



**Überbauung im Chileweg, Rain –
Gemeinde schliesst Versorgungslücke**
Begleitevaluation 2019 bis 2020

Inhalt

1. Lücke beim stationären Angebot | 5

- 1.1 Zielsetzung und Fragestellungen | 7
- 1.2 Aufbau des Berichts | 7

2. Wissenschaftliche Begleitung | 9

3. Aufbauphase und Kontext | 10

- 3.1 Regionaler Kontext | 10
- 3.2 Politische und finanzielle
Rahmenbedingungen | 10
- 3.3 Projektverlauf | 12
- 3.4 Infrastruktur | 12
- 3.5 Trägerschaft | 14
- **Wichtigste Erkenntnisse | 15**

4. Pflegewohngruppe mit 18 Plätzen | 16

- 4.1 Auslastung | 17
- 4.2 Tarife | 18
- 4.3 Charakterisierung der Bewohner/-innen
der Pflegewohngruppe | 19
- 4.4 Personal | 22
- 4.5 Zusammenarbeit der verschiedenen
Akteure | 24
- **Wichtigste Erkenntnisse | 26**

5. Wohnen mit Dienstleistungen | 28

- 5.1 Alterswohnungen | 28
- 5.2 Dienstleistungen | 30
- 5.3 Kontaktstelle Alter | 31
- **Wichtigste Erkenntnisse | 31**

6. Gemeinschaftliche Räu- me und «Dorfplatz» | 32

- 6.1 Mehrzweckraum und «Dorfplatz» | 33
- 6.2 Bäckerei und Bistro | 33
- 6.3 Mittagstisch | 33
- 6.4 Drittes Obergeschoss | 34
- **Wichtigste Erkenntnisse | 35**

Anhang | 37



Abb. 1
Eingangsschild
Pflegehingruppe
Sonnenrain

1. Lücke beim stationären Angebot

Der schweizweit beobachtete demografische Wandel zeigt sich auch in der Gemeinde Rain im Kanton Luzern. Von den 2'807 Einwohnern/-innen sind 11 Prozent über 65 Jahre alt und 3 Prozent über 80 Jahre alt.¹ Der Anteil der über 65-jährigen Personen in Rain wird sich gemäss den Bevölkerungsszenarien von LUSTAT Statistik Luzern bis im Jahr 2045 um rund 55 Prozent erhöhen. Gemäss dem vom Kanton Luzern festgelegten Richtwert hat ein Viertel der über 80-jährigen Personen Anspruch auf einen Pflegeplatz. Dies entspricht bei 82 über 80-Jährigen in der Gemeinde Rain rund 20 Pflegeplätzen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird der Bedarf an Pflegeplätzen, auch in den umliegenden Gemeinden, weiter zunehmen. Je nach Entwicklung der Anzahl Pflegeplätze in den umliegenden Gemeinden ist davon auszugehen, dass diese nicht in der Lage sein werden, wie bisher betagte Personen aus Rain aufzunehmen. Deshalb wollte die Gemeinde Rain die drohende Versorgungslücke mit einem eigenen stationären Angebot schliessen und hat sich entschieden, eine eigene Pflegehingruppe aufzubauen sowie das bestehende Angebot der Alterswohnungen zu erweitern.

Deshalb wurde mitten in Rain das Projekt «Zentrum Chileweg» umgesetzt. Im Frühjahr 2018 wurde der Betrieb der Pflegehingruppe mit 18 Einzelzimmern aufgenommen. Die Überbauung

Pflegeplätze für die Bewohner/-innen der Gemeinde Rain

In der Gemeinde Rain gab es vor der Realisierung der Zentrumsüberbauung im Chileweg 16 Alterswohnungen. Die Gemeinde verfügte über kein eigenes Alters- und Pflegeheim. 12 Personen (Stand September 2019) sind in den Heimen der umliegenden Gemeinden platziert: Hochdorf (5 Personen), Sempach (2 Personen), Rothenburg (2 Personen), Beromünster (1 Person), Escholzmatt (1 Person), Luzern (1 Person).

¹ https://www.lustat.ch/files_ftp/daten/gd/1037/w012_003t_gd1037_ss_d_2018_002.html, Zugriff am 9. September 2019.

wurde von der Gemeinde realisiert und umfasst neben der Pflegewohngruppe im ersten und zweiten Obergeschoss auch ein Bistro, die Verkaufsstelle einer Bäckerei sowie einen Mehrzweckraum, der sich im Parterre des Gebäudes befindet. Der grosszügig konzipierte Aussenraum des Areals hat das Potenzial, ein neuer Dorfplatz zu werden. In unmittelbarer Nähe wurden zusätzlich zwei Mehrfamilienhäuser mit 17 Mietwohnungen erstellt, die ursprünglich als Alterswohnungen konzipiert wurden. Im Erdgeschoss eines der beiden Gebäude befindet sich eine Kindertagesstätte.



