



# Einladung

## **Gemeindeversammlung**

Dienstag, 14. Oktober 2025, 19.30 Uhr  
Pfarreizentrum, St. Urbanstrasse 8

## Traktanden

1. Bericht des Stadtrats zum Sonderkredit für den Ersatzneubau des Hauptgebäudes des AltersZentrums St. Martin, Urnenabstimmung vom Sonntag, 30. November 2025
2. Beschlussfassung über das Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grunds für elektrische Verteilnetze samt Konzessionsvertrag mit der CKW AG
3. Umfrage
4. Verschiedenes

### Informationsveranstaltung

Am 25. September 2025, 19.30 Uhr, findet in der Tuchlaube des Rathauses eine Informationsveranstaltung zum Traktandum 2, Beschlussfassung über das Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grunds für elektrische Verteilnetze samt Konzessionsvertrag mit der CKW AG, statt.

### Parteiversammlungen

- Die Mitte Sursee: 30. September 2025, 19 Uhr, metro, Moosgasse 1
- FDP.Die Liberalen Sursee: 24. September 2025, 19 Uhr, Sust, Rathaus
- Grüne Sursee: 24. September 2025, 19.30 Uhr, Fruchthof
- SP Sursee: 23. September 2025, 19 Uhr, Fruchthof
- GLP Stadt und Wahlkreis Sursee und SVP Stadt Sursee geben ihre Parteiversammlungen auf anderen Kanälen weiter



Weitere Informationen gibt's unter [www.sursee.ch](http://www.sursee.ch).

# Inhalt

<b>Bericht des Stadtrats zum Sonderkredit für den Ersatzneubau des Hauptgebäudes des AltersZentrums St. Martin, Urnenabstimmung vom Sonntag, 30. November 2025</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Das Wichtigste in Kürze</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Ausgangslage</b> .....	<b>7</b>
2.1 Die Institution AltersZentrum St. Martin .....	7
2.2 Zustand Hauptgebäude.....	8
<b>3. Situation AltersZentrum St. Martin</b> .....	<b>9</b>
3.1 Langzeitpflege als kommunale Aufgabe .....	9
3.2 Handlungsbedarf .....	9
<b>4. Standortentscheid St. Martin</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Bauprojekt</b> .....	<b>9</b>
5.1 Wettbewerb und Perimeter.....	9
5.2 Städtebau / Architektonischer Ausdruck.....	11
5.3 Bereinigung Aufgabestellung und Raumprogramm .....	11
5.4 Nutzungskonzept / Wohnangebot / Betriebseinheiten .....	11
5.5 Konstruktion und Wirtschaftlichkeit.....	13
5.6 Energie, Umwelt und Haustechnik .....	13
5.7 Aussenraum.....	13
5.8 Kunst am Bau .....	14
<b>6. Bauen unter Betrieb und Provisorien</b> .....	<b>14</b>
<b>7. Nahtstellen</b> .....	<b>15</b>
7.1 Aussenraum Teilprojekt «Grüne Mitte», Beitrag Ehret-Stiftung.....	15
7.2 Wärmeverbund Sursee AG .....	15
7.3 Photovoltaikanlage.....	15
<b>8. Kosten</b> .....	<b>16</b>
8.1 Kostenermittlung .....	16
8.2 Investitionskosten Gesamtobjekt .....	16
8.3 Folgekosten .....	16
8.4 Kostenerklärungen .....	17
<b>9. Finanzierung</b> .....	<b>17</b>
9.1 Öffentliche Finanzierung .....	17
9.2 Gesundheitskosten der Stadt.....	17
9.3 Finanzierungsnachweis Ersatzneubau .....	18
<b>10. Betrieb, Finanzierungskonzept</b> .....	<b>18</b>
10.1 Finanzierungskonzept .....	18
<b>11. Zeitplan</b> .....	<b>18</b>
<b>12. Projektorganisation</b> .....	<b>19</b>
<b>13. Stellungnahme der Controlling-Kommission</b> .....	<b>21</b>
<b>14. Politische Würdigung</b> .....	<b>22</b>

<b>15. Rechtliches .....</b>	<b>23</b>
<b>16. Abstimmungsfrage .....</b>	<b>23</b>
<b>17. Anhänge .....</b>	<b>23</b>
<b>Beschlussfassung über das Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grunds für elektrische Verteilnetze samt Konzessionsvertrag mit der CKW AG .....</b>	<b>24</b>
<b>1. Das Wichtigste in Kürze.....</b>	<b>24</b>
1.1 Strommarkt im Umbruch.....	24
1.2 Konzessionsvertrag mit CKW.....	25
<b>2. Ausgangslage .....</b>	<b>25</b>
2.1 Verbundsaufgabe .....	25
2.2 Regelung mit Konzessionsvertrag .....	25
<b>3. Handlungsbedarf.....</b>	<b>26</b>
3.1 Änderungen im Strommarkt .....	26
3.2 Juristische und finanzielle Risiken.....	26
<b>4. Einheitlicher Text und wichtige Änderungen .....</b>	<b>27</b>
<b>5. Das Reglement.....</b>	<b>28</b>
<b>6. Der Konzessionsvertrag .....</b>	<b>28</b>
<b>7. Einnahmen aus Konzession .....</b>	<b>29</b>
<b>8. Stellungnahme der Controlling-Kommission.....</b>	<b>29</b>
<b>9. Antrag des Stadtrats .....</b>	<b>30</b>
<b>10. Anhänge .....</b>	<b>30</b>
<b>Umfrage .....</b>	<b>31</b>
<b>Verschiedenes.....</b>	<b>31</b>

# Bericht des Stadtrats zum Sonderkredit für den Ersatzneubau des Hauptgebäudes des AltersZentrums St. Martin, Urnenabstimmung vom Sonntag, 30. November 2025

## 1. Das Wichtigste in Kürze

Das Areal des AltersZentrum St. Martin bietet heute für über 230 ältere Menschen ein umfassendes Angebot an Pflege und Betreuung. Die demografische Entwicklung, und damit die Zunahme an Menschen mit Pflegebedarf, bringt Herausforderungen und Chancen mit sich. Um älteren Menschen ein würdiges Leben zu ermöglichen, braucht es bedarfsgerechte ambulante und stationäre Einrichtungen. Deshalb plant die Stadt Sursee einen Ersatzneubau des Hauptgebäudes des AltersZentrums St. Martin.

### Langfristigen Pflegebedarf decken

Das Haus mit rund 70 Pflegeplätzen sowie Administration, Küche, Restaurant, Wäscherei, Kapelle und Sitzungszimmern stammt aus dem Jahr 1969. Es ist veraltet und genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr – weder für die Bewohnenden noch für das Personal. Die Zimmer sind zu klein und die Pflegeabläufe können nur mit grossem Aufwand durchgeführt werden. Durch die notwendigen Erweiterungen des AltersZentrums in den vergangenen Jahren mit den Wohngruppen Martinspark, Martinshof und Martinsblick sowie dem Ausbau des Betreuten Wohnens stossen zudem Küche, Wäscherei, Restaurant und Administration im Hauptgebäude deutlich an ihre Kapazitätsgrenzen.

Der Ersatzneubau am bestehenden Standort wird 80 Pflegebetten in acht Wohngruppen auf vier Etagen umfassen. Diese Erweiterung um rund 14 Prozent deckt den langfristigen Pflegebedarf. Prognosen zeigen, dass in den nächsten 20 Jahren der Bedarf nach Langzeitpflegeplätzen deutlich steigen wird. Gleichzeitig werden ambulante Angebote ausgebaut, damit ältere Menschen möglichst lange zuhause leben können. Diese Entwicklungen wurden beim Ersatzneubau-Projekt berücksichtigt. Die Kapazität ist so gewählt, dass die Betten kurz-, mittel-, und langfristig optimal ausgelastet sind – und das AltersZentrum wirtschaftlich und effizient betrieben werden kann.

Neben den zusätzlichen Langzeitpflegeplätzen entstehen im Ersatzneubau zudem halböffentliche Bereiche, die allen Bewohnenden auf dem Areal zugutekommen: eine Produktionsküche, ein Restaurant, Veranstaltungsräume, Büros, Therapie- und Personalräume, eine Wäscherei sowie ein Raum der Stille. In einem separaten Projekt wird im Aussenbereich ein begrünter Platz mit Sitzgelegenheiten, einer Wasserstelle und einem öffentlichen Sitzplatz gestaltet. Dieses wird von der Marianne und Peter Ehret-Stiftung finanziert.

### Provisorium während Bauphase

Während der Bauphase ziehen die Bewohnenden, Administration und Restauration in ein Provisorium an der Münsterstrasse. Dort

### Der Ersatzneubau

Auf dem Areal des AltersZentrums St. Martin sind über 230 ältere Menschen zuhause. Das Hauptgebäude des AltersZentrums muss ersetzt werden: Es ist über 55 Jahre alt und entspricht weder baulichen Standards noch den Bedürfnissen der Bewohnenden. Es entstehen zehn zusätzliche Einzelzimmer. So soll der künftige Bedarf gedeckt und das Heim weiterhin wirtschaftlich betrieben werden können.

### Die Provisorien

Die Bewohnerinnen und Bewohner, die Administration und die Restauration ziehen während der Bauphase in ein Provisorium an der Münsterstrasse. Für die Küche wird ein separates Provisorium errichtet.

### Die Kosten

Der Ersatzneubau kostet 45'560'000 Franken. Zudem gibt es Ausgaben für die Provisorien von 7'287'000 Franken. Diese werden über die Erfolgsrechnung des AltersZentrums getragen. Die Finanzierung und Realisierung wurden sorgfältig geplant, geprüft, hinterfragt und korrigiert. Der Stadtrat hält die Kostenschätzung für realistisch. Das vorliegende Projekt beurteilt er als verhältnismässig und gut.

wird von der Firma Estermann Immobilien AG ein Mehrgenerationenhaus gebaut, welches das AltersZentrum während der Bauphase nutzen kann. Für die Produktionsküche wird ein separates Provisorium auf dem Gelände des AltersZentrums errichtet. Der Umzug in die Provisorien erfolgt voraussichtlich im April 2027. Der Ersatzneubau soll bis Ende 2029 bezugsbereit sein.

### Zusammensetzung Sonderkredit

Die Gesamtkosten für den Ersatzneubau belaufen sich auf rund 45,56 Millionen Franken. Zusätzlich entstehen Kosten für die Provisorien in Höhe von rund 7,287 Millionen Franken, die über die Erfolgsrechnung des AltersZentrums getragen werden.

Der beantragte Sonderkredit setzt sich wie folgt zusammen:

Ersatzneubauprojekt AltersZentrum	45'560'000 Franken
Provisorium AltersZentrum (inkl. Miete, Aus- und Umbaukosten)	5'767'000 Franken
Provisorium Küche (inkl. Fundamente, Rückbauarbeiten etc.)	<u>1'520'000 Franken</u>
<b>Total Sonderkredit</b>	<b>52'847'000 Franken</b>

Die Marianne und Peter Ehret-Stiftung hat einen Beitrag von maximal 1 Million Franken an die Gestaltung des Aussenbereichs «Grünen Mitte» zugesichert.

Das AltersZentrum St. Martin führt eine eigenständige Rechnung mit Spezialfinanzierung; die Stadt ist Eignerin. Das Heim finanziert sich über Taxeinnahmen. Diese Aufenthaltstaxen werden in den kommenden Jahren durch den geplanten Ersatzneubau, aber auch durch die allgemeine Teuerung sowie die reguläre Lohnentwicklung, steigen.

Der Ersatzneubau wirkt sich auch auf die Gesundheits- und Sozialkosten der Stadt aus. Höhere Taxen könnten dazu führen, dass mehr Personen Ergänzungsleistungen beanspruchen müssen. Der genaue Betrag ist jedoch schwierig einzuschätzen. Die Differenz zwischen den effektiven Bankzinsen und dem im AltersZentrum verrechenbaren Zins hat die Stadt zu tragen.

