



WELCOME Immobilien AG
Hübelistrasse 18
Postfach
6021 Emmenbrücke
+41 41 289 63 63
info@w-i.ch
welcome-immobilien.ch

LIEGENSCHAFT
LINDENPARK Wohnen im Alter
Lindenpark 1
6331 Hünenberg

EIGENTÜMERIN
Stiftung für das Alter
Lindenpark 1
6331 Hünenberg

**EIGENTÜMERIN/
BAURECHTSGEBERIN**
Gemeine Hünenberg

BAUTREUHAND
WELCOME Immobilien AG
Hübelistrasse 18
6020 Emmenbrücke

VERFASST VON
WELCOME Immobilien AG
Ernst Widmer
Stiftungsrat für das Alter,
Hünenberg

28. Januar 2026

Schlussbericht

LINDENPARK HÜNENBERG - STRATEGISCHE PLANUNG 2030 (ALLGEMEINER TEIL)

1. AUSGANGSLAGE

1.1 IST SITUATION

Die Stiftung für das Alter, Hünenberg wurde 1990 von der Einwohnergemeinde und der Bürgergemeinde Hünenberg errichtet. Die Stiftergemeinden brachten Kapital und das Bauland Eichengasse in die Stiftung ein. Stiftungszweck ist die Betreuung und Pflege von Betagten der Gemeinde Hünenberg auf gemeinnütziger Basis sowie die Erstellung, den Betrieb und die Vermietung von Wohnraum. Es handelt sich um eine gemeindliche Stiftung, die der Stiftungsaufsicht Zentralschweiz untersteht. Mit der Gemeinde Hünenberg besteht eine Leistungsvereinbarung.

Als erstes Angebot der Stiftung wurden im Jahr 1993 insgesamt 16 Alterswohnungen an der Eichengasse 9 in Hünenberg realisiert. Im Jahr 2009 erfolgte die Eröffnung des Alterszentrums Lindenpark «Wohnen im Alter» mit 35 Pflegebetten und 16 Alterswohnungen. 2020 kamen drei Alterswohnungen in der Überbauung Chrüzacher dazu.

Bereits bei der Planung des Alterszentrums Lindenparks wurde eine Erweiterung auf dem der Einwohnergemeinde gehörenden Grundstück GS-Nr. 1960 im Chrüzacher (Zone ÖI), in unmittelbarer Nachbarschaft zum Lindenpark, angedacht. Diese konnte jedoch wegen der damals restriktiven kantonalen Pflegebettenplanung nicht realisiert werden. Mit der vom Kanton Zug in Auftrag gegebenen OBSAN-Studie 2023 wurde jedoch klar, dass in den kommenden Jahren ein zusätzlicher erheblicher Bettenbedarf besteht. Dies führte dazu, dass die Planung der Erweiterung Lindenpark wieder aufgenommen wurde.

Ziel der geplanten Erweiterung ist nebst der Schaffung von zusätzlichen Pflegebetten und Alterswohnungen die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit sowie die Realisierung eines eigentlichen Kompetenzzentrums für Altersfragen mit verschiedenen Dienstleistungsangeboten, die auch von externen Personen genutzt werden können. Die Stiftung für das Alter, Hünenberg hat, gestützt auf eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018, bei der Gesundheitsdirektion des Kantons Zug für die Pflegebettenplanung 2026-2030 mindestens 70 Pflegebetten beantragt. Die zusätzlichen 35 Pflegebetten wurden in der Folge in die provisorische Pflegebettenliste aufgenommen. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Alterszentrums Lindenpark erfüllt.

Die oben erwähnte Machbarkeitsstudie der Walter Graf GmbH, Luzern hat aufgezeigt, dass auf dem erwähnten Areal eine Erweiterung in der erforderlichen Grösse von rund 70 Pflegebetten und zusätzlichen Alterswohnungen machbar ist. Die Machbarkeitsstudie sah in einer ersten Etappe einen Neubau mit optimierten pflegerischen Abläufen für die bestehenden Betten vor. Erst in einer zweiten Etappe sollen in einem weiteren Neubau zusätzliche Pflegebetten realisiert werden. In einer dritten Etappe sollen im bestehenden Lindenpark (Erdgeschoss und 1. Etage) weitere Alterswohnungen und

Dienstleistungsangebote geschaffen werden. Aufgrund der neuen Situation in der Pflegebettenplanung kann nun das ganze Projekt zweistufig (Neu- und Umbau) realisiert werden.

Die Planung erfolgt durch die Stiftung für das Alter, Hünenberg. Es handelt sich jedoch um einen Planungsprozess im Interesse und im Auftrag der Einwohnergemeinde und zur Erfüllung deren gesetzlichen Versorgungspflicht. Die Planungskosten werden demzufolge von der Gemeinde getragen. Im Rahmen der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. Juni 2024 wurde ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 500'000.— für die strategische Planung der Erweiterung des Lindenparks beschlossen. Anschliessend hat der Stiftungsrat zusammen mit der WELCOME Immobilien AG unter Federführung von Ernst Widmer und dem unabhängigen Berater Richard Kolly die strategische Planung aufgenommen, die nun mit diesem Schlussbericht abgeschlossen wird.

1.2 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Wirtschaftlichkeit des Betriebs des Lindenparks ist aus zwei Perspektiven und aus zwei unterschiedlichen Ebenen zu betrachten: aus Perspektive und auf der Ebene des Betriebs Lindenpark und aus Perspektive und auf der Ebene der Stiftung für das Alter, Hünenberg (kurz: Stiftung). Zunächst die Perspektive und die Ebene des Betriebs Lindenpark.

1.2.1 Perspektive und Ebene Betrieb Lindenpark

Der Betrieb Lindenpark arbeitet defizitär. Ein Blick in die geprüften Jahresrechnungen der letzten beiden Jahre zeigt folgendes Bild:

Jahr	Verlust (auf CHF 1'000 gerundet)
2023	-259'000
2024	-553'000
Total 2023-2024	-812'000

Quelle: Geprüfte Jahresrechnungen 2023, 2024

Auch in den vier vorangegangenen Jahren 2019 bis 2022 hat der Betrieb durchschnittlich einen jährlichen Verlust von gerundet CHF 290'000 produziert. Diese Verlustzahlen ergaben sich nach erhaltenen Sonderzahlungen (Corona-Beitrag der Gemeinde) und Mietzinsreduktionen. Die effektiven betriebswirtschaftlichen Verluste wären höher.

Für die hohen betrieblichen Verluste gibt es mehrere Gründe, namentlich die geringe Anzahl Pflegebetten, steigende Anforderungen an den Betrieb von Pflegeheimen, Bewohnendenwechsel, Leerstandskosten und Zweibettzimmer.

a) Geringe Anzahl Pflegebetten

Im Pflegebereich des Lindenparks stehen 40 Pflegebetten zur Verfügung. Dies ist im schweizerischen Vergleich tief. Gemäss OBSAN-Bericht 03/2022, S. 6, beträgt die durchschnittliche Betriebsgrösse eines Pflegeheims nämlich 59 Betten. Die geringe Anzahl Betten bedeutet, dass fixe Kosten auf weniger Betten verteilt werden. Wenn diese höheren Kosten pro Bett nicht auf die Bewohnenden überwältzt werden können, bleiben sie als Verlust im Betrieb hängen. Fixe Kosten werden u.a. durch die für einen Pflegebetrieb notwendige Basisinfrastruktur verursacht. Im Gebäudebereich durch Eingang, Büros, WCs, Lifte und Treppen, Gemeinschaftsräume usw., im mobilen Bereich der Betriebseinrichtungen z.B. durch Pflegeeinrichtungen, Reinigungsmaschinen, Küchenausstattung, IT-Infrastruktur usw. Auch Verwaltungs- und Administrationskosten wie Führung, Buchhaltung, Jahresabschluss, Personalwesen, Hausdienst, IT, etc. haben einen bedeutenden Fixkostenanteil, unabhängig von der Anzahl Pflegebetten. Ein kurzer Vergleich mit Tertianum: Tertianum, ist eine privatwirtschaftlich geführte Healthcare-Services-Plattform, Schweizer Marktführer für Leben, Wohnen und Pflege im Alter. Tertianum erwartet von einem Pflegeheim mindestens 40 Pflegebetten. Als optimal wird eine Abteilungsgrösse von 20 Pflegebetten mit den dazu notwendigen Nebenräumen betrachtet, die über möglichst kurze Laufwege für das Personal erschlossen sind (Keller, Informativ – Das Magazin der Keller Unternehmensberatung. Ausgabe 32 Dezember 2019, 24).

b) Steigende Anforderungen an den Betrieb von Pflegeheimen

Neben der Basisinfrastruktur sind aber auch die Anforderungen an den Betrieb von Pflegeheimen seit der Inbetriebnahme des Lindenparks im Jahr 2009 immer höher gesetzt worden. Höhere Anforderungen kommen vom Gesetzgeber, von Branchenverbänden, von Angehörigen und aus Vorsichtsmassnahmen der Geschäftsleitung, die Vorschriften mit Reserve zu erfüllen, um Klagen zu vermeiden. Betroffene Bereiche sind Hygiene, Sicherheit, Umweltschutz, Datenschutz, Ausbildung, Weiterbildung, Qualitätskontrolle und weitere. Neben direkten Ausgaben für diese Bereiche fallen indirekten Kosten durch Absorption der Pflegezeit an. Wenn Pflegende mehr Zeit für administrative Arbeiten aufwenden müssen, braucht es letztendlich zusätzliches Personal. Auch hier ist ein Teil der Kosten als fix zu betrachten, unabhängig von der Betriebsgrösse. Das heisst, je weniger Betten ein Betrieb hat, desto höher sind die Anforderungskosten pro Bett. Entsprechend können sie nicht gleich weitergegeben werden, wie geringere Anforderungskosten pro Bett bei grösseren Betrieben.

c) Bewohnenden-Wechsel

Bewohnenden-Wechsel sind meist mit BESA-Stufen-Wechseln verbunden. Eine Person in einer tieferen BESA-Stufe folgt auf eine ausscheidende Person in einer höheren BESA-Stufe. Auf BESA-Stufen-Veränderungen kann ein Betrieb nicht 1:1 mit der Anpassung der Personalstruktur (Ausbildungsniveau) reagieren. Auch bei BESA-Stufen-Veränderungen ist die geringe Bettenzahl ein wichtiger Nachteil

gegenüber grösseren Pflegeinstitutionen. Grössere Pflegeheime profitieren von der Zahl der grossen Masse.

d) Leerstandskosten

Bei 40 Betten entspricht 1 leerstehendes Bett rund 2.5% der Gesamtkapazität. Ein leerstehendes Bett in einem grösseren Betrieb macht prozentual viel weniger aus. Kapazitätsschwankungen in kleineren Betrieben schlagen sich viel schneller in der Erfolgsrechnung nieder, weil die Personalstruktur nicht so rasch angepasst werden kann und soll.

e) Zweibettzimmer

Von den 40 Pflegebetten befinden sich 20 Pflegebetten in Zweibettzimmern. Eine gewisse Anzahl Zweibettzimmer wird von Studien für geschützte Demenz-Pflegeabteilungen empfohlen. Aus heutiger Sicht sind aber 10 Zweibettzimmer im Lindenpark viel zu viel. Die Besetzung von Zweibettzimmern scheitert nicht nur an den neu einziehenden Bewohnenden, sondern oft auch dann, wenn sich die Bewohnenden auf ein Zweibettzimmer einlassen würden, an den Angehörigen, die wünschen, dass die Bewohnenden allein in einem Zimmer untergebracht werden (für ähnliche Erfahrungen siehe Interview mit M. Bühler, Leiter Unternehmensentwicklung Tertianum, in Keller, 2019, 25). Die möglichst ständige Auslastung der 40 Pflegebetten ist unter diesen Umständen praktisch unmöglich. Ausserdem absorbieren Überzeugungsgespräche mit neu Eintretenden Bewohnenden und ihren Angehörigen sowie Streitschlichtungen unter Zweibettzimmer-Bewohnenden wertvolle Pflegezeit von Leitungs- und Pflegepersonal, was weitere indirekte Kosten verursacht.

Die fehlende Wirtschaftlichkeit des Betriebs Lindenpark wurde auch vom Revisor der Jahresrechnung immer wieder moniert. So u.a. im Management Letter des Jahresabschlusses 2020 mit dem Kennzahlenvergleich mit dem Altersheim Dreilinden, Rotkreuz; im Management Letter 2021 mit dem Hinweis auf notwendige zusätzliche Einnahmequellen wie Tarifierhöhungen oder Gemeindebeiträge; im Management Letter 2023 mit dem Hinweis auf den Effekt sinkender BESA-Stufen und im Management Letter 2024 mit einer Extrapolation, wann das Eigenkapital bei unveränderten Verlusten zur Hälfte aufgebraucht sei und der Stiftungsrat Massnahmen gemäss Art. 725a OR in die Wege leiten müsse.

Ein Teil der fehlenden Wirtschaftlichkeit kann über eine grössere Betriebsgrösse, d.h. ein Betrieb mit mehr Pflegebetten, korrigiert werden. Dabei sind aber bei zunehmender Anzahl Betten sprungfixe Kosten zu beachten, wenn beim Überschreiten gewisser Grössen massive Mehrinvestitionen oder Mehrkosten entstehen.

Nach der Beschreibung der Situation und möglicher Gründe aus der Sicht des Betriebs Lindenpark, folgen nun Überlegungen aus der Perspektive und auf der Ebene der Stiftung.

1.2.2 Perspektive und Ebene Stiftung für das Alter

Die Stiftung für das Alter vermietet die Pflegeheimimmobilie an den Betrieb Lindenpark. Als Mietzins ist vom externen Büro Graf im Jahr 2016 der Mietzins von CHF 350'000 als moderat bezeichnet worden. Im Zuge der finanziellen Probleme des Pflegebetriebs hat die Stiftung im Jahr 2022 eingewilligt, den Mietzins auf CHF 300'000 zu reduzieren. Im Jahr 2023 hat der Betrieb, um mehr Pflegebetten anbieten zu können, begonnen, freiwerdende Wohnungen zu übernehmen. Der Mietzins im Jahr 2023 belief sich dafür auf CHF 17'700, im Jahr 2024 auf CHF 30'800 (der Betrieb zahlt die gleich hohen Mietzinsen wie Mieterinnen und Mieter bezahlen müssten).

Eine Analyse auf der Basis der Zahlen des Jahresabschlusses 2023 hat gezeigt, dass der vom Betrieb bezahlte Mietzins nicht ausreicht, um die bei der Stiftung jährlich anfallenden Immobilienkosten für den Betrieb des Lindenparks zu decken. Die Stiftung hat gewisse Kosten und Ausgaben für die Betriebsimmobilien des Lindenparks, ohne dass dafür vom Betrieb Lindenpark Einnahmen zur Verfügung stehen. Um die Rechnungen trotzdem bezahlen zu können, muss die Stiftung Geld aus der Betriebsrechnung der Alterswohnungen nehmen. Mit anderen Worten: die Mietenden der Alterswohnungen subventionieren mit einem Teil ihrer Mieten den Betrieb des Pflegeheims. Ob dies so weitergeführt werden soll, wie lange, und was die Konsequenzen dieser Quersubventionierung bedeuten, sollte der Stiftungsrat separat besprechen und dokumentieren.

1.2.3 Fazit

Der Betrieb Lindenpark arbeitet stark defizitär.

Die Höhe des Mietzinses, den der Betrieb der Stiftung zahlen muss, ist wohlwollend tief.

Durch den wohlwollend tiefen Mietzins und der Tatsache, dass nicht sämtliche Investitionen, die die Stiftung für den Betrieb finanziert, dem Betrieb auch überwält werden (können), erleidet die Stiftung einen Verlust.

Aus konsolidierter Sicht ist der Betrieb des Lindenparks zurzeit ein massives Verlustgeschäft. Es kann vorläufig noch finanziert werden, weil die Stiftung Gelder, die die Alterswohnungen erarbeiten, zur Quersubventionierung des Betriebs einsetzt. Dies entspricht kaum den ursprünglichen Absichten der Stiftung für das Alter. In Zukunft wird sich diese Quersubventionierung rächen. Wenn Reinvestitionen in die Gebäude und Wohnungen der Alterswohnungen anstehen, wird das Geld, das in der Vergangenheit zur Verlustdeckung des Betriebs umgeleitet worden ist, fehlen. Auch aus finanzieller Sicht ist deshalb eine Erweiterung des Lindenparks dringend nötig.

2. ZIELSETZUNG STRATEGISCHE PLANUNG

Der Lindenpark Hünenberg soll als Kompetenzzentrum für Seniorinnen und Senioren als zentrale Anlaufstelle dienen, die sowohl als Informationszentrum als auch durch ein vielseitiges Dienstleistungsangebot den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht wird. Gleichzeitig soll es als Treffpunkt für alle Generationen dienen und damit den sozialen Austausch und die Gemeinschaft fördern.

Die Attraktivität und Beliebtheit des Restaurants sollen gesteigert werden. Durch flexible Nutzungskonzepte sollen verschiedene Zielgruppen angesprochen und die Auslastung optimiert werden.

Bauliche Ressourcen und die vorhandenen Landflächen sollen sinnvoll und effizient genutzt werden. Im Fokus liegen dabei besonders die Umsetzung von Verdichtungsmassnahmen sowie eine ansprechende Aussenraumgestaltung.

Die strategische Planung soll die Grundlage für einen Wettbewerb oder ein Studienverfahren bilden. Dazu sollen folgende Fragen oder Punkte geklärt werden:

- Welche Betriebsgrösse ist wirtschaftlich und sozial sinnvoll
- Wie kann der Betrieb wirtschaftlicher geführt werden
- Welches Angebot ist von der Bevölkerung gewünscht und umsetzbar
- Welche Dienstleistungen sollen in Zukunft angeboten werden
- Welche räumlichen Anforderungen sind notwendig oder wünschenswert
- Welches Gebäudevolumen ist auf den vorgesehenen Grundstücken umsetzbar
- Welches Investitionsvolumen ist tragbar und finanzierbar
- Wie soll der Planungsprozess aussehen und wie werden die verschiedenen Fach- und Interessengruppen einbezogen
- Wie kann die Projektorganisation aussehen

2.1 PROJEKTZIELE

Mit der Erweiterung des Lindenparks werden eine Verbesserung der betrieblichen Abläufe, die Steigerung der Attraktivität und insbesondere die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit angestrebt. Der neue Lindenpark und die Stiftung als Ganzes sollen wirtschaftlich erfolgreich geführt werden können.

Ein wichtiger Punkt zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit ist die Erhöhung der Anzahl der Pflegebetten und auch der Alterswohnungen. Bei den Pflegebetten sind ausschliesslich Einzelzimmer, bei den Alterswohnungen verschiedene Grössen mit unterschiedlicher Ausstattung vorgesehen.

Die strategische Planung orientiert sich an der demographischen Entwicklung und berücksichtigt Erkenntnisse aus der OBSAN-Studie. Pflegeplätze und Dienstleistungsangebote werden angepasst, flexible Baustrukturen sollen berücksichtigt werden.

Die Pflegequalität soll beibehalten werden und zeitgemäss sein. Der Lindenpark möchte als attraktiver Arbeitgeber gelten, welcher sich durch wenig Fluktuation der Bewohnenden wie auch des Personals auszeichnet.

Die detaillierten Projektziele hat der Stiftungsrat in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung wie folgt festgehalten:

Vision – Unser Ziel auf den Punkt gebracht

Unser Lindenpark:

Individuell wohnen, sicher leben, sozial verbunden bleiben

Lebensqualität im Alter gestalten mit einem Arbeitsplatz, der inspiriert

Ein Treffpunkt, der Generationen verbindet

Begegnung, Beratung und Information

- Der Lindenpark wird ein offener, generationenverbindender Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Einrichtung eines Zentrums für altersbezogene Beratung (Concierge, Fachperson Alter).
- Laufende, transparente Information der Bevölkerung über Angebote und Entwicklungen.

Pflege und Betreuung

- Ausreichende Anzahl an Pflegeplätzen in wirtschaftlich tragbarer Grösse.
- Pflegeabteilungen mit optimierten Abläufen in überschaubaren Einheiten.
- Ausschliesslich Einzelzimmer mit einheitlicher Grösse und transparenter Preisstruktur (mind. 50 % EL-kompatibel).
- Möglichkeit für Ferien-/Entlastungszimmer
- Heimelige, helle und prozessorientiert gestaltete Zimmer und Gemeinschaftsbereiche.
- Räume für medizinische Versorgung
- Raum der Begegnung
- Möglichkeit für würdevolles Sterben
- Demenzabteilung mit:
 - Bestehender Wohngruppe (ca. 12 Plätze)
 - Demenzgarten im Freien
 - Snoezelenraum als multifunktionaler Sinnesraum für Menschen mit Demenz, Bewohnende und Mitarbeitende.

Alterswohnungen

- Erhalt der bestehenden 16 Alterswohnungen.
- Ergänzung durch neue, unterschiedlich grosse Wohnungen mit Balkon und separatem Hauseingang.
- Helle, lichtdurchflutete, altersgerechte Gestaltung.
- Haustiere sind willkommen.
- Zugang zu Zusatzleistungen wie Notruf, Mahlzeiten, Reinigung, Wäsche, kleine Reparaturen.
- Möglichkeit der Einbindung von Wohnungen ausserhalb des Zentrums (z. B. in Hünenberg See).

Dienstleistungsangebot

Angebote für Bewohnende, Mietende und externe Personen:

- Coiffeur, Podologie, Elternberatung etc.
- Gesundheits- und Wohlfühlangebot auch extern nutzbar (z.B. Fitness-, Wellness- und Spa)
- Mahlzeiten-, Wäsche- und Reinigungsdienste

Restaurant und Küche

- Neues öffentliches à-la-carte-Restaurant als sozialer Treffpunkt für Hünenberg.
- Flexible Raumaufteilung für interne und externe Veranstaltungen.
- Terrasse mit Bedienung.
- Küche versorgt Bewohnende, Mitarbeitende und externe Gäste.
- Frische, gesunde, regionale Küche.
- Option für Catering und externe Mahlzeitendienste (z. B. für Schulen oder Senioren).

Arbeitsplatz Lindenpark

- Attraktiver, zukunftssicherer Arbeitsplatz mit moderner Infrastruktur.
- Aufenthalts-, Pausen- und Schulungsräume mit hoher Qualität.
- Entlastung durch durchdachte Abläufe und digitale Hilfsmittel.
- Förderung einer positiven Arbeitskultur und Personalbindung.

Gebäude und Grundstück

- Flexible, zukunftsorientierte Bauweise.
- Optimale Ausnutzung und Verdichtung des Grundstücks.
- Barrierefreiheit und hohe Aufenthaltsqualität in Innen- und Aussenräumen.

Nachhaltigkeit und Umgebung

- Nachhaltiges Bauen nach gängigen Labels (z. B. Minergie).
- Begrünte Aussenräume mit Wasser, Schatten und Rückzugsmöglichkeiten.
- Begegnungszonen für Jung und Alt (z. B. Generationenspielplatz).
- Regionale Vergabe von Bauaufträgen im Rahmen der öffentlichen Beschaffung, sofern rechtlich möglich.

Verkehrsführung und Parkplätze

- Klare, intelligente Verkehrsführung für Besuchende, Personal, Lieferdienste und Notfalldienste.
- Ausreichend Parkplätze für alle Nutzergruppen (inkl. Mietende, Dienstleister etc.).

ICT und Kommunikation

- Vollständige, moderne ICT-Infrastruktur zur Optimierung interner Prozesse.
- Einsatz digitaler und KI-gestützter Tools zur Unterstützung von Pflege und Verwaltung.
- Entlastung des Personals durch automatisierte Abläufe.