Abb. 2
Blick in die Pflegewohngruppe
Sonnenrain

Die Age-Stiftung hat das Projekt «Zentrum Chileweg» unter anderem aufgrund der engagierten Haltung der Gemeinde, der innovativen Ansätze bei der Landsuche und des Betriebskonzepts als förderungswürdig beurteilt und unterstützte dieses mit einem Förderbeitrag. Im Rahmen dieser Förderung sollen die Erkenntnisse und Lehren aus dem Projekt und der wissenschaftlichen Begleitstudie der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain und die Age-Stiftung haben dazu Interface mit der evaluativen Begleitung des Projekts beauftragt.

1.1 Zielsetzung und Fragestellungen

Der Aufbau und das eigenständige Führen und Bewirtschaften von 18 stationären Plätzen sowie die Realisierung von Alterswohnungen sind Aufgaben, welche für eine Gemeinde mit der Grösse von Rain nicht alltäglich sind. Die Erkenntnisse und Lehren der beteiligten Akteure sollen daher im vorliegenden Bericht beleuchtet werden. Im ersten Teil des Berichts stehen der Kontext, die Aufbauphase und die Zielsetzungen des Projekts im Fokus. Weiter werden die Erfahrungen mit der Umsetzung dargelegt. Davon ausgehend werden Erkenntnisse für die interessierte Fachöffentlichkeit abgeleitet. Im Zentrum stehen folgende Fragestellungen:

1. Inwiefern haben die Rahmenbedingungen den Aufbau des Projekts beeinflusst?
2. Wie gut konnte das geplante Konzept in die Praxis umgesetzt werden? Welche Angebote wurden im Rahmen des Projekts realisiert?
3. Wie zufrieden sind die involvierten Akteure mit der Umsetzung des Projekts?
4. Welche Erkenntnisse lassen sich aus der Planung und der Erarbeitung des Projekts für andere Gemeinden oder Projektträger ableiten?

1.2 Aufbau des Berichts

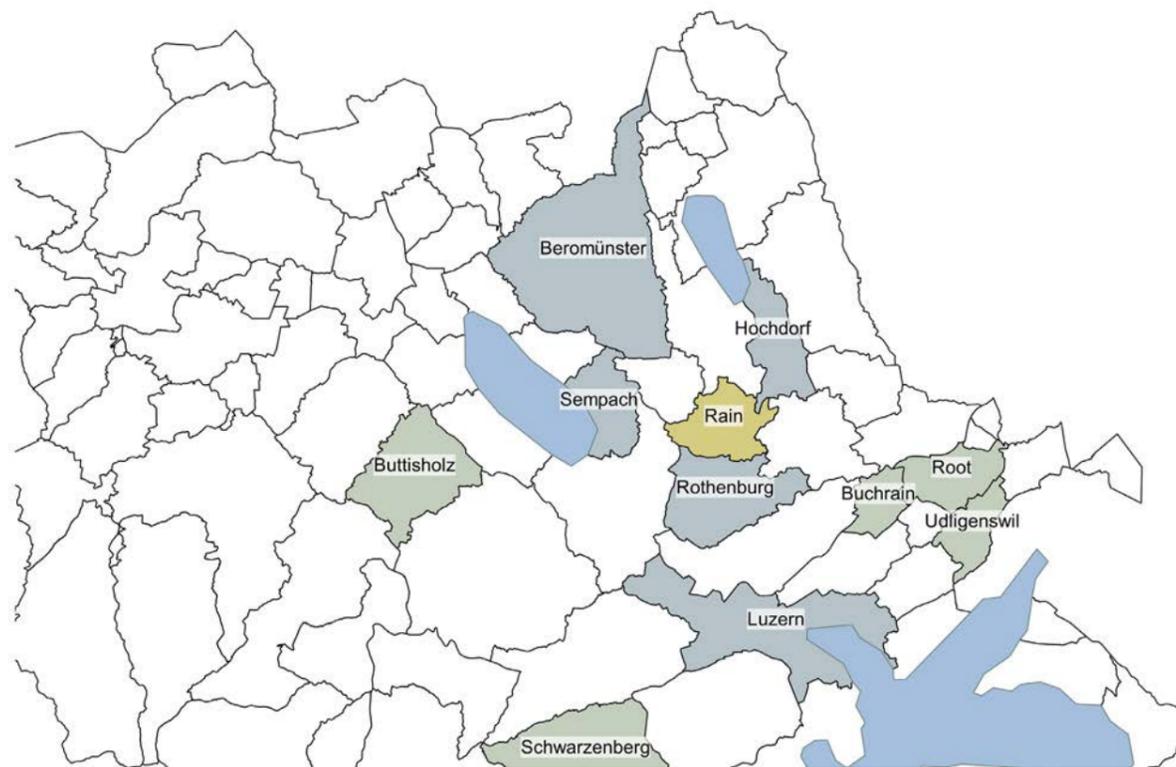
Im Kapitel 2 wird das methodische Vorgehen dargelegt. Im Kapitel 3 werden die Aufbauphase sowie die Einbettung in den Gesamtkontext beschrieben. Anschliessend wird in den Kapiteln 4 bis 6 die Umsetzung der einzelnen Elemente des Projekts erläutert. Am Ende jedes Kapitels sind die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.



