



Einladung

Gemeindeversammlung

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

Traktanden

1. Sonderkredit Ersatzneubau Hauptgebäude AltersZentrums St. Martin, Urnenabstimmung Sonntag, 30. November 2025
2. Reglement über die Sondernutzung des öffentlichen Grunds für elektrische Verteilnetze samt Konzessionsvertrag mit der CKW AG
3. Umfrage
4. Verschiedenes



Der Bericht zur Gemeindeversammlung wird in Kurzform versandt. Die detaillierte Botschaft können Sie unter www.sursee.ch einsehen oder bei der Stadtverwaltung beziehen.

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

Traktandum 1

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

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

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.

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 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> |
| Total Sonderkredit | 52'847'000 Franken |

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.

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.

Der Zeitplan

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

| |
|---------------------------|
| 45'560'000 Franken |
| 5'767'000 Franken |
| <u>1'520'000 Franken</u> |
| 52'847'000 Franken |

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.

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.



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

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.



Zimmer für Bewohnerinnen und Bewohner

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 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 anbietet 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.

Bericht der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission empfiehlt, dem Sonderkredit für den Ersatzneubau AltersZentrum St. Martin und für die Provisorien zuzustimmen.

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?»

Traktandum 2

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

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.

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.

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

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.

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.

Bericht der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission empfiehlt, 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 Verteilanlagen zuzustimmen.

Antrag des Stadtrats

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, 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 Verteilanlagen zuzustimmen.

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