### Ersatzneubau als wirtschaftlich sinnvollste Lösung

Der Stadtrat ist sich der finanziellen Auswirkungen eines solchen Generationenprojekts bewusst. Er erachtet die Investition jedoch als zwingend notwendig. Die finanzielle Planung wurde in den verschiedenen Gremien, wie der Baukommission, der Controlling-Kommission und im Projektteam mehrfach beraten, hinterfragt und extern geprüft. Die Kosten für den Ersatzneubau des Hauptgebäudes des AltersZentrums werden als verhältnismässig eingestuft und sind gut begründet. Das vorliegende Projekt gilt als wirtschaftlich sinnvollste Lösung. Es ist das Ergebnis diverser Studien und Analysen.

Im Vorfeld wurde unter anderem eine Sanierung des über 55-jährigen Gebäudes geprüft. Eine solche wäre nicht wirtschaftlich und technisch stark eingeschränkt, da die Grundrisse und Statik des Gebäudes keine weiteren Veränderungen mehr zulassen. Auch ein Neubau an einem anderen Standort ist aufgrund der weiteren, zum AltersZentrum gehörenden Gebäuden nicht sinnvoll. Nur, wenn das AltersZentrum als Einheit an einem Standort bestehen bleibt, können Synergien zwischen den verschiedenen Häusern optimal genutzt – und somit betriebliche Kosten gespart und die Effizienz beibehalten werden.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem Ersatzneubau des Hauptgebäudes am bestehenden Standort eine zukunftsfähige Lösung vorlegen zu können. Dadurch können ältere Einwohnerinnen und Einwohner auch in Zukunft bedarfsgerecht

#### Der Zeitplan

Der Umzug in die Provisorien erfolgt voraussichtlich im April 2027. Der Ersatzneubau soll bis Ende 2029 bezugsbereit sein.

#### Das Abstimmungsverfahren

Die Gemeindeversammlung behandelt das Geschäft am 14. Oktober 2025. Die Schlussabstimmung findet an der Urne statt. Dieses Verfahren legt die Gemeindeordnung bei Sonderkrediten ab 2,5 Millionen Franken fest.

in Sursee versorgt werden. Dies auch im Hinblick, dass der «Seeblick» als zweites Pflegeheim auf städtischem Gebiet vor Veränderungen steht. Der «Seeblick» wird von einem Gemeindeverband unterhalten, in dem Sursee Mitglied ist. Am geplanten Neubau auf dem Areal des neuen Spitalstandorts in Schenkon wird sich die Stadt finanziell nicht beteiligen. Umso wichtiger ist es, dass die Stadt Sursee für die Zukunft genügend eigene Plätze anbieten und somit die Versorgung selbst steuern kann. Der Ersatzneubau des Hauptgebäudes ist dafür zentral. Er schafft Lebensqualität im Alter, zeitgemässe Arbeitsplätze für die Mitarbeitende und eine wirtschaftlich sinnvolle Anzahl neuer Pflegeplätze für heutige und kommende Generationen.

Nachfolgend finden Sie den Bericht des Stadtrates zuhanden der Gemeindeversammlung vom Dienstag, 14. Oktober 2025, respektive zuhanden der Urnenabstimmung vom Sonntag, 30. November 2025.

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Die Institution AltersZentrum St. Martin**

Das AltersZentrum St. Martin ist eine Institution der Stadt Sursee und seit 2010 ein Betrieb mit wirkungsorientierter Verwaltungsführung. Dies bedeutet: Das AltersZentrum wird als Spezialfinanzierungsbetrieb mit eigener Führungsstruktur und Rechnungsführung (Kostenrechnung nach Krankenversicherungsgesetz KVG) betrieben. Das Heim weist gesunde Finanzen und aktuell ein Eigenkapital von rund 17 Millionen aus.

Die politische und strategische Führung liegt beim Stadtrat, vertreten durch das Ressort Soziales und Gesundheit. Das AltersZentrum hat einen Versorgungsauftrag und leistet mit seinem Angebot einen Beitrag zur Förderung und Erhaltung der Lebensqualität älterer sowie pflege- und betreuungsbedürftiger Menschen in Sursee.

Insgesamt leben in der Institution rund 230 Personen, die in unterschiedlichen Lebenssituationen unterstützt und gepflegt werden. Das AltersZentrum St. Martin nutzt sechs Gebäude. Das Angebot sieht wie folgt aus:

#### **Total Pflegeplätze**

- 115 Langzeitpflegeplätze, wovon sich deren 70 im Hauptgebäude, St. Martinsgrund 9 befinden (Stand Pflegeheimliste vom 1. Februar 2024).
- 13 Spezialisierte Langzeitpflegeplätze für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung, dementieller Erkrankung oder starker Verhaltensauffälligkeit (Stand Pflegeheimliste vom 1. Februar 2024)
- 79 Wohnungen für rund 100 ältere Menschen mit Zugang zur betriebseigenen Spitex und zum Dienstleistungsangebot (Betreutes Wohnen).



*Situationsplan:*

*3 Wohnungen Betreutes Wohnen und Wohngruppe Martinshof für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung*

*4 Wohnungen Betreutes Wohnen und Wohngruppe Martinsegg für Menschen mit Demenz*

*5 Wohnungen Betreutes Wohnen und Pflegewohngruppe Martinspark mit Kurzzeitpflegeabteilung*

*7 Wohnungen Betreutes Wohnen und Büro*

*8 Wohnungen Betreutes Wohnen und Wohngruppe Martinsblick für Menschen mit Demenz*

*9 Pflegeheim St. Martin, Café, Küche, Wäscherei, Verwaltung, Kapelle, Fusspflege, Coiffure*

*K Klostergarten, für kleine Spaziergänge durch gepflegte Gärten*

*T Tierpark mit verschiedenen Kleintieren*

Der Sonderkredit für den Neubau AltersZentrum St. Martin bezieht sich ausschliesslich auf den Ersatz des Hauptgebäudes St. Martinsgrund 9 mit neu 80 Pflegeplätzen (Nummer 9 im Plan).

## **2.2 Zustand Hauptgebäude**

Das Hauptgebäude wurde 1969 erstellt und 2008/2009 letztmals mit Fensterersatz und Innendämmung saniert. Es entspricht nicht mehr den Anforderungen einer zeitgemässen Altersinstitution und den Bedürfnissen der älteren Menschen – sowohl strukturell wie gebäudetechnisch. Durch die Erweiterungen in den vergangenen Jahren mit den Wohngruppen Martinspark, Martinshof und Martinsblick sowie dem Ausbau des Betreuten Wohnens gelangt der Betrieb der Küche, der Wäscherei, der Gastronomie und der Administration an seine Kapazitätsgrenzen.

Eine Zustandsanalyse aus dem Jahr 2017 zeigt, dass die Grundrisse und Statik des Gebäudes keine weiteren Veränderungen mehr zulassen. Empfohlen wird, keine weiteren Sanierungen und Umbauten vorzunehmen, da sich das Gebäude auch mit einem massiven Umbau nicht an die neusten Anforderungen anpassen lässt.

Vor diesem Hintergrund startete ein Projektteam, bestehend aus dem Kader des AltersZentrums und der damaligen Sozialvorsteherin Jolanda Achermann Sen, im November 2017 das Projekt «Zukunft Hauptgebäude AltersZentrum St. Martin» unter der Leitung von Dr. Markus Leser, Leiter Fachbereich Menschen im Alter von CURAVIVA Schweiz. Gleichzeitig wurde eine Zustandsanalyse des Hauses in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Analysen zeigen klar auf, dass eine umfassende Erneuerung des Hauptgebäudes notwendig ist. Zudem soll das Dienstleistungsangebot massiv erweitert werden. Das AltersZentrum St. Martin beauftragte die Metron Raumentwicklung AG, in einer Arealstrategie und Machbarkeitsstudie die Entwicklung relevanter Themen zu klären, ein Raumprogramm/-konzept zu erstellen, die städtebauliche Machbarkeit zu prüfen sowie eine gegenüberstellende Kostengrobschätzung zu erarbeiten.

### **3. Situation AltersZentrum St. Martin**

#### **3.1 Langzeitpflege als kommunale Aufgabe**

Die Versorgungspflicht in der Langzeitpflege ist eine kommunale Aufgabe, die in Sursee weiterhin von grosser Bedeutung ist. Angesichts der älter werdenden Bevölkerung und den damit verbundenen Herausforderungen ist es unerlässlich, dass die Stadt eine umfassende und bedarfsgerechte Versorgung für ihre älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger sicherstellt, um auch zukünftig einen Pflegeplatz vor Ort anbieten zu können.

#### **3.2 Handlungsbedarf**

Die demografische Entwicklung bedingt vor allem für die nächsten zwanzig Jahre ein höheres Angebot im Bereich Pflege und Betreuung für ältere Menschen. Damit steigt der Bedarf an Langzeitpflegeangeboten, die sowohl stationäre als auch ambulante Dienstleistungen umfassen. Die Stadt hat den gesetzlichen Auftrag und die Verantwortung, auf diese Veränderungen zu reagieren und eine zeitgemässe Pflegeinfrastruktur bereitzustellen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Mit der aktuellen Infrastruktur im bestehenden Gebäude ist dies nicht mehr gewährleistet.

### **4. Standortentscheid St. Martin**

Der Stadtrat erteilte am 1. April 2020 der Leitung des AltersZentrums den Auftrag, unter Beizug von externen Fachpersonen ein detailliertes Raumprogramm sowie eine Arealstrategie zu erstellen. Zwei Fachpersonen der Firma Metron AG, Raumentwicklung, Brugg, begleiteten den Planungsprozess. Im März 2021 genehmigte der Stadtrat das vom Projektteam erstellte Raumprogramm und die Arealstrategie. Das Projektteam kommt zum Schluss, am Bau des neuen Hauptgebäudes am bisherigen Standort festzuhalten. Der Stadtrat folgte dem Antrag. Der Ersatzneubau am gleichen Standort wie das jetzige Hauptgebäude bringt die grössten Synergien.

