



Herzlich willkommen zur
ausserordentlichen Gemeindeversammlung
Dienstag, 8. April 2025

Begrüssung Gäste



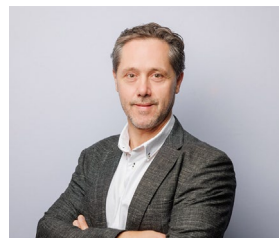
Suter Daniel,
Präsident des Stiftungsrates
der Danner-Stiftung



Riebli Jörg,
Stiftungsrat



Bachmann Adrian,
Stiftungsrat



Seidner Robert E. Dr. med.,
Stiftungsrat



Buholzer Ruth,
Stiftungsrätin

Begrüssung Gäste



Wymann Marco,
Leiter Hotellerie und
Geschäftsleiter ad interim



Steiner René,
HSS Unternehmensberatung



Hochuli Jürg,
Leiter Finanzen

Formelles und Feststellungen



Traktandum

Erwerb der Seematt Eich und Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft



Ablauf

1. Ausgangslage
2. Entwicklungspotential der Seematt Eich
3. Kaufgegenstand
4. Finanzierung
5. Gründung der gemeinnützigen Seematt Eich AG
6. Zukunft der Danner-Stiftung
7. Weiterentwicklung Seematt Eich
8. Auswirkungen auf Finanzplan der Gemeinde Eich
9. Chancen und Risiken
10. Verzicht auf den Erwerb durch die Gemeinde Eich
11. Politische Würdigung
12. Würdigung der Controllingkommission
13. Bericht der Controllingkommission
14. Antrag des Gemeinderats

1. 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
- Sanierungskonzept / Baubewilligung vorhanden
- Finanzierung nur mit neuer Fremdverschuldung möglich

1. Ausgangslage

- **Partnerschaftlicher und konstruktiver Prozess mit der Danner-Stiftung für die Erarbeitung und Prüfung verschiedener Varianten / Seematt 2.0**
- **Zustimmung Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht Oktober 2024**
- **Unterzeichnete Vertragsgrundlagen und Memorandum of Understanding**
- **Partizipation der Bevölkerung:**
 - **Information an Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024**
 - **World Café vom 27. Januar 2025**
 - **ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 8. April 2025**
 - **Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025**

2. Entwicklungspotential der Seematt Eich

- **Kurz- bis mittelfristige Weiterführung des Betriebes mit aktuellem Leistungsangebot durch die neu zu gründende gemeinnützige Aktiengesellschaft**
 - **Nach Übernahme Überprüfung Leistungsangebot bzw. Betriebskonzept und bedarfsgerechte Weiterentwicklung**
 - **Gemäss Kanton wird ein Ausbau der Pflegeplätze in der Planungsregion Sursee erforderlich und wird deshalb sehr begrüsst**
 - **Die Miteignergemeinden Hildisrieden und Sempach der Meierhöfli AG haben ihr Interesse an einer Zusammenarbeit schriftlich bekundet**
- **Wichtig: Gemeinde Eich ist frei in der Ausgestaltung des Angebots; auch Möglichkeit der Veräusserung oder Vermietung besteht**