2.2 NICHT-PROJEKTZIELE

Das aktuelle Projekt sowie die Planung beziehen sich ausschliesslich auf das Grundstück mit dem heutigen Lindenpark sowie das angrenzende Grundstück GS-Nr. 1960, das sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Hünenberg befindet. Alterswohnungen im Gebiet Hünenberg See oder anderswo sind nicht Teil dieses Projekts.

3. DIENSTLEISTUNGEN (WAS SOLL IN ZUKUNFT ANGEBOTEN WERDEN UND WAS NICHT)

Das zukünftige Dienstleistungsangebot des Lindenparks soll sich an den aktuellen und prognostizierten Bedürfnissen der Bevölkerung, den kantonalen Vorgaben sowie den Wünschen der Gemeinde orientieren. Der Lindenpark Hünenberg soll nicht nur als Treffpunkt für die ältere Generation positioniert werden, sondern für die ganze Bevölkerung.

Gemäss der aktuellen OBSAN-Studie besteht ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Pflegebetten. Vorabklärungen zeigen, dass in Hünenberg ein Potenzial für 70 bis 100 stationäre Langzeit-Pflegebetten (inklusive bestehende Betten) besteht. Dieses Kontingent soll als Zielgrösse für den zukünftigen Betrieb des Lindenparks dienen und bildet die Grundlage für die weitere strategische Planung.

Das Dienstleistungsangebot soll Pflegeleistungen, Unterstützungsangebote im Alltag und soziale bzw. gemeinschaftsfördernde Dienstleistungen beinhalten.

Die Bewohnenden der Wohnungen im Lindenpark profitieren von Dienstleistungen, welche durch die Spitex-Organisationen der Region und später allenfalls durch eine betriebsinterne Spitex sichergestellt werden. Dienstleistungen wie Wäscheservice, Mahlzeiten/Verpflegung, Reinigungsdienst und 24-Stunden-Pikettdienst für Notfälle können durch den Lindenpark abgedeckt werden.

3.1 DEFINITION PFLEGEDIENSTLEISTUNGEN

Stationäre Betreuung: allgemeine Langzeitpflege:

Im Bereich der allgemeinen Langzeitpflege ist der Ausbau der stationären Bettenzahl vorgesehen. Der aktuelle Bestand beträgt 40 Betten. Im Rahmen der Pflegebettenplanung 2026 bis 2030 des Kantons Zug wurde eine Erhöhung auf 70 Betten beantragt und vom Kanton vorgemerkt. Die definitive Anzahl soll auf Basis der baulichen Gegebenheiten und optimaler betrieblicher Abläufe festgelegt werden. Die Gemeinde Hünenberg sowie die Region weisen einen Mangel an Betten auf. Unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Vorteile soll auch eine Variante mit 100 Betten geprüft werden.

Ein rascher Anstieg der Bettenzahl ist aufgrund von Personalressourcen und nachfragetechnisch nicht möglich. Aufgrund der Bedarfsprognosen für die Gemeinde Hünenberg ist die Anzahl Pflegebetten (70+12) gemäss Meinung des Gemeinderates langfristig gesichert. Es ist auch nach 2050 nicht zu erwarten, dass weniger stationärer Pflegebedarf besteht. Es sind deshalb keine Umnutzungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten einzuplanen.

Wir wollen sozialverträgliche Zimmerstandards anbieten. Bei einem Eintritt in die Institutionen ist oft nicht klar, in welchem Umfang sich jemand selbst finanzieren kann oder inwieweit die Gemeinde unterstützen muss. Zudem kann sich dies im Verlaufe des Aufenthaltes ändern. Es wurde deshalb bewusst

entschieden, nur eine Zimmergrösse anzubieten. Für Ehepaare sollen zwei normale Zimmer mit Verbindungstüren genutzt werden können.

Die Zimmergrössen sollen sich an diejenigen des Neubaus in Rotkreuz orientieren. Dort weisen die Zimmer Nettflächen inklusive Nasszellen von zirka 26.2 m² auf – sie variieren grundrissbedingt etwas.

Stationäre Betreuung «normale Demenz»: 12 Betten:

Das heutige Tarifsysteem führt dazu, dass die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Demenz nicht kostendeckend ist. Dienstleistungen im Bereich leichte Demenz können im Haus integriert werden. Eine Demenz-Strategie auf der Ebene des Kanton Zug gibt es noch nicht. In Hünenberg sollte es weiterhin einen geschützten Bereich für an Demenz erkrankte Menschen geben, allerdings ohne gerontopsychiatrischen Fokus. Zudem wird ein Angebot für Tag-/Nacht- und Kurzzeit-/Ferienbetten geprüft. Die bisherige Demenzabteilung mit 12 Pflegebetten wird beibehalten.

Integrative Tagesbetten:

Integrative Tagesbetten und temporäre Entlastungsplätze (Kurzzeit-/Ferienbetten) sind in begrenzter Anzahl flexibel anzubieten.

Akut- und Übergangspflege (AÜP) (nach Spital):

Die Akut- und Übergangspflege nach Spitalaufenthalt wird aufgrund der defizitären Tarifstruktur (TARMED-Abrechnung) nicht als spezielle Dienstleistung angeboten.

Tag- und Nachtbetreuung:

Tagangebote (08:00–18:00 Uhr) und Nachtangebote (19:00–07:00 Uhr) sollen je nach Bedarf angeboten werden. Diese Angebote gelten auch für den Demenzbereich. Maximal sind dabei 5 Plätze vorgesehen.

Palliative-Care:

Ein spezialisiertes Palliative-Care-Angebot (Betreuung und die Behandlung von Menschen mit unheilbaren, lebensbedrohlichen und/oder chronisch fortschreitenden Krankheiten) als zusätzliche Dienstleistung in einer separaten Abteilung ist nicht vorgesehen.

Gerontopsychiatrische Pflege:

Ein gerontopsychiatrisches Angebot (Tätigkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner zusammengefasst, die aus gesundheitlichen Gründen (z. B. Angst, Krise, Depression) den Alltag nicht mehr allein gestalten können) ist nicht vorgesehen. Dieses Bedürfnis ist kantonal bzw. regional zu lösen.

Ergänzende Wohnformen:

Im 1. OG des Bestandes wäre es möglich, neue Wohnformen (z.B. WGs, Studios etc.) zu schaffen, was noch geprüft wird.

3.2 DEFINITION GASTRODIENSTLEISTUNGEN

Das Gastroangebot für die Bewohnenden soll weiterhin attraktiv bleiben und die vorhandene Qualität beibehalten werden. Es soll ein Verpflegungskonzept erstellt werden, welches die Speiseverteilung regelt. Auch in Zukunft sollen alle Mahlzeiten (3x365) im Haus hergestellt werden. Als Ergänzung kann ein Mahlzeitendienst angeboten werden, dieser muss jedoch selbsttragend sein. Die Bewohnenden der Alterswohnungen sollen weiter von einer Auswahl an vorbestellbaren Menüs profitieren.

Weiter soll das Angebot für externe Besuchende attraktiver werden, damit sich der Lindenpark mehr zu einem Treffpunkt für alle Generationen entwickeln kann. Spontane Besuchende sollen von einem Restaurant oder Café profitieren können, wo mit oder ohne Angehörige gegessen werden kann. Ein solches Angebot muss grundsätzlich nach aussen gerichtet sein und unter eigenem Namen geführt werden.

Angebote für Gruppen (z.B. Vereins-GV, Leidessen, Hochzeits- und Geburtstagsessen, Catering etc.) sollen ebenfalls ermöglicht werden. Dabei ist die örtliche Konkurrenz an Räumlichkeiten zu beachten. Eine Nutzung der Gastroräumlichkeiten am Abend wäre wünschenswert. In welcher Art und Weise dies wirtschaftlich und betrieblich umsetzbar ist, ist zurzeit noch offen.

Ein Mahlzeitendienst im Rahmen der Küchenkapazität insbesondere für Hünenberger Seniorinnen und Senioren wäre grundsätzlich möglich und soll evtl. längerfristig eingeführt werden. Ein Mahlzeitendienst im grösseren Umfang ist aus Platzgründen nicht möglich und würde noch grössere Kücheninfrastrukturen benötigen, welche wiederum einem wirtschaftlichen Risiko ausgesetzt sind.

Besonders zu beachten ist, dass alle Speisen für die Bewohnenden, Mitarbeitenden und Dritten frisch, saisonal und altersgerecht im Haus hergestellt werden können. Ein beschränktes à-la-carte-Angebot sollte möglich sein. Ebenfalls soll ein Take-away-Angebot ermöglicht werden. Ein zusätzliches Selbstbedienungsangebot wäre interessant, benötigt jedoch gewisse Mengen, um wirtschaftlich zu sein. Dies ist wahrscheinlich nicht umsetzbar.

Die Mitarbeitenden des Lindenparks sollen von Angeboten am Mittag und am Abend profitieren können.

3.3 DEFINITION WOHNUNGEN

Spitex-Dienstleistungen

Zurzeit werden keine eigenen Spitex-Dienstleistungen angeboten, mit Ausnahme der Notfall-Abdeckung. Die Gründung einer eigenen, separaten Spitex wird zu gegebener Zeit geprüft. Die eigene Spitex müsste ebenfalls das gesamte Gemeindegebiet Hünenberg abdecken können. Für die Erbringung eigener Spitex-Dienstleistungen wäre eine neue Betriebsbewilligung erforderlich. Ein Nachweis für die beruflichen Qualifikationen des Personals wäre ebenfalls notwendig. Dies würde zu einer neuern ZSR-Nummer führen. Ein Gesuch für die Restfinanzierung müsste bei dem Gemeinderat gestellt werden.

Anzahl und Wohnungsgrössen

Es besteht ein hoher Bedarf an zusätzlichen Alterswohnungen. Die bestehenden Wohnungen im Lindenpark müssen daher erhalten oder an einem anderen Ort kompensiert werden. Allenfalls kann das Angebot mit Studios ergänzt werden. Weiter sollen nur vereinzelt 3 ½ Zimmerwohnungen realisiert werden, der Schwerpunkt soll auf den 2 ½ Zimmerwohnungen liegen. Im Übrigen ist die bestehende Struktur in der heutigen Liegenschaft möglichst zu belassen. Weitere Wohnungen könnten auch auf einer anderen Liegenschaft realisiert werden (z.B. in Hünenberg See).

Die zu realisierenden Wohnungen sollen als Zielpublikum Personen ansprechen, welche 65 Jahre und älter sind, in der Gemeinde Hünenberg wohnen und auf eine altersgerechte Wohnung in der Nähe des Dienstleistungsangebotes Lindenpark angewiesen sind. Bei schweren körperlichen Beeinträchtigungen kann diese Altersvorgabe unterschritten werden. Der Stiftungsrat wird konkrete Vermietungsrichtlinien festlegen, die sich an den Vermietungsrichtlinien der Gemeinde Hünenberg orientieren werden.

Dienstleistungsangebot in Wohnungen

Im Zusammenhang mit den Alterswohnungen sollen diverse weitere Dienstleistungen angeboten werden. Dazu gehört ein 24-Stunden-Notfalldienst, welcher gemäss der bereits heute erbrachten Dienstleistung weitergeführt werden soll. Die Bewohnenden der Alterswohnungen sollen die Möglichkeit eines Mahlzeitendienstes erhalten.

Weiter sollen folgende Dienstleistungen angeboten werden: Wäscheservice, hauswirtschaftliche Arbeiten, Reinigungsdienst, «House Sitting» bei Abwesenheit (Pflanzen giessen, Katzen füttern etc.), einfache Handwerkertätigkeiten (z.B. Bilder aufhängen).

3.4 DEFINITION DIVERSE DIENSTLEISTUNGEN

Folgende Dienstleistungen sollen in Zukunft angeboten werden: Podologie, Coiffeur, ein Gästezimmer für Angehörige, Fitnessraum für Bewohnende, Mitarbeitende und allenfalls auch für die Bevölkerung (evtl. auch Gymnastikraum), Pflegebad, Wäscherei für Bewohnerwäsche, Ver- und Entsorgung (Unterflur-Container), Behandlungszimmer Arzt.

Auf folgende Dienstleistungen wird verzichtet: KITA, öffentliche Apotheke, Arzt-/Zahnarztpraxis, Schwimmbad, Sauna. Diese Dienstleistungen benötigen entweder spezielle Einrichtungen, die ein Vermietungsrisiko beinhalten oder gehören nicht zu den Kernkompetenzen oder den Kernaufgaben des Betriebes.

4. STRATEGISCHE VARIANTEN UND VARIANTENENTSCHEID

Für die strategische Planung wurden mehrere Varianten erarbeitet, die unterschiedliche Entwicklungs- und Ausbauoptionen des Pflege- und Wohnangebots aufzeigen. Grundsätzlich gelten für alle Varianten – sofern nicht anders erwähnt – die beschlossenen bzw. gewünschten Dienstleistungen im Bereich Pflegebetreuung und Wohnen. Für die geprüften Varianten wurden einfache Volumen- und Flächenstudien erstellt, um den Raumbedarf und die baulichen Möglichkeiten zu evaluieren. Diese bilden die Grundlage für eine erste Kostenschätzung pro Variante.

Die Investitions-Kostenschätzungen basieren auf der Studie von Walter Graf aus dem Jahr 2018. Diese Werte gelten weiterhin als realistisch, liegen jedoch eher im oberen Kostenbereich. Bei den neuen Berechnungen wurden sowohl die Teuerung als auch der angepasste Mehrwertsteuersatz berücksichtigt.

Parallel zu allen Varianten wurden neben den Investitions-Kostenschätzungen stets auch betriebswirtschaftliche Berechnungen erstellt. Praktisch bei allen Entscheidungen spielten die betriebswirtschaftlichen Aspekte eine wesentliche Rolle. Sämtliche diesbezüglichen Berechnungen befinden sich im Anhang, da diese bereits detailliert und umfassend sind.

Für die favorisierte Zielvariante wurde ein detailliertes Raumprogramm entwickelt, das als Basis für die weiterführenden Planungsschritte dient. Dieses Raumprogramm wird im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens oder Studienauftrags weiter ausgearbeitet und bildet die Grundlage für die weitere Umsetzung.