölkerung korrekt zu informieren. Die im erwähnten Brief vom 28. Januar 2021 gemachten Aussagen haben Klärungs- und Richtigstellungsbedarf.

Aufruf in der Stellungnahme des Gemeinderats Lutzenberg:

Nutzen sie die Gelegenheit, um ein vernünftiges und vielversprechendes Angebot für Menschen mit Betreuungsbedarf in Lutzenberg-Wienacht zu realisieren.

Der Gemeinderat Lutzenberg dankt für das Vertrauen und empfiehlt dieser Chance zuzustimmen

Fazit

Die Durchführung der Orientierungsveranstaltung wurde auch über **Youtube-Livestream** übertragen.

Die Unterlagen wurden auch auf die Homepage der Gemeinde Lutzenberg hochgeladen.

Sämtliche Informationen für eine objektive Beurteilung der Abstimmungsvorlage wurden der Bevölkerung transparent zugänglich gemacht.

Mit Schreiben vom 16. Februar 2021 wurde der Beschluss des Regierungsrates mitgeteilt:

Die Stimmrechtsbeschwerde wird voll- umfänglich abgewiesen.

Die Beanstandungen am Edikt für die Abstimmung vom 07. März 2021 haben sich als nicht begründet erwiesen. Es kann festgehalten werden, dass die Stimmberechtigten aufgrund der Abstimmungsunterlagen zum Baurechtsvertrag, der zur Abstimmung gebracht wird, eine Meinung bilden können.

Mit den für die Meinungsbildung bedeutenden Aspekten wurde ausreichend orientiert.

An der Abstimmung vom 07. März 2021 **Baurechtsvertrag der Teilparzelle 236** haben die Stimmberechtigten **223 JA** und **231 NEIN** in die Urne gelegt, und somit verworfen.

Die Differenz von nur **8 Stimmen** veranlasst den Gemeinderat, weitere gangbare Varianten zu prüfen und die Bevölkerung wieder zu informieren „wie weiter mit dem Seniorenwohnheim Brenden“.

Beilagen

- *Edikt vom 7. März 2021*

7. Genossenschaften 2021

2021

Was ist eine Genossenschaft?

Genossenschaften sind Zusammenschlüsse von Personen, die gleiche oder ähnliche Ziele (zum Beispiel wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Interessen) verfolgen...

Damit sind sie Mitglieder und tragen mit an der Verantwortung für die ganze Genossenschaft.

Genossenschaften unterscheiden sich von GmbHs oder Aktiengesellschaften durch ihre Werteorientierung und demokratischen Entscheidungsprozesse.

Wie funktioniert die Genossenschaft?

Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Genossenschaft setzt sich aus ihren Mitgliedern zusammen. Sie ist eine demokratische Unternehmensform.

Was gibt es für Genossenschaften?

Traditionelle Genossenschaften sind etwa Kreditgenossenschaften, landwirtschaftliche Genossenschaften oder Einkaufs- und Absatzgenossenschaften des Handels und des Handwerks sowie Wohnbaugenossenschaften.

Was ist eine Wohnbaugenossenschaft?

„Zusammen sind wir stärker!“ Auf dieser einfachen Idee beruhen Genossenschaften.

Das Ziel von Wohnbaugenossenschaften ist es, guten und preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungskreise zu erstellen. In den meisten Wohnbaugenossenschaften sind die Bewohnerinnen und Bewohner Mitglieder und können mitbestimmen. Sie bezahlen nicht wie in einer normalen Mietwohnung ein Mietzinsdepot, sondern einen so genannten Anteilschein. Damit sind sie Miteigentümer und tragen mit an der Verantwortung für die ganze Genossenschaft.

Stand der Umsetzung

Abklärung von verschiedenen genossenschaftlichen Wohnformen für Menschen im Alter

Betreutes Wohnen Obereggen

Wohnen mit Service

Die Genossenschaft Betreutes Wohnen Obereggen vermietet Wohnungen für selbstständige Personen, die Betreuung wünschen.

Betreutes Wohnen bedeutet selbstständiges Wohnen. Das Betreute Wohnen bietet den Bewohnern Sicherheit durch kompetente Unterstützung und Hilfe.

Ziel ist es, den Bewohnern ein reibungsloses, komfortables Wohnen zu ermöglichen. Im Zentrum der Tätigkeit steht die Erhaltung und Förderung einer hohen Lebensqualität – Zuhause in einem vertrauten Umfeld. Dem Wohlbefinden aber auch der Selbstbestimmung und der Autonomie wird prioritärer Stellenwert eingeräumt. Verschiedene Betreuungsangebote z.B. des Pflegeheim Watts oder der Spitex gewährleisten die Betreuung, solange diese abgedeckt werden kann.

Ansonsten ist ein Wechsel in ein Heim zu empfehlen.

Fazit: Kein Pflegeheim mit Plätzen der Pflegestufen 1 bis 12!

Synergieeffekte mit anderen Institutionen (Lohnbuchhaltung, Rechnungswesen, Patientendokumentation, Einkauf, Personalpools) sind nicht vorhanden aber bei der Grösse des geplanten Projektes zwingend erforderlich

Hof Speicher; Alters-, Wohn- und Pflegezentrum; Wohnen mit Service

Der HOF SPEICHER deckt so manches Bedürfnis ab: Man lebt selbstbestimmt in der Alterswohnung, die komfortabel ausgestattet ist und man nach seinem Geschmack einrichten kann. Wer es wünscht, nutzt den Alltags- und Betreuungsservice mit den Spitex-Leistungen.

Der HOF SPEICHER bietet älteren Menschen verschiedene Wohnformen an, die ihnen ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Die 34 Wohnungen sind barrierefrei und grosszügig ausgestattet.

Man geniesst einen Service, der den Alltag leichter macht.

Ein Haus der di Gallo Gruppe: Ein Familienunternehmen mit allen Familienmitgliedern im Verwaltungsrat

Fazit: Kein Pflegeheim mit Plätzen der Pflegestufen 1 bis 12!

Beilagen:

- *Keine*

8. E-Mitwirkung 2021

2021

Über die digitale Plattform kann die Bevölkerung effizient und effektiv in das Vorhaben SWH Brenden eingebunden werden. Dadurch gewinnt die Gemeinde eine erhöhte Akzeptanz, Planungs- und Investitionssicherheit.

- Bessere Ergebnisse durch den Einbezug der Bevölkerung
- hilft Entscheidungen besser zu treffen
- Potenziale zu entdecken
- Akzeptanz von Vorhaben zu steigern
- frühzeitige Rückmeldungen steigern die Planungssicherheit

- Hohe Effizienz über den ganzen Mitwirkungsprozess
 - administrative Aufwendungen können stark reduziert werden
 - qualitative Rückmeldungen

Stand der Umsetzung

Die Plattform wird am 16. August 2021 aufgeschaltet und steht der Bevölkerung bis zum 12. September 2021 zur Verfügung.

Fazit

Die Möglichkeit zur Mitwirkung der Bevölkerung ist mit der Plattform gegeben.

Jeder Art der konstruktiven Rückmeldung ist erwünscht.

Der Gemeinderat bedankt sich für zahlreiche konstruktive Vorschläge.

Beilagen:

- *Keine*