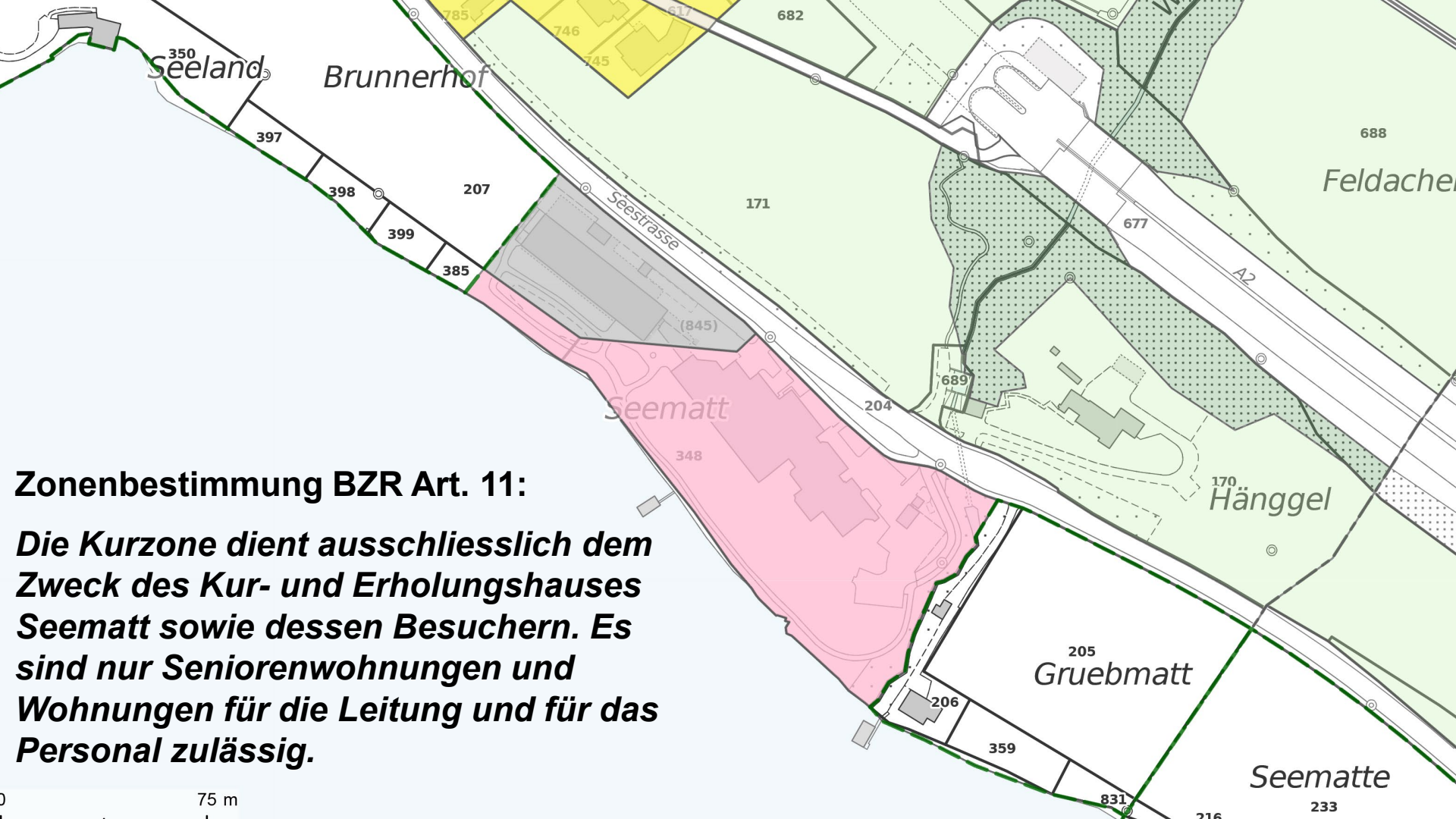
3. Kaufgegenstand

- **Grundstücke Nrn. 348 und 385 (total 10'102 m2)**
- **Bestehende Gebäude: Kur- und Erholungshaus Seematt inkl. Betriebsleiterwohnung, Garagen und Gerätehaus sowie Bootshaus**

- **Kaufpreis:**

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

- **Betrieb Seematt Eich (inkl. sämtlichen Aktiven und Passiven, Arbeitsverträgen, etc.)**



Zonenbestimmung BZR Art. 11:
Die Kurzone 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.

4. Finanzierung Kaufgegenstand und Gründung AG

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

- **Finanzierung durch Aufnahme von Fremdkapital**

5. Gründung der gemeinnützigen Seematt Eich AG

- Gründung der Seematt Eich AG mit CHF 2 Mio. Aktienkapital
- 3 – 7 Verwaltungsräte
 - VR bei Gründung: Gemeinderat und Geschäftsführung
 - Rekrutierung Verwaltungsrat nach Urnenabstimmung
Zusammensetzung: Vertretung Aktionariat sowie Mitglieder mit Fachkompetenz und Erfahrung
- Gemeinderat wählt als Aktionariat / Generalversammlung den Verwaltungsrat (VR) → politische Steuerung
- Statuten und Organisationsreglement liegen im Entwurf vor
 - Strategische Führung der Seematt liegt beim VR
 - Operative Führung obliegt der Geschäftsleitung

6. Zukunft der Danner-Stiftung

- **Danner-Stiftung wird zur Vergabestiftung**
- **Neuer Stiftungszweck:**
Mitfinanzierung von Angeboten am bisherigen Standort sowie in der Region Sempachersee
- **«Memorandum of Understanding»:**
Die Stiftung beabsichtigt, den Betrieb Seematt finanziell zu unterstützen, solange dieser im bisherigen Sinne besteht bzw. dem Stiftungszweck entspricht

7. Weiterentwicklung der Seematt Eich

2025: Kauf Gemeinde

- Kauf durch Gemeinde
- Überführung in gemeinnützige AG

2025+: Weiterentwicklung

- Weiterführung Betrieb mit notwendigen Investitionen und Unterhalt
- Angebots- und Betriebsoptimierungen
- Vertiefte Variantenprüfung zur Weiterentwicklung
- Beschlussfassung

2030+: Neue Seematt

- Umsetzung Weiterentwicklung



7. Weiterentwicklung der Seematt Eich

- **Weiterbetrieb der Seematt verursacht bis zur Angebotsanpassung voraussichtlich nicht gedeckte Kosten; werden durch Aktienkapital getragen**
- **Angebot und Betriebskonzept werden unter Berücksichtigung von regionalen Synergien und Partnerschaften weiterentwickelt**
- **Immobilien verbleiben im Besitz der Gemeinde und bieten Sicherheit für die Investition**
- **Betrieb wird in die neu zu gründende gemeinnützige Aktiengesellschaft ausgelagert**
- **Falls eine tragfähige Lösung mittelfristig nicht realisierbar wird, kann die Gemeinde Betrieb und Immobilie veräußern**

7. Weiterentwicklung der Seematt Eich

- **Zukunftsfähige Entwicklung des Betriebs und des Angebots**
 - **Nutzung regionaler Synergien und möglicher Partnerschaften**
 - **Basierend auf den Ergebnissen des World Cafés und Rückmeldung durch die DISG**
- **Entwicklungsprozess soll innerhalb von 2.5 Jahren abgeschlossen sein**
- **Nachhaltige und tragbare Struktur schaffen**
- **Prüfung sämtlicher Optionen falls keine tragbare Lösung realisierbar ist**
- **Marktpotentialanalyse Wüest Partner AG von ca. CHF 20.8 Mio.**

8. Auswirkungen auf Finanzplan der Gemeinde Eich

- Kauf der Seematt und Gründung der Aktiengesellschaft wirken sich auf den Aufgaben- und Finanzplan aus
 - Finanzierung erfolgt im Jahr 2025 mittels Aufnahme von Fremdkapital von rund CHF 17.9 Mio.
 - Diverse Kennzahlen verschlechtern sich aufgrund der höheren Verschuldung und der Zuweisung der Immobilien in das Verwaltungsvermögen
- Demgegenüber verfügt die Gemeinde über Immobilien mit grossem Potential an einmaliger Lage als Sicherheit!

9. Chancen und Risiken

Chancen

- Liegenschaft an ausgezeichneter Lage mit direktem Seezugang bietet grosses Entwicklungspotential
- Sicherung einer Landreserve für künftige Nutzungen (z.B. in der Langzeitpflege)
- Künftiger Bedarf an Langzeitpflegeplätzen kann zonenkonform in der bestehenden Kurzone umgesetzt werden
- Opportunitäten und Synergien zum Seepark und zu möglichen weiteren Einrichtungen in der Region Sempachersee

9. Chancen und Risiken

Risiken	Massnahmen zur Minimierung der Risiken
• Nicht kostendeckender Betrieb des bestehenden Kur- und Erholungshauses mit dem aktuellen Angebot • Eigenkapital der Seematt Eich AG wird durch die betrieblichen Verluste verzehrt	• Parallel zum bestehenden Betrieb wird Angebot und Betriebskonzept optimiert • Investitionen werden defensiv umgesetzt • Beiträge der Danner-Stiftung gemäss «Memorandum of Understanding» entlasten das Betriebsergebnis • Gemeinde ist frei in der Veräusserung von Betrieb und Immobilien • Gutachten der Wüest Partner, Zürich vom 27. März 2025 geht von einem zonenkonformen Marktwert der Immobilien von rund CHF 20.8 Mio. aus
• Verschiedene Opportunitäten bei der Weiterentwicklung bedingen die Zusammenarbeit mit weiteren Trägern in der Region	• Intensive Gespräche mit verschiedenen Partnern aus der Region finden bereits statt

10. Verzicht auf den Erwerb durch die Gemeinde

- **Verzichtet die Gemeinde auf den Erwerb der Seematt, muss damit gerechnet werden, dass die Immobilien und der Betrieb an einen anderen Partner veräußert werden**
- **Chancen und Opportunitäten könnten somit nicht realisiert werden**

11. Politische Würdigung

- **Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten dem Geschäft zuzustimmen**
 - ✓ **Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Eicher Alterspolitik**
 - ✓ **Ausgezeichnete Ausgangslage für künftige Bedürfnisse der Langzeit- und Übergangspflege**
 - ✓ **Optionen für die Angebotsentwicklung und Partnerschaften**
 - ✓ **Absicherung des Geschäfts durch Immobilienwert**

12. Würdigung Controllingkommission

- **Die Controllingkommission wurde von Anfang an miteinbezogen**
- **Erwerb birgt Chancen aber auch Risiken**
- **Finanzielle Auswirkungen halten sich die Waage**
- **Kennzahlen verschlechtern sich massgeblich. Jedoch sind die Gründe nachvollziehbar und haben keine negativen Auswirkungen**
- **Nach Abwägung der Chancen und Risiken wird das Geschäft positiv beurteilt**
- **Grosser Dank an Gemeinderat für hohes Engagement in diesem Geschäft**

13. Bericht Controllingkommission

Die Controllingkommission empfiehlt dem Geschäft zuzustimmen



14. Abstimmungsfrage vom 18. Mai 2025

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?**

Fragen?



Herzlichen Dank



SEEMATT  EICH