### **5. Bauprojekt**

#### **5.1 Wettbewerb und Perimeter**

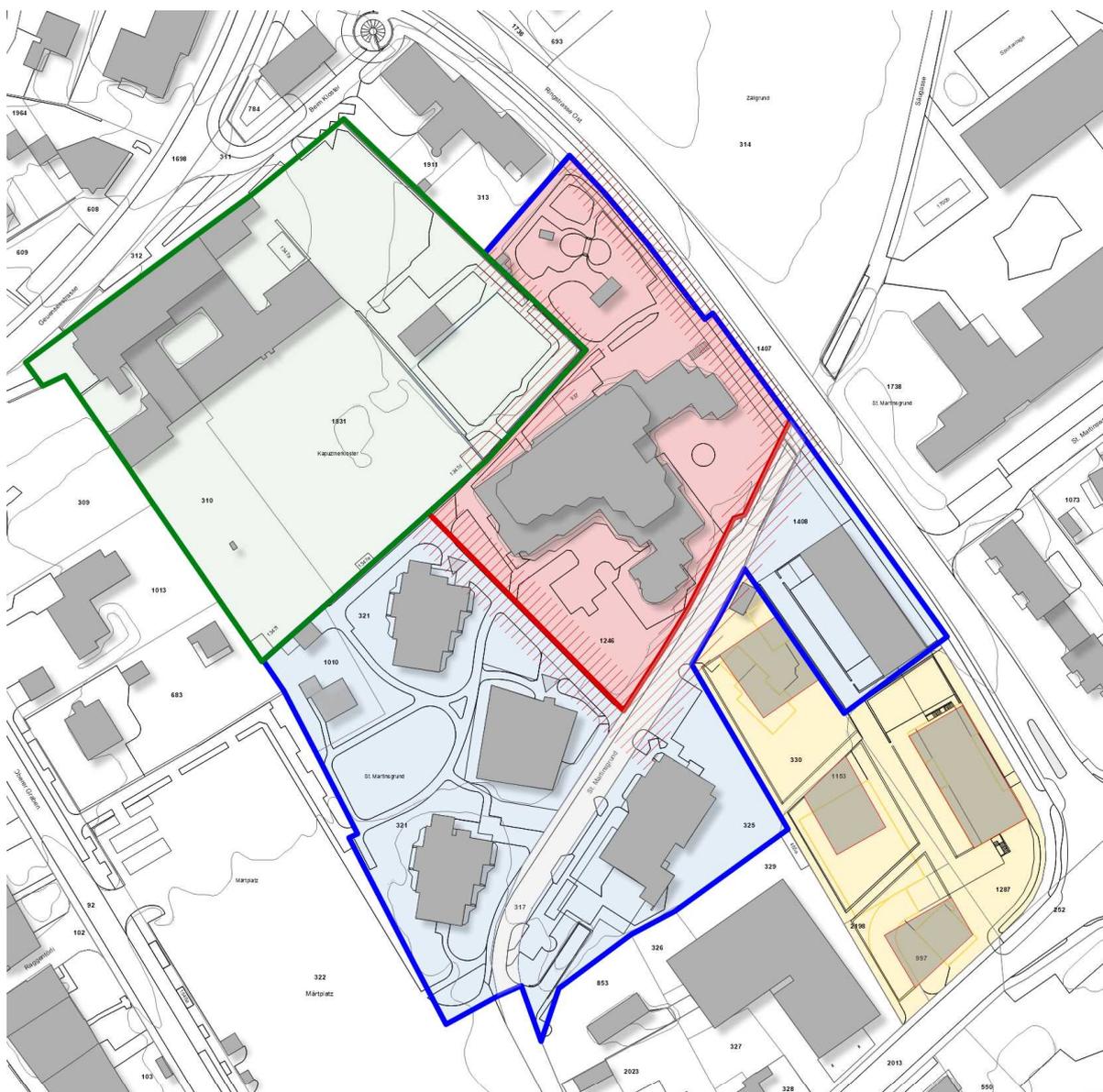
Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation konnten sich Planungsteams für den Projektwettbewerb bewerben. Sie hatten ihre gestalterische, technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit sowie ihre Erfahrung mit vergleichbaren Objekten und Aufgabenstellungen darzulegen. Für die Selektion kamen die Zulassungs- und Eignungskriterien gemäss Programm Präqualifikation zur Anwendung. 44 Bewerbungen gingen ein. Zwölf Planungsteams wurden ausgewählt und zum Wettbewerb zugelassen. Die Liechti Graf Zumsteg Architekten aus Brugg und die David Bosshard Landschaftsarchitekten aus Bern erhielten mit dem Projekt «Karlsson» den Zuschlag. Der Stadtrat bestätigte die Rangierung und das Siegerprojekt. Die öffentliche Vernissage zum Wettbewerb fand am 18. Januar 2024 statt.

Die Parzellen des AltersZentrums St. Martin liegen in der Zone für öffentliche Zwecke. Die Parzelle Nr. 1246, auf welcher das heutige Hauptgebäude (St. Martinsgrund 9) mit dem Pflegeheim steht, soll

auch künftig für den Ersatzneubau zur Verfügung stehen (siehe Situationsplan mit Projekt- und Betrachtungsperimeter). Die Parzellenfläche weist eine Grösse von 6'428 m<sup>2</sup> auf.

Der Betrachtungsperimeter im Projektwettbewerb umfasste die Parzellen des AltersZentrums St. Martin mit seinen Bauten St. Martingrund 3, 5, 7 und 8 mit «Betreutes Wohnen» und dem Gebäude der Korporation St. Martingrund 4 – ebenfalls als «Betreutes Wohnen» genutzt. Ziel ist es, langfristig ein einheitliches Freiraumkonzept über den gesamten Betrachtungsperimeter zu entwickeln.

Die Perimetergrenze des Areals AltersZentrum St. Martin verläuft im Nord-Osten entlang der Kantonsstrasse (Ringstrasse-Ost) und im Osten entlang der Gemeindestrasse (St. Martinsgrund). Im Süden grenzt das Areal an die Parkfläche des Marktplatzes und westlich an die Klosteranlage. Das denkmalgeschützte Kloster ist heute ein offenes Haus für Begegnung, Bildung und Besinnung.



*Situationsplan mit Projekt- und Betrachtungsperimeter. Rote Fläche: Projektperimeter Neubau und Aussenanlage. Blaue Linie: Betrachtungsperimeter. Grüne Linie: Anlage Kapuzinerkloster Sursee. Gelbe Fläche: Gestaltungsplan «Münsterstrasse-Vorstadt».*

## 5.2 Städtebau / Architektonischer Ausdruck

Der Ersatzneubau des Hauptgebäudes fügt sich ins Quartier ein. Der Baukörper bildet drei unterschiedliche Aussenräume. Zum einen formt er einen Ankunfts- und Begegnungsort, der zur «Grünen Mitte» der gesamten Alterssiedlung wird. Hier laufen in einem baumbestandenen Rondell die Wege der Siedlung zusammen. Ein Pavillon, ein Aussencafé sowie ein Kinderspielplatz beleben diesen vielfältig nutzbaren Ort. Zum andern entsteht zwischen Neubau und Klostermauer ein Garten mit ruhigen Aufenthaltsbereichen und einem Spazierweg, der zum Kleintiergehege führt. In einem dritten, hofartigen Bereich befinden sich die Vorfahrt sowie Anlieferung und Entsorgung.

Die Holzfassade wird mittels eines Dachabschlusses aus Kupferblech gegliedert. Mit seiner Erscheinung nimmt sich der Neubau gegenüber der Klosteranlage bewusst zurück. Zudem knüpft die Materialisierung an die angrenzende, ebenfalls in Holz geplante neue Schulanlage an.



Zugang zum AltersZentrum über die «Grüne Mitte». Visualisierung: indievisual AG Zürich

## 5.3 Bereinigung Aufgabestellung und Raumprogramm

Der Ersatzneubau umfasst 80 Pflegebetten. Diese sind auf acht Wohngruppen à zehn Betten und über vier Etagen aufgeteilt. Jeweils zwei Pflegewohngruppen umfassen eine Betriebseinheit. Sie befinden sich auf demselben Geschoss und können zu einer Einheit zusammengeschaltet werden. Die Pflegezimmer haben eine Nutzfläche von 25 m<sup>2</sup> inkl. Dusche/WC und Eingangsbereich und befinden sich in den vier Obergeschossen. Neben den Pflegewohngruppen beinhaltet das Raumprogramm eine Vielzahl an halböffentlichen Bereichen. Es sind dies: Produktionsküche und Restaurant, Räume für Anlässe und Kurse, Räume für Dienstleistungen, Büroräume für die Administration, den Therapie- und Personalbereich, einen Raum der Stille sowie eine Wäscherei.

## 5.4 Nutzungskonzept / Wohnangebot / Betriebseinheiten

### Erdgeschoss

Am Rondell empfängt eine Gartenhalle die Bewohnenden. An diesem Ort lädt das Aussencafé zum Verweilen ein. Im Erdgeschoss bilden Lobby, Restaurant, Saal und Mehrzweckräume ein vielfältig beispielbares Raumangebot, das sich nach unterschiedlichen Richtungen zum Garten orientiert und

dem Haus einen öffentlichen, einladenden Charakter verleiht. Der Raum der Stille befindet sich im ruhigeren, rückwärtigen Bereich. Die zentral im Gebäude gelegene Küche ist kompakt organisiert. Der Nebeneingang bei der Vorfahrt dient auch als Zugang für die Mitarbeitenden. Die Wäscherei ist gut erreichbar.

### **Wohngeschosse**

Die zwei Wohngruppen sowie ein Trakt mit den Administrations-, Aktivierungs- oder Therapieräumen pro Etage werden zentral erschlossen. Diese Nutzungsdurchmischung fördert den Kontakt zwischen den Bewohnenden und den Mitarbeitenden. In den Wohngruppen weiten sich die Erschliessungszonen an mehreren Stellen zu gut belichteten Aufenthalts- und Wohnbereichen auf. Die verglasten Essküchen mit vorgelagerter Loggia lassen sich mittels einer Schiebewand verbinden. Das Stationszimmer liegt im Zentrum der Abteilung und bietet einen guten Überblick. Die Zimmer der Bewohnenden orientieren sich vorwiegend zur ruhigen Gartenseite. Sie sind flexibel möblierbar und je nach Pflegebedarf praktisch einzurichten.



*Zimmer für Bewohnerinnen und Bewohner*

### **Untergeschoss**

Die Personal-, Betriebs-, Lager- und Technikräume sowie der Zivilschutzraum befinden sich im Untergeschoss.

## **5.5 Konstruktion und Wirtschaftlichkeit**

Das Gebäude wird in Hybridbauweise erstellt. Betonflachdecken und vorgefertigte Betonstützen bilden den Rohbau. Die grösseren Spannweiten im Erdgeschoss werden mittels Unterzüge generiert, welche die Stützenlasten der darüberliegenden Geschosse aufnehmen. Dank konsequenter Leichtbauweise können die Fundationen minimiert werden. Die Nasszellen der Bewohnendenzimmer werden vorgefertigt. Die Verkürzung der Bauzeit durch Vorfabrikation und Trockenbau reduziert die Mietkosten für die beiden Provisorien.

## **5.6 Energie, Umwelt und Haustechnik**

Eine Minimierung des Betonanteils, die konsequente Verwendung von Recyclingbeton, die Leichtbauweise sowie der Baustoff Holz tragen zu einer CO<sub>2</sub>-reduzierten Erstellung bei. Unverkleidete Betondecken bilden zusammen mit den Unterlagsböden, trotz Leichtbauweise, genügend thermische Speichermasse, um der sommerlichen Überhitzung entgegenzuwirken. Auch die Fensterlüftung, ein moderater Fensteranteil und die gute äussere Beschattung tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Die grosse Dachfläche dient der Stromerzeugung sowie der Retention.

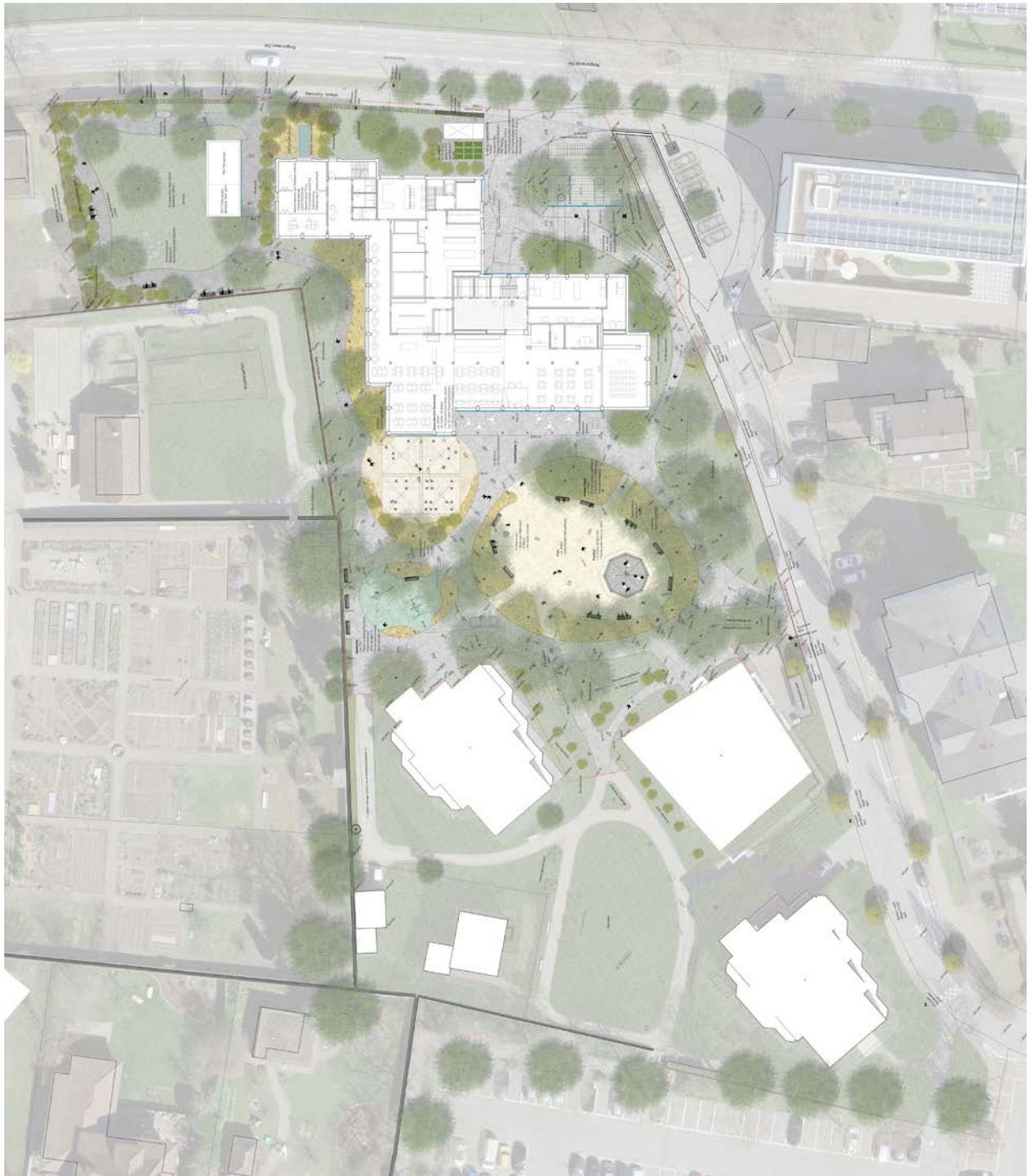
Die meisten Wohnräume sind zur schallabgewandten Seite orientiert und benötigen keine besonderen Schallschutzmassnahmen. Die Lärmschutzvorschriften werden in allen Räumen eingehalten.

Der Wärmebedarf wird über das Fernwärmenetz mit Holzschnitzelfeuerung gedeckt. Für die Wärmeerzeugung wird eine zentrale Übergabestation in der Technikzentrale installiert, die Raumheizung, Lufterhitzer (temperierte Zuluft) und Warmwasseraufbereitung bewirtschaftet. Es ist geplant, das Gebäude mittels einer luftgekühlten Kältemaschine zu kühlen.

## **5.7 Aussenraum**

Das neue AltersZentrum bildet zusammen mit den bestehenden Gebäuden einen zentralen Grünraum. Der Hauptzugang des Ersatzneubaus sowie die bestehenden Zugänge der Nachbarbauten adressieren sich an dieser identitätsbildenden Mitte. Bestehende Fusswege werden in den zentralen Grünraum und an die bestehenden Öffnungen in der Klostermauer sowie zum Tierpark geführt.

Der Platz in der «Grünen Mitte» hat einen festen Kiesbelag und ist von schattenspendenden Bäumen sowie Sträuchern, Gräsern und kleinen Büschen umgeben. Am Rand gibt es Bänke. Ein überdachter Pavillon bietet Platz für verschiedene Veranstaltungen. Gegenüber steht ein Wasserbecken, das den Platz weiter aufwertet. Zudem gibt es einen Kinderspielplatz. Das Restaurant hat einen Sitzbereich am südwestlichen Rand, direkt neben dem Eingang, dem Spielplatz und dem zentralen Platz zugewandt.



*Der Aussenraum*

## **5.8 Kunst am Bau**

Gemäss den Richtlinien Kunst am Bau der Stadt Sursee werden Kunstschaaffende eingeladen, ein Projekt für Kunst am Bau zu erarbeiten. Der Projektperimeter für eine künstliche Intervention ist noch nicht festgelegt. Das Budget inklusive aller Honorare und Nebenkosten wurde von der Projektdelegation und gemäss Richtlinien auf maximal 150'000 Franken festgelegt. Der Start des Auswahlverfahrens erfolgt erst nach der Genehmigung des Sonderkredits.

## **6. Bauen unter Betrieb und Provisorien**

Während der Bauzeit des Ersatzneubaus des AltersZentrums St. Martin werden die Bewohnenden inkl. Restauration und Administration in einen externen Bau umgesiedelt. Gleichzeitig soll für die Küche ein Provisorium im westlichen Arealteil (Wiese zwischen St. Martinsgrund 3 und St. Martinsgrund 7)

erstellt werden. Die geschätzten Kosten für den Betrieb des Provisoriums belaufen sich auf 5,767 Millionen Franken. Für die Einrichtung des Küchenprovisoriums sind 1,52 Millionen Franken vorgesehen. Die Kosten werden vollumfänglich durch Eigenmittel des AltersZentrums getragen. Die Kosten für das Provisorium werden der Erfolgsrechnung des AltersZentrums belastet.



*Provisorium Münsterstrasse und Provisorium Küche*

Aufgrund von Vorgaben des AltersZentrums erarbeitete die Leuenberger Architekten AG im Jahr 2022 eine Machbarkeitsstudie für den Provisoriumsbetrieb in der Überbauung Münsterstrasse der Firma Estermann Immobilien AG. Der Provisoriumsbetrieb ist dabei dem Endausbau als Wohn- und Gewerbeliegenschaft vorgelagert. Diese Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für den Mietvertrag.

Vorgesehen ist, eines der Häuser der neuen Überbauung an der Münsterstrasse für die Zwischennutzung dem AltersZentrum zur Verfügung zu stellen. Das halböffentliche Erdgeschoss wird als Restaurationsbereich mit Ausschankbuffet genutzt, wobei die technisch intensiven Restaurationsnutzungen in einem Aussencontainer angeordnet werden. Mit einem provisorischen Aussenlift wird eine optimale Anbindung der Ess- und Aufenthaltsbereiche auf den Regelgeschossen sichergestellt. Nach Abschluss der Zwischennutzung werden das Gebäude und die Umgebung für die Endnutzung mit Gewerbe im EG und Wohnungen in den oberen Geschossen umgebaut.

Mietbeginn ist voraussichtlich am 1. April 2027. Der Mietvertrag wird für eine feste Dauer von zwei Jahren ab Mietbeginn abgeschlossen und hat die Option für die Verlängerung für max. 12 Monate. Nach Gebrauch der Mietsache gehen die Räumlichkeiten zur Nutzung an die Vermieterin zurück. Der Entwurf des Mietvertrages liegt vor. Das Küchen-Provisorium wird nach Fertigstellung des Ersatzneubaus zurückgebaut.

## **7. Nahtstellen**

### **7.1 Aussenraum Teilprojekt «Grüne Mitte», Beitrag Ehret-Stiftung**

Nach Gesprächen mit Vertretungen der Marianne und Peter Ehret-Stiftung erfolgte am 25. März 2025 eine Zusage für die Aussenraumgestaltung für das Teilprojekt «Grüne Mitte». Die Stiftung übernimmt dabei die Kosten mit einem Maximalbetrag von 1 Million Franken. Die Stadt Sursee wird die Kosten vorfinanzieren und der Stiftung in Rechnung stellen.

### **7.2 Wärmeverbund Sursee AG**

Die Heizwärme wird von der Wärmeverbund Sursee AG bezogen. Die Fernleitung, die Übergabestation und die primäre Wärmemessung werden durch den Wärmelieferanten erstellt. Alle beheizten Räume werden mit separaten Bodenheizungskreisläufen ausgerüstet. Über Raumfühler lässt sich die Raumtemperatur der einzelnen Räume begrenzen. Der Anschluss erfolgt über die geplante Wärmezentrale auf der Parzelle Hinterer Beckenhof.

### **7.3 Photovoltaikanlage**

Zur Eigenversorgung und um den Minergie-P-Standard zu erfüllen, wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage (PV) erstellt. Es wird eine PV-Vollbelegung geplant, unter Berücksichtigung der

Aufbauten und Heizung, -Lüftung-, Klima-, und Sanitär- (HLKS)-Installationen. Die erhöhte Montage der Solarpanels erlaubt die Kombination von Solarenergie und Gründach.

## 8. Kosten

### 8.1 Kostenermittlung

Die Kostenermittlung erfolgte anhand der Pläne und des Programms des Vorprojektes. Die Kostengenauigkeit beträgt  $\pm 12$  Prozent. Weitere massgebende Punkte:

- Die kalkulierten Kosten basieren auf Schweizer Baupreisindex.
- Kostenstand der vorliegenden Kostenberechnung: Oktober 2024
- Es ist keine Bauteuerung eingerechnet.

### 8.2 Investitionskosten Gesamtobjekt

BKP <sup>1</sup>	Bezeichnung	Prozent LE <sup>2</sup>	Gesamtprojekt
1	Vorbereitungsarbeiten	6.2 %	2'757'200 Franken
2	Gebäude	72.7 %	32'356'700 Franken
3	Bauliche Betriebseinrichtung	2.7 %	1'230'300 Franken
4	Umgebung	4.5 %	3'012'600 Franken
5	Baunebenkosten	3.9 %	1'751'300 Franken
6	Reserve	4.9 %	2'189'200 Franken
9	Ausstattung	5.1 %	2'264'600 Franken
	Rundung	0.0 %	-1'900 Franken
<b>1-9</b>	<b>Total Gesamtkosten BKP 0-9</b>	<b>100 %</b>	<b>45'560'000 Franken</b>

Quelle: EXA Baumanagement AG, 6003 Luzern

Die Marianne und Peter Ehret-Stiftung hat einen Beitrag von maximal 1 Million Franken an die Gestaltung der Umgebung für den Aussenbereich «Grünen Mitte» zugesichert.

Zu den Bruttokosten gehören weiter die 5'767'000 Franken für das Provisorium AltersZentrum (inkl. Miete, Aus- und Umbaukosten) sowie die 1'520'000 Franken für das Provisorium der Küche (inkl. Fundamente, Rückbauarbeiten etc.). **Der Sonderkredit beträgt somit 52'847'000 Franken.**

### 8.3 Folgekosten

Die Folgekosten für den Betrieb des AltersZentrums St. Martin sehen folgendermassen aus.

Abschreibung Gebäude	1'336'000 Franken
Abschreibung Ausstattung	227'000 Franken
Zins	<u>334'000 Franken</u>
Total jährliche Kapitalkosten	1'897'000 Franken
Besoldungen <sup>3</sup> und Aushilfen (Grobschätzung)	480'000 Franken
Arbeitgeberanteile <sup>3</sup> (AHV, IV, BVG, etc.)	90'000 Franken
Betriebskosten <sup>3</sup> (Schätzung)	350'000 Franken
Verr. Von Dienstleistungen (Schätzung)	70'000 Franken
Übriger Sachaufwand	<u>20'000 Franken</u>
Total jährliche Betriebskosten	1'010'000 Franken

Die Folgekosten werden der Erfolgsrechnung des AltersZentrums St. Martin belastet. Sie werden mit zusätzlichen Aufenthaltstaxen abgegolten.

<sup>1</sup> Baukostenplanung

<sup>2</sup> Leistung

<sup>3</sup> Aufgrund zusätzlicher 10 Pflegebetten

## 8.4 Kostenerklärungen

Grundlagen der Kostenermittlung:

- Planunterlagen Grundrisse, Schnitte und Fassade, Massstab 1:200 vom 11. März 2025 | LGZ Arch.
- Vorabzug Pläne Materialisierung und Fassadenschnitt, Massstab 1:50 vom 11. März 2025 | LGZ Arch.
- Kostenschätzungen Fachplaner
- Preise für Betondecken und -wände wurden nach regulierten Preisen angepasst (Faktor 0.9 oder 0.8)
- Die Beträge im Dokument sind inkl. 8,1 Prozent MwSt.

Nicht enthaltene Kosten:

- Es entstehen keine Landkosten, weil das bestehende Areal überbaut wird.
- Kosten Architekturwettbewerb wurden bereits abgerechnet.
- Einmalige Anschlussgebühren Fernheizleitung
- Finanzierungskosten während der Bauzeit
- Umzugskosten

## 9. Finanzierung

### 9.1 Öffentliche Finanzierung

Das AltersZentrum St. Martin ist ein Betrieb mit Spezialfinanzierung und eigener Rechnungsführung, die Stadt ist Eignerin. Aktuell beträgt das Eigenkapital rund 17 Millionen Franken. Ein Teil davon wird für die Deckung der Kosten für das Provisorium verwendet.

Das AltersZentrum finanziert sich vollumfänglich über die Taxeinnahmen, welche mit dem Ersatzneubau, der Teuerung und der normalen Lohnentwicklung über die Folgejahre höher werden. Dies kann Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt haben, da aufgrund der höheren Aufenthaltstaxen mehr Personen Ergänzungsleistungen anfordern könnten (siehe Abschnitt «Gesundheitskosten der Stadt»). Der genaue Betrag ist jedoch schwer zu prognostizieren. Die Differenz zwischen den effektiven Bankzinsen und dem im AltersZentrum verrechenbaren Zins hat die Stadt zu tragen.

### 9.2 Gesundheitskosten der Stadt

Unabhängig des Neubaus des Hauptgebäudes des AltersZentrums steigen die Gesundheitskosten aufgrund der demographischen Entwicklung laufend. Es ist weiterhin mit einem Kostenwachstum über die nächsten Jahre zu rechnen. Für die Stadt Sursee betrifft dies die «Restfinanzierung Pflege» und bei der solidarischen Finanzierung jene der Ergänzungsleistungen.

Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, für die **Restfinanzierung** aller erbrachten Pflegeleistungen (stationär und ambulant) aufzukommen. Die Kosten sind abhängig von der Pflegebedürftigkeit (Pflegestufen BESA) der Bewohnenden und der Inanspruchnahme von Spitexleistungen und variieren von Jahr zu Jahr. Die Pflegekosten und damit auch die Restfinanzierung werden aktuell mit rund 3 Prozent jährlichen Mehrkosten zulasten des Budgets der Stadt Sursee beziffert.

**Ergänzungsleistungen** können beantragt werden, wenn die Gelder der AHV, der Pensionskasse und des Vermögens nicht ausreichen, die laufenden Kosten einer Person zu decken. Für den Aufenthalt in einem Heim werden die Ergänzungsleistungen aktuell bis zu einer Aufenthaltstaxe von 174 Franken (Stand 2025) von allen Luzerner Gemeinden solidarisch finanziert. Weil mit dem Ersatzneubau die Aufenthaltstaxen im AltersZentrum St. Martin ansteigen werden, könnten mehr Personen auf Ergänzungsleistungen angewiesen sein.

Diese Kosten entstehen grösstenteils **unabhängig vom Ersatzneubau**, da für Surseer Bürgerinnen und Bürger eine Versorgungspflicht gilt, auch wenn diese z. B. in ein Heim ausserhalb der Stadt Sursee

platziert würden. Deshalb ist es wichtig, dass die Stadt für die Zukunft genügend eigene Plätze anbieten und somit die Versorgung selbst steuern kann.

### 9.3 Finanzierungsnachweis Ersatzneubau

Der Finanzierungsnachweis basiert auf der Mittelflussplanberechnung von EXA Baumanagement AG, 6003 Luzern.

Investitionsrechnung 2025	526'000 Franken
Investitionsrechnung 2026	2'133'000 Franken
Investitionsrechnung 2027	7'754'000 Franken
Investitionsrechnung 2028	16'349'000 Franken
<u>Investitionsrechnung 2029</u>	<u>18'798'000 Franken</u>
<b>Total Ersatzneubau</b>	<b>45'560'000 Franken</b>

Erfolgsrechnung 2024	176'000 Franken
Erfolgsrechnung 2025	410'000 Franken
Erfolgsrechnung 2026	1'060'000 Franken
Erfolgsrechnung 2027	3'081'000 Franken
Erfolgsrechnung 2028	1'340'000 Franken
<u>Erfolgsrechnung 2029</u>	<u>1'220'000 Franken</u>
<b>Total Provisorien</b>	<b>7'287'000 Franken</b>

## 10. Betrieb, Finanzierungskonzept

### 10.1 Finanzierungskonzept

Im Juli 2021 wurde zusammen mit der BDO AG, 6002 Luzern, auf Basis der Machbarkeitsstudie ein Finanzierungskonzept für den Neubau erstellt. Ziel des Konzeptes war die Überprüfung der Tragbarkeit, die Auswirkungen auf die Aufenthaltstaxen, die Beurteilung der Finanzierung, das Erkennen von finanziellen Risiken und die Erstellung einer aussagekräftigen Planrechnung, welche rollend erweitert werden kann.

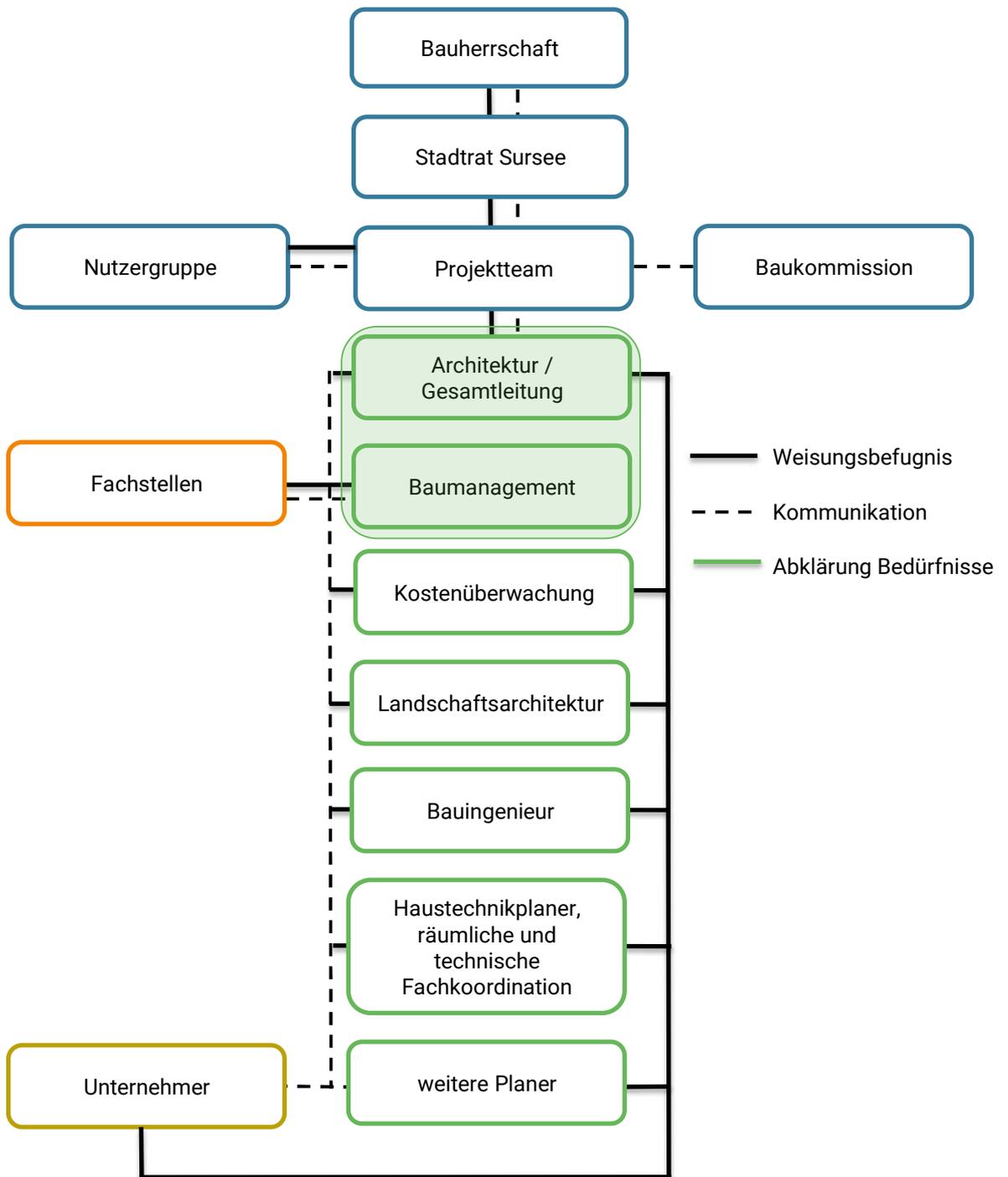
Da die Kosten für das Provisorium direkt abgeschrieben werden müssen, ist in den Folgejahren ein Defizit für das AltersZentrum zu erwarten. Mittels Erhöhung der Aufenthaltstaxe und basierend auf der Planrechnung wird damit gerechnet, ab 2034 wieder ein positives Resultat ausweisen zu können. Mit der Erstellung des Ersatzneubaus ist auf Seiten des AltersZentrums St. Martin mit zusätzlichen Kapitalkosten von rund 1,9 Millionen Franken und zusätzlichen ergänzenden Betriebskosten von rund 1 Million Franken zu rechnen – letztere vor allem aufgrund der Erhöhung der Bettenzahl.

## 11. Zeitplan

14. Oktober 2025	Gemeindeversammlung, Bericht über den Sonderkredit
30. November 2025	Urnenabstimmung über den Sonderkredit
9. Oktober 2026	Eingabe Baubewilligung
1. April 2027	Bezug Provisorium
1. Mai 2027	Beginn Rückbau
1. September 2027	Start Rohbau
31. August 2029	Bauende
1. September 2029	Bezug Neubau

## 12. Projektorganisation

Die Stadt Sursee tritt bei diesem Projekt als Bauherrin auf. Die Projektleitung liegt bei Ernst Widmer, externer Baufachmann Welcome Immobilien AG, Emmenbrücke. Der Bereich Bau ist mit Hans Schmid, Stadt Sursee, im Projektteam vertreten.



Projektorganisation

### Bauherrschaft

Einwohnergemeinde Stadt Sursee

### Projektteam

Projektcontroller

Ernst Widmer

### Projektteam

Projektleiter Stadt	Hans Schmid	
AltersZentrum St. Martin	Marius Pfulg	
AltersZentrum St. Martin	Heidi Stampfli	
Architektin	Peggy Liechti	Co-Stimmrecht, 1 Stimme
Architekt	Walter Gloor	Co-Stimmrecht, 1 Stimme
Kostenüberwachung	Silvia Schmidli	Situativ
Baumanagement	Stefan Grebler, Balz Marusik	Situativ
Landschaftsarchitekt	David Bosshard	Situativ
Vertretung Stadtrat	Yvonne Zemp Baumgartner	Situativ
Sitzungsleitung	Projektcontroller	
Einladung und Protokoll	Architekten	

### Baukommission

Vertretung Stadtrat	Yvonne Zemp Baumgartner	Vorsitz
AltersZentrum St. Martin	Marius Pfulg	Geschäftsleiter
AltersZentrum St. Martin	Heidi Stampfli	Leitung Hotellerie
Projektleiter Stadt	Hans Schmid	
FDP	Alois Huwiler	
SP	Eliane Schwander-Gonçalves	
Grüne	Timur Babacanli	
GLP	Hans Estermann	
SVP	Nikolai Romanov	
Die Mitte	Nicole Kaufmann	
Umweltkommission	Marie Louise Kieffer	
Gewerbeverein Region Sursee	Patrik Bräuchi	
Projektcontroller	Ernst Widmer	Ohne Stimmrecht
LGZ Architekten	Peggy Liechti	Ohne Stimmrecht
LGZ Architekten	Walter Gloor	Ohne Stimmrecht
DB Landschaftsarchitekten	David Bosshard	Ohne Stimmrecht
Einladung und Protokoll	Stefana Curakovic	Assistentin Ressort Bau und Umwelt, ohne Stimmrecht

### Nutzergruppe

AltersZentrum St. Martin	Geschäftsleitung	Erweiterte Geschäftsleitung
--------------------------	------------------	-----------------------------

### Fachstellen

Bereich Bauberatung und Baubewilligung  
Gebäudeversicherung  
Etc.

### Architektur / Gesamtleitung

Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG, Brugg  
Einzelplanervertrag mit Stadt Sursee

#### **Baumanagement**

EXA Baumanagement AG, Luzern  
Subplaner von Liechti Graf Zumsteg Architekten

#### **Kostenüberwachung**

WELCOME Immobilien AG, Emmenbrücke  
Einzelplanervertrag mit Stadt Sursee

#### **Landschaftsarchitektur**

David Bosshard Landschaftsarchitekten AG, Bern  
Einzelplanervertrag mit Stadt Sursee

#### **Bauingenieur**

AFRY Schweiz AG, Zürich  
Einzelplanervertrag mit Stadt Sursee

#### **Haustechnikplaner HL, räumliche und technische Fachkoordination**

Stalder & Felber Planungs AG, Reiden  
Einzelplanervertrag mit Stadt Sursee

#### **Weitere Planer**

Weitere Planungsbüros  
Einzelplanerverträge mit Stadt Sursee

#### **Unternehmer**

Gemäss Unternehmerliste

### **13. Stellungnahme der Controlling-Kommission**

Als Controlling-Kommission haben wir den Bericht des Stadtrates für den Neubau des Hauptgebäudes des AltersZentrums St. Martin beurteilt.

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

Eine umfassende und zeitgemässe Versorgung der älteren Bevölkerung ist nicht nur gesetzlich festgelegt und in der Gemeindestrategie wie auch im Legislaturprogramm verankert, sondern gehört zu den Grundpfeilern unserer Gesellschaft. Damit diese Versorgung weiterhin gewährleistet werden kann, ist – so haben es verschiedene Studien gezeigt – ein Ersatzneubau des AltersZentrums St. Martin notwendig. Das bestehende Gebäude kann aufgrund seiner Grundrisse und seiner Statik nicht in der Form umgebaut werden, wie es für eine zukunftsfähige Betreuung notwendig wäre.

Mit dem Siegerprojekt, dem Provisorium und der gesamten Arealgestaltung wurde in den vergangenen Jahren eine Lösung erarbeitet, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohnenden und Mitarbeitenden entspricht als auch der ganzen Surseer Bevölkerung einen Mehrwert bietet. Der Architekturwettbewerb wurde professionell begleitet und in zwei Runden durchgeführt, bis ein passendes Projekt vorlag. Auch für das Provisorium wurden mehrere Varianten sorgfältig geprüft. Am Ende entschied man sich – aus logistischen, organisatorischen und finanziellen Gründen – für die heutige Lösung. Die Baukommission wurde in bisher zwei Sitzungen über das Projekt und den Planungsstand informiert und konnte sich beratend eingeben.

Allerdings ist klar: Das Projekt ist sehr kostspielig, kostspieliger als ursprünglich geplant, und die Investitionen fallen in eine Zeit, in der die Finanzen von Sursee ohnehin stark belastet sind. Zwar ist das AltersZentrum über eine Spezialfinanzierung finanziert, aber die Stadt wird durch anfallende Zinsen und höhere Ausgaben für Ergänzungsleistungen ebenfalls belastet. Der Selbstfinanzierungsgrad wie auch die Nettoschuld pro Einwohnerin und Einwohner liegen schon heute deutlich unter bzw. über den Werten, die die kantonalen Finanzkennzahlen und die Surseer Finanzstrategie vorgeben. Diese Werte werden sich mit den geplanten Investitionen weiter verschlechtern – und die finanzielle Ausgangslage wird sich nicht so schnell erholen, wie es die Finanzstrategie vorgeben würde.

Der Stadtrat räumt ein, dass der Investitionsspielraum in den 2030er-Jahren eingeschränkt sein wird und Investitionen daher sorgfältig zu priorisieren sind. Die Controlling-Kommission erwartet vom Stadtrat, dass ein allfälliger Verzicht oder Aufschub einzelner Projekte die Generationengerechtigkeit wahrt und die Lebensqualität der verschiedenen Bevölkerungsgruppen nicht beeinträchtigt. Zudem erachten wir es als unerlässlich, zeitnah eine tragfähige Finanzstrategie für die Jahre 2029–2034 zu erarbeiten, um die Grundlage für eine langfristig nachhaltige finanzielle Entwicklung sicherzustellen. Gleichzeitig erwarten wir, dass der Neubau des AltersZentrums von einem konsequenten Kostenmanagement begleitet wird, so dass keine weiteren Mehrkosten anfallen.

Wir bedanken wir uns beim gesamten Stadtrat – insbesondere bei der Sozialvorsteherin Yvonne Zemp Baumgartner und dem Finanzvorsteher Urs Koch –, der Geschäftsleitung des AltersZentrums St. Martin und den Mitarbeitenden der Stadtverwaltung für die konstruktive Zusammenarbeit.

Wir empfehlen, dem Sonderkredit in der Höhe von 52'847'000 Franken zuzustimmen.

Controlling-Kommission Stadt Sursee

Präsidentin: Andrea Elmer

Mitglieder: Andreas Kreienbühl, Andreas Marbach, Carlo Piani, Karin Tschopp

## **14. Politische Würdigung**

Das Hauptgebäude des AltersZentrums St. Martin muss ersetzt werden: Es ist über 55 Jahre alt und entspricht weder heutigen baulichen Standards einer Altersinstitution noch den Bedürfnissen älterer Menschen. Der Stadtrat möchte es durch einen zeitgemässen und zweckdienlichen Neubau am bisherigen Standort ersetzen. So bleiben alle Bereiche des AltersZentrums auf einem Areal vereint – das vereinfacht Abläufe, spart Wege und stärkt die Zusammenarbeit. Das ist effizient und organisatorisch sinnvoll.

Mit dem Ersatzneubau entstehen zehn zusätzliche Einzelzimmer. Damit reagiert die Stadt auf die wachsende Nachfrage nach Langzeitpflegeplätzen. Gleichzeitig wird bewusst keine Überkapazität geschaffen. Die erhöhte Bettenzahl ist so gewählt, dass das Heim langfristig gut ausgelastet und wirtschaftlich betrieben werden kann. Auch die Entwicklung der ambulanten Pflegeangebote wurde dabei berücksichtigt.

Das neue Gebäude bringt aber nicht nur mehr Platz, sondern auch bessere Bedingungen – für die Bewohnenden wie auch das Pflegepersonal. Mehr Komfort, zeitgemässe Konzepte und ein durchdachtes Raumangebot schaffen Lebensqualität und machen das AltersZentrum zu einem attraktiven Arbeitsplatz. Gerade in einer Branche mit erheblichem Fachkräftemangel ist dies zentral.

Der Stadtrat ist sich bewusst: Ein solches Generationenprojekt kostet. Die Realisierung und Finanzierung wurde sorgfältig geplant, mehrfach geprüft – und in verschiedenen Gremien hinterfragt und korrigiert. Das vorliegende Projekt ist gut begründet und verhältnismässig. Es ist durchdacht, solide und zugleich zweckmässig und bodenständig. Der Ersatzneubau setzt auf ökologische Materialien sowie energieeffiziente Technik. Begrünte Aussenräume und ein teils öffentliches

Erdgeschoss bringen Leben ins Quartier und schaffen so einen Mehrwert für die ganze Stadtbevölkerung.

Der Ersatzneubau ist ein Meilenstein für die Altersversorgung in Sursee. Er steht für eine solidarische, lebenswerte Stadt – für die heutigen und kommenden Generationen.

Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten, an der Gemeindeversammlung auf das Traktandum einzutreten und an der Urne dem Sonderkredit von 52'847'000 für den Ersatzneubau (inkl. Provisorien von 7'287'000 Franken) AltersZentrum St. Martin zuzustimmen.

## **15. Rechtliches**

Tritt die Gemeindeversammlung auf das Geschäft ein, findet die Schlussabstimmung am Sonntag, 30. November 2025 an der Urne statt. Dieses Verfahren legt die Gemeindeordnung bei Sonderkrediten ab 2,5 Millionen Franken fest (Art. 18 lit. c. der Gemeindeordnung der Stadt Sursee vom 23. September 2007).

## **16. Abstimmungsfrage**

Die Abstimmungsfrage der Urnenabstimmung am 30. November 2025 lautet:

«Stimmen Sie dem Sonderkredit von insgesamt 52'847'000 Franken für den Ersatzneubau AltersZentrum St. Martin und für die Provisorien zu?»

Sursee, 20. August 2025

Sabine Beck-Pflugshaupt  
Stadtpräsidentin

RA lic. iur. Bruno Peter  
Stadtschreiber

## **17. Anhänge**

Die Planunterlagen (Grundriss und Schnitte) sind auf der Webseite aufgeschaltet.

# Beschlussfassung über das Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grunds für elektrische Verteilnetze samt Konzessionsvertrag mit der CKW AG

## 1. Das Wichtigste in Kürze

In der Stadt Sursee ist die CKW AG als Netzbetreiberin für die Stromversorgung zuständig. Um den öffentlichen Grund (z.B. Strassen und Wege) nutzen zu können, zahlt das Unternehmen der Gemeinde eine Gebühr – die sogenannte Konzessionsabgabe. Die CKW zieht heute die Konzessionsabgabe als gesetzlichen Bestandteil des Netznutzungsentgelts über die Stromrechnung bei den Endkundschaft ein (auf der Rechnung ist diese separat ausgewiesen). Danach leitet das Unternehmen die Gelder an die Stadt weiter. Der aktuelle Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Sursee und der CKW stammt aus dem Jahre 2009.

### 1.1 Strommarkt im Umbruch

In den vergangenen Jahren haben sich die übergeordneten rechtlichen Bestimmungen massgeblich verändert. Der Strommarkt in der Schweiz befindet sich im Umbruch. 2023 hat der Bund eine neue Abgabe eingeführt, um Massnahmen gegen eine mögliche Strommangellage zu finanzieren. Diese Abgabe wird auch als Bestandteil des Netznutzungsentgelts verrechnet. Gemäss dem aktuell gültigen Konzessionsvertrag wird die Konzessionsabgabe als Prozentsatz des Netznutzungsentgelts erhoben. Das führt dazu, dass jede Erhöhung des Netznutzungsentgeltes automatisch zu einer Erhöhung der Konzessionsabgabe führt. Dieser Automatismus ist rechtlich heikel, weil die höhere Abgabe in keinem Zusammenhang zur Nutzung des öffentlichen Grundes steht. Auch erhalten die Stromkundinnen und -kunden für die höhere Abgabe keine Mehrleistung.

Der aktuelle Konzessionsvertrag muss darum angepasst werden. Mit dem vorliegenden Reglement soll die Konzessionsabgabe neu als Zuschlag auf jede aus dem Verteilnetz der CKW ausgespeiste Kilowattstunde (kWh) erhoben werden. Das bisher verwendete Netznutzungsentgelt wird als Berechnungsbasis ersetzt. So sind keine automatischen Abgabenerhöhungen mehr möglich. Der Stadtrat setzt einmal im Jahr die Höhe der Konzessionsgebühr per Verfügung an die CKW fest. Diese beträgt zwischen 0,3 und 1,0 Rappen. Mit dem neuen Reglement als formell-gesetzliche Grundlage der Abgabenerhebung und dem zugehörigen Konzessionsvertrag werden die juristischen und finanziellen Risiken für die Stadt Sursee minimiert.

### Die Konzessionsabgabe

Die CKW AG ist auf dem Stadtgebiet zuständig für die Stromversorgung. Um den öffentlichen Grund (z.B. Strassen und Wege) zu nutzen, bezahlt sie sogenannte Konzessionsabgaben an die Stadt. Diese zieht die CKW AG bei der Endkundschaft als Prozentsatz des Netznutzungsentgelts über die Stromrechnung ein und leitet sie der Stadt weiter.

### Der Handlungsbedarf

Die übergeordneten rechtlichen Bestimmungen (z.B. Verhinderung Strommangellage) verändern das Nutzungsentgelt. Die Konzessionsabgabe ist prozentual daran gekoppelt. Sie steigt somit an, obwohl der öffentliche Grund nicht mehr genutzt wird. Neu soll die Konzessionsabgabe als fester Zuschlag pro Kilowattstunde (kWh) erhoben werden.

### Das Reglement

Mit dem Reglement definieren die Stimmberechtigten die Grundsätze, wie die Stadt die Konzessionsgebühr erheben soll.

## **1.2 Konzessionsvertrag mit CKW**

Mit dem heute gültigen Konzessionsvertrag hatte die Stadt Sursee im Geschäftsjahr 2023/2024 der CKW AG Einnahmen im Gesamtumfang von rund 780'000 Franken generiert. Die durchschnittliche Abgabe pro Kilowattstunde (kWh) betrug ca. 0,82 Rappen. Mit dem neuen Vertrag sollen die Einnahmen stabil bleiben. Sollte der Stromverbrauch steigen, kann die Konzessionsabgabe vom Stadtrat tiefer angesetzt werden, sodass dem kommunalen Finanzhaushalt in etwa immer die gleichen Mittel aus der Benützung des öffentlichen Grundes zufließen.

Der Konzessionsvertrag wird mit der CKW AG auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Der Vertrag kann jedoch von beiden Parteien mit einer Frist von zwei Jahren gekündigt werden.

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Verbundsaufgabe**

Die Stromversorgung in der Schweiz ist eine Verbundaufgabe zwischen Bund, Kantonen, Gemeinden, Netzbetreibern und Energieproduzenten. Die verschiedenen Akteure übernehmen dabei jeweils einen Teil der Verantwortung.

Das Bundesgesetz über die Stromversorgung (StromVG) vom 23. März 2007 verlangt, dass die Kantone die Netzgebiete der auf ihrem Gebiet tätigen Netzbetreiber bezeichnen. Damit wird bestimmt, welcher Netzbetreiber in einem Gebiet die Anschlusspflicht und die Lieferpflicht gemäss StromVG übernimmt. So wird sichergestellt, dass Endverbraucher im ganzen Kantonsgebiet an das Elektrizitätsnetz angeschlossen und mit Strom versorgt werden können. Mit Beschluss vom 2. März 2010 hat der Luzerner Regierungsrat die Netzgebiete festgelegt und zugeteilt. In den meisten Gemeinden im Kanton Luzern übernimmt die CKW gemäss der Netzgebietszuteilung die Rolle als Netzbetreiberin.

Insgesamt ist das Schweizer Stromnetz in sieben Netzebenen eingeteilt. Die CKW betreibt ein Verteilnetz auf überregionaler, regionaler und lokaler Ebene (Netzebenen 3, 5 und 7) und versorgt die Gemeinden mit elektrischer Energie, zum grössten Teil bis zur Endkundschaft. Der Betrieb des nationalen Übertragungsnetzes liegt bei der nationalen Netzgesellschaft Swissgrid.

### **2.2 Regelung mit Konzessionsvertrag**

Wenn einem Netzbetreiber in einem bestimmten Gebiet die Versorgung mit elektrischer Energie obliegt, muss die zuständige Gemeinde dem betreffenden Netzbetreiber das Recht erteilen, den öffentlichen Grund (z.B. Strassen, Wege, Plätze usw.) für die Errichtung und den Betrieb des Elektrizitätsverteilnetzes zu nutzen. Dies erfolgt durch einen Konzessionsvertrag. In der Stadt Sursee ist die CKW AG für die Stromversorgung zuständig.

Für die sichere und zuverlässige Stromversorgung investiert die CKW jedes Jahr über 60 Millionen Franken in den Betrieb und Unterhalt des Stromnetzes. Für die Nutzung des öffentlichen Grundes bezahlt die CKW der Stadt eine Gebühr – die sogenannte Konzessionsabgabe. Die Abgabe ist vergleichbar mit der Entschädigung für eine Dienstbarkeit, welche die CKW an einen privaten Landeigentümer oder eine private Liegenschaftseigentümerin bezahlt, wenn sie eine Leitung auf dessen oder deren Grundstück verlegt. Die Leitungen selbst gehören der CKW und werden von ihr unterhalten und betrieben.

Die CKW zieht die Konzessionsabgabe bei der Endkundschaft als gesetzlichen Bestandteil des Netznutzungsentgelts über die Stromrechnung ein (auf der Rechnung separat ausgewiesen) und leitet die eingenommenen Mittel an die Gemeinde weiter. Falls eine Kundin oder ein Kunde die Konzessionsabgabe nicht mehr entrichtet, zahlt die CKW diesen Beitrag auch nicht mehr an die Gemeinde.

Die Höhe der Konzessionsabgabe wird heute im Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde und der CKW geregelt. Der aktuelle Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Sursee und CKW stammt aus dem Jahre 2009. Damals wurde festgelegt, dass die Konzessionsabgabe als Prozentsatz des Netznutzungsentgeltes berechnet wird. Die Höhe unterscheidet sich je nach Netzebene, auf der ein Kunde beziehungsweise eine Kundin ans Verteilnetz von der CKW angeschlossen ist:

- 10 Prozent auf dem Netznutzungsentgelt für Ausspeisungen in Niederspannung (Netzebene 7)
- 7,5 Prozent auf dem Netznutzungsentgelt für Ausspeisungen in Mittelspannung (Netzebene 5)
- 5 Prozent auf dem Netznutzungsentgelt für Ausspeisungen in Hochspannung (Netzebene 3)

Im Jahr 2024 hatten 68 der 75 Gemeinden, welche die CKW im Kanton Luzern versorgt, den Konzessionsvertrag aus dem Jahre 2009. Sieben Gemeinden hatten in den Jahren zuvor eine neuere Version abgeschlossen.

### **3. Handlungsbedarf**

#### **3.1 Änderungen im Strommarkt**

Seit 2009 hat sich der Strommarkt grundlegend verändert. Das Schweizer Stimmvolk hat 2017 den schrittweisen Ausstieg aus der Kernenergie beschlossen. Der Ausbau der Photovoltaik schreitet voran. Mit dem neuen Stromgesetz hat die Schweizer Stimmbevölkerung zudem ambitionierte Ziele für den Ausbau der erneuerbaren Energien festgelegt. Diese Entwicklungen führen dazu, dass Netzbetreiberinnen wie die CKW mehr Geld in den Ausbau der Verteilnetze investieren müssen und die Netzgebühren tendenziell steigen. Auch die Tarife der Übertragungsnetzbetreiberin Swissgrid sind in den letzten Jahren gestiegen.

In den Jahren 2022/23 war Europa ausserdem mit einer Energiekrise konfrontiert. Die Schweiz musste verschiedene Massnahmen ergreifen, um sich auf eine mögliche Strommangellage vorzubereiten. Der Bund erhebt deshalb seit 2023 eine neue Abgabe von 1,2 Rappen pro Kilowattstunde (kWh) für die sogenannte Winterreserve. Damit werden die Massnahmen gegen eine mögliche Strommangellage finanziert (z.B. Wasserkraftreserve, Bau eines Reservekraftwerks in Birr oder die Bereitstellung weiterer Reservekraftwerke und Notstromgruppen). Auch in den kommenden Jahren können diese oder ähnliche Abgaben erhoben werden, um zusätzliche Massnahmen für die Versorgungssicherheit zu finanzieren. Diese Abgaben müssen die Verteilnetzbetreiber von Gesetzes wegen als Teil des Netznutzungsentgeltes verrechnen.

Auch das neue Stromgesetz, das die Schweizer Stimmbevölkerung im Juni 2024 deutlich angenommen hat, enthält zusätzliche Massnahmen zur Förderung der erneuerbaren Energien, die über das Netznutzungsentgelt abgerechnet werden.

Diese Entwicklungen haben dazu geführt, dass sich die Ausgangslage für die Berechnung der Konzessionsabgabe massgeblich verändert hat. Wie oben ausgeführt, wird gemäss dem Konzessionsvertrag von 2009 die Konzessionsabgabe als Prozentsatz des Netznutzungsentgeltes berechnet. Jede Erhöhung des Netznutzungsentgeltes führt somit automatisch zu einer Erhöhung der Konzessionsabgabe. Die höhere Abgabe muss von den Stromkonsumentinnen und -konsumenten mit der Stromrechnung bezahlt werden.

#### **3.2 Juristische und finanzielle Risiken**

Diese automatische Erhöhung der Konzessionsabgabe ist juristisch heikel. Es ist fraglich, ob sie mit dem sogenannten Äquivalenzprinzip vereinbar ist. Dieses besagt, dass die staatlichen Abgaben und der Wert der staatlichen Leistungen in einem vernünftigen Verhältnis stehen müssen. Die steigende Abgabe steht in keinem Zusammenhang zur Nutzung des öffentlichen Grundes. Auch erhalten die Stromkundinnen und -kunden für die höhere Abgabe keine Mehrleistung.

Beim Abschluss des Konzessionsvertrages 2009 waren die Entwicklungen seit 2022/23 nicht absehbar. Aus diesem Grund gibt es im bestehenden Vertrag keinen Mechanismus, wie eine solche Erhöhung verhindert werden kann. Dies ist aus Gemeindesicht auch mit finanziellen Risiken verbunden. Falls Stromkundinnen oder Stromkunden mit Verweis auf die Verletzung des Äquivalenzprinzips die Zahlung der Konzessionsabgabe verweigern, würde die CKW diese Gelder auch nicht mehr an die Gemeinde weitergeben.

Der Stadtrat hat deshalb 2023 beschlossen, kurzfristig auf einen Einbezug der Abgabe für die Stromreserve in die Berechnung der Konzessionsabgabe zu verzichten. Dies ist jedoch nur eine kurzfristige Notlösung und behebt das Grundproblem nicht.

#### **4. Einheitlicher Text und wichtige Änderungen**

Der Verband Luzerner Gemeinden (VLG) hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, um mit der CKW einen neuen Vertrag zu erarbeiten. Ziel ist es, dass möglichst alle Gemeinden im Kanton einen gleichlautenden Konzessionsvertrag mit der CKW und auch den anderen Netzbetreiberinnen und Netzbetreibern abschliessen. Mit dem neuen Konzessionsvertrag werden die juristischen und finanziellen Risiken für die Gemeinden bereinigt. Gleichzeitig wurde auch ein zugehöriges Reglement erarbeitet.

Die wichtigste Änderung ist die neue Methode zur Berechnung der Konzessionsabgabe. Neu legt jede Gemeinde eine Abgabe pro Kilowattstunde (kWh) fest. Sie muss sich in einer Bandbreite zwischen 0,3 und 1,0 Rappen bewegen. Die Abgabe kann bei Bedarf einmal pro Jahr durch den Stadtrat per Verfügung an die CKW angepasst werden. Somit besteht keine Abhängigkeit mehr zwischen Konzessionsabgabe und Netznutzungsentgelt. Die Bemessung der Abgabe erfolgt neu gestützt auf ein sachliches Anknüpfkriterium. Ausserdem wird neu eine Obergrenze für Stromgrosskundinnen und -kunden eingeführt. Damit Endverbraucherinnen und Endverbraucher mit einem hohen Strombedarf nicht übermässig mit Konzessionsgebühren belastet werden, soll die Belastung pro Kundschaft auf 8 Gigawattstunden pro Jahr begrenzt werden.

Darüber hinaus wird der Vertrag in verschiedenen Punkten aktualisiert:

1. Die Bestimmungen über die öffentliche Beleuchtung sind nicht mehr Teil des Konzessionsvertrages, da diese Thematik konzessionsfremd ist.
2. Neu beinhaltet der Konzessionsvertrag eine Regelung zur Vorgehensweise, falls der Konzessionsvertrag aufgrund übergeordneten Rechts letztinstanzlich für widerrechtlich befunden werden sollte (z.B. im Rahmen eines Verfahrens der CKW gegenüber einem Endverbraucher). Diese Regelung bringt Klarheit für die Parteien und erspart eine spätere Auseinandersetzung mit dieser Thematik (Ziff. C.3.1 des Vertrags).
3. Der Konzessionsvertrag wird nicht mehr auf eine Dauer von 25 Jahren abgeschlossen, sondern auf unbestimmte Zeit, wobei er unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 2 Jahren gekündigt werden kann. Dies bietet beiden Vertragsparteien mehr Flexibilität (Ziff. C.2 des Vertrags).
4. Weiter werden diverse Punkte zum Informationsaustausch oder zur Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und CKW an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. So ist kein Austausch zu Mutationen der Einwohnerkontrolle zwischen den Parteien mehr vorgesehen. Der Zugang für die CKW zu Baugesuchen, die für die Versorgungs- und Netzplanung relevant sind, ist über eine digitale Plattform geregelt (Ziff. B.1.2 des Vertrags). Weiter ist das Prozedere zur Zahlung und Abrechnung der Konzessionsgebühren bestimmt (Ziff. B.2.3 des Vertrags).

Der Vertrag entspricht den aktuellen regulatorischen Anforderungen. Das Umfeld kann sich aber in den kommenden Jahren verändern. Es besteht keine Garantie, dass der Konzessionsvertrag auch allen künftigen regulatorischen und rechtlichen Bestimmungen entspricht. In diesem Fall müsste der Konzessionsvertrag wieder angepasst werden.

Der Vertrag ist im Anhang dieser Botschaft abgebildet.

## 5. Das Reglement

Die Stadt Sursee erlässt zusätzlich zum Konzessionsvertrag ein kommunales Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grundes durch elektrische Verteilnetze. Dieses legt die Grundsätze der Erhebung der Konzessionsgebühr fest. Das Reglement umfasst lediglich vier Artikel. Grundlagen des Reglements sind das kantonale Strassengesetz und das kantonale Stromversorgungsgesetz.

Erläuterungen zum Reglement:

### Art. 1

Das Reglement regelt die Konzessionserteilung zur Benützung von öffentlichem Grund durch die Netzbetreiberin und legt die Bemessungsgrundlage für die Konzessionsgebühr fest. Der Vollzug wird dem Stadtrat übertragen.

### Art. 2

Die vom Regierungsrat beauftragte Netzbetreiberin, in der Stadt Sursee die CKW AG, erhält einen Anspruch auf eine Konzession für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes. Im Reglement wird geregelt, welche wesentlichen Elemente im Konzessionsvertrag enthalten sein müssen.

### Art. 3

Die Konzessionsgebühr wird pro aus dem Verteilnetz ausgespeiste Kilowattstunde (kWh) bemessen und innerhalb einer Bandbreite von 0,3 bis 1,0 Rappen festgelegt. Die Festlegung erfolgt durch den Stadtrat aufgrund der von der CKW gemeldeten ausgespeisten elektrischen Energie jeweils jährlich im Voraus. Mit der Bezahlung der Konzessionsabgabe sind sämtliche Aufwendungen der Gemeinde für die Benützung des öffentlichen Grundes durch die CKW abgegolten. Sofern Grundstücke im Finanzvermögen der Gemeinde benötigt werden, richtet sich die Abgeltung nach einem separaten privatrechtlichen Dienstbarkeitsvertrag. Allfällige Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit Abschluss und Eintragung eines entsprechenden Dienstbarkeitsvertrages werden durch CKW getragen. Hingegen schuldet CKW für das eingeräumte Recht neben der Konzessionsgebühr keine weitere Entschädigung. Die CKW verpflichtet sich, alle für den Gebührenbezug nötigen Daten zur Verfügung zu stellen und auch Einblick in die Geschäftsunterlagen zu geben, sofern dies mit der Datenschutzgesetzgebung vereinbar ist.

### Art. 4

Das Reglement tritt am 1. Januar 2026 in Kraft. Auf den gleichen Zeitpunkt wird auch der neue Konzessionsvertrag in Kraft treten.

Das Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grundes für elektrische Verteilnetze und der neue Konzessionsvertrag sind im Anhang dieser Botschaft abgedruckt.

## 6. Der Konzessionsvertrag

Der neue Konzessionsvertrag gliedert sich in drei Teile: Die Konzessionserteilung (A), die vertraglichen Vereinbarungen (B) und die gemeinsamen Bestimmungen (C).

Im Teil A wird der CKW das Recht eingeräumt, den öffentlichen Grund der Stadt Sursee für das elektrische Verteilnetz in Anspruch zu nehmen, solange die CKW für der Stadt Sursee eine Netzzuteilung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern besitzt.

Im vertraglichen Teil B werden sämtliche Rechte und Pflichten der Vertragsparteien beschrieben. So benötigt die CKW nach wie vor eine Bewilligung der Stadt, falls sie Arbeiten in oder auf öffentlichen Grundstücken auszuführen gedenkt. Solche Arbeiten sind – wenn immer möglich – mit den weiteren Werken zu koordinieren. Sämtliche Kosten für die Erstellung und den Betrieb des Verteilnetzes trägt die CKW.

Die Höhe der Konzessionsgebühr hängt nur noch von der Menge der aus dem Verteilnetz der CKW ausgespeisten elektrischen Energie ab. Die CKW verpflichtet sich, dem Stadtrat diese Angaben unaufgefordert zu liefern. Der Stadtrat legt die Höhe der Konzessionsabgabe pro Kilowattstunde (kWh) fest. Die Bandbreite von 0,3 bis 1,0 Rappen ist im Reglement festgelegt. Die Zahlungen an die Gemeinde erfolgen als Akonto-Zahlungen vier Mal jährlich. Nach Vorliegen der definitiven Verbrauchszahlen erfolgt eine Schlussrechnung.

Im Teil C werden die gemeinsamen Bestimmungen definiert. Die Konzession wird auf unbestimmte Dauer vergeben. Diese kann jedoch von beiden Parteien mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren gekündigt werden.

## **7. Einnahmen aus Konzession**

Der bisherige Konzessionsvertrag ist weder von der CKW noch von der Stadt gekündigt. Er soll durch den vorliegenden Vertrag und das Reglement ersetzt werden. Die Stadt Sursee sichert sich damit eine geregelte Inanspruchnahme ihres öffentlichen Grundes sowie die Einnahmen aus den Konzessionsgebühren. Gleichzeitig verpflichtet sich die CKW zur vertragsgemässen Ausübung der Konzession, damit sie ihr elektrisches Verteilnetz auf dem Gemeindegebiet auch in Zukunft sicher betreiben, unterhalten und ausbauen kann.

Mit dem heute gültigen Konzessionsvertrag hatte die Stadt Sursee im Geschäftsjahr 2023/2024 der CKW AG Einnahmen im Gesamtumfang von rund 780'000 Franken. Die durchschnittliche Abgabe pro Kilowattstunde (kWh) betrug dabei ca. 0,82 Rappen. Mit dem neuen Vertrag sollen die Einnahmen stabil bleiben. Sollte der Stromverbrauch steigen, kann die Konzessionsabgabe vom Stadtrat im Rahmen der vorgesehenen Bandbreite tiefer angesetzt werden, sodass dem kommunalen Finanzhaushalt in etwa immer die gleichen Mittel aus der Benützung des öffentlichen Grundes zufließen. Es ist nicht die Absicht des Stadtrats, durch die Konzessionsabgabe Mehreinnahmen zulasten der Strombezüglerinnen und -bezügler zu erzielen.

## **8. Stellungnahme der Controlling-Kommission**

Als Controlling-Kommission haben wir das Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grunds für elektrische Verteilnetze samt Konzessionsvertrag mit der CKW AG beurteilt.

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

Seit 2023 gibt es eine neue Bundesabgabe zur Finanzierung von Massnahmen gegen Strommangellagen, die ins Netznutzungsentgelt integriert wurde. Da die Konzessionsabgabe prozentual auf dieses Entgelt berechnet wird, steigt sie automatisch mit – ohne direkten Bezug zur Nutzung des öffentlichen Grundes oder zu zusätzlichen Leistungen für die Endkundschaft.

Die bisherige, prozentuale Berechnung der Konzessionsabgabe ist rechtlich problematisch und geht zulasten der Bevölkerung. Die Umstellung auf einen festen Zuschlag pro Kilowattstunde verhindert automatische Erhöhungen, ermöglicht dem Stadtrat jährliche Anpassungen innerhalb eines klar definierten Rahmens und sorgt für Rechtssicherheit.

Wir begrüssen, dass Sursee einen vom Verband Luzerner Gemeinden und der CKW gemeinsam entwickelten Vertrag übernimmt, dem möglichst viele Gemeinden beitreten sollen – das stärkt die Verhandlungsposition und sichert faire Konditionen.

Wir empfehlen deshalb, dem Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grundes für elektrische Verteilnetze sowie dem neuen Konzessionsvertrag mit der CKW AG betreffend die Nutzung von öffentlichem Grund und Boden für elektrische Verteilnetze zuzustimmen.

Controlling-Kommission Stadt Sursee

Präsidentin: Andrea Elmer

Mitglieder: Andreas Kreienbühl, Andreas Marbach, Carlo Piani, Karin Tschopp

## **9. Antrag des Stadtrats**

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grunds für elektrische Verteilnetze sowie dem neuen Konzessionsvertrag mit der CKW AG betreffend die Nutzung von öffentlichem Grund und Boden für elektrische Verteilanlagen zuzustimmen.

Sursee, 20. August 2025

Sabine Beck-Pflugshaupt  
Stadtpräsidentin

RA lic. iur. Bruno Peter  
Stadtschreiber

## **10. Anhänge**

Das Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grundes für elektrische Verteilnetze sowie der Konzessionsvertrag mit der CKW AG betreffend die Nutzung von öffentlichem Grund und Boden für elektrische Verteilanlagen sind auf der Webseite aufgeschaltet.

## **Traktandum 3**

### **Umfrage**

Der Stadtrat beantwortet an der Gemeindeversammlung Fragen, die ihm Stimmberechtigte bis spätestens 14 Tage zuvor mit der Bitte um eine öffentliche Stellungnahme schriftlich einreichen.

## **Traktandum 4**

### **Verschiedenes**

Der Stadtrat informiert über aktuelles Geschehen. Die Stimmberechtigten haben die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Immer aktuell informiert:



@stadtsursee



stadtsursee



Stadt Sursee



Stadt Sursee



sursee.ch



Abo-Dienste

Herausgeber:

Stadtrat Sursee

[www.sursee.ch](http://www.sursee.ch)