2. Wissenschaftliche Begleitung

Die wissenschaftliche Begleitung, die im Zeitraum 2019 bis 2020 stattgefunden hat, basiert auf verschiedenen Informations- und Datenquellen. Darstellung D 2.1 gibt einen Überblick über das methodische Vorgehen sowie die Zeitpunkte der Erhebungen. Während in der ersten Erhebungsphase (2019) vor allem die Analyse der Aufbauphase und des Kontextes im Fokus standen, widmet sich die zweite Erhebungsphase (2020) der Analyse der Umsetzung.

D 1.1: Übersicht Gemeinde Rain und Umgebung



Quelle: Darstellung Interface, Geometrie BFS.

Legende: Hellgrau: Gemeinden, in welchen Rainer/-innen in Pflegeinstitutionen platziert sind. Hellgrün: Gemeinden, welche eine Pflegewohngruppe haben.

Einen ersten Zugang zur Thematik gaben die verfügbaren Dokumentationen zum Projekt und zur Projektplanung. Davon ausgehend wurden insbesondere für die Analyse des Kontextes weitere Dokumente beigezogen. Dazu gehören verschiedene gesetzliche Grundlagen und Planungsberichte auf kantonaler und kommunaler Ebene sowie Dokumente, die den Aufbau der Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain dokumentieren. Zusätzlich wurden quantitative Prozessdaten aus dem betrieblichen Monitoring der Pflegewohngruppe ausgewertet.

Einen bedeutenden Zugang zum Untersuchungsgegenstand bildeten zudem die Interviews mit den Verantwortlichen der strategischen und der operativen Ebene der Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain sowie Interviews mit kommunalen Verantwortlichen, Akteuren der Alterspolitik und ausgewählten Stakeholdern, die im Bereich der Pflege und Betreuung von älteren Menschen aktiv sind. In der ersten Phase standen die konzeptionellen Aspekte des Projekts und der Kontext, in welchem die Planung des Projekts stattgefunden hat, im Fokus. Zu einem späteren Zeitpunkt wurden die Erfah-

runge der Akteure mit der Umsetzung und der Zusammenarbeit untereinander vertieft beleuchtet. Eine Liste der interviewten Personen findet sich im Anhang. Schliesslich war die Zufriedenheit der Bewohner/-innen und die Wirksamkeit der Pflegewohngruppe von Interesse. Dazu haben wir drei Porträts von Bewohnern/-innen verfasst. Die Porträts basieren auf Erzählungen der Bewohner/-innen und ihren Angehörigen sowie auf Informationen der Betriebsleiterin.

D 2.1: Übersicht der Erhebungsinstrumente

| | 2019 | 2020 |
|--|------|------|
| Dokumentenanalyse | ■ | |
| Analyse von Prozessdaten | ■ | ■ |
| Interviews mit Verantwortlichen der Genossenschaft | ■ | ■ |
| Interviews mit kommunalen Verantwortlichen | ■ | ■ |
| Erhebung zur Zufriedenheit bei Zielgruppen | | ■ |
| Berichterstattung | ■ | ■ |

Quelle: Darstellung Interface.

3. Aufbauphase und Kontext

3.1 Regionaler Kontext

In der Umgebung von Rain gibt es einige Pflegewohngruppen. So zum Beispiel in den Gemeinden Buchrain, Buttisholz, Root, Schwarzenberg und Udligenswil. Beim Aufbau der Pflegewohngruppe Sonnenrain in Rain hat man sich insbesondere an der Pflegewohngruppe Primavera in Buttisholz orientiert. Ein Besuch in Buttisholz überzeugte die zu Beginn eher skeptischen Gemeinderäte vom Konzept einer Pflegewohngruppe. Vor dem Besuch war ihnen nicht klar, was eine Pflegewohngruppe genau ist; nämlich, dass die älteren Menschen in alltägliche Arbeiten eingebunden werden und ihre eigenen Möbel mitbringen können. Auch bei der Umsetzung konnte von den Erfahrungen in Buttisholz bezüglich baulicher Hindernisse, Hygienevorschriften und Abläufe in einer Pflegewohngruppe profitiert werden. Schliesslich war die aktuelle Betriebsleiterin der Pflegewohngruppe Sonnenrain zuvor im Primavera in Buttisholz tätig.

Ebenso wertvoll war die Zusammenarbeit mit der Residio AG in Hochdorf, die ambulante und stationäre Dienstleistungen anbietet. So war den Projektverantwortlichen bereits beim Aufbau der Pflegewohngruppe klar, dass es aufgrund der geringen Grösse sinnvoll ist, die Reinigung an die Residio AG auszulagern. Zusätzlich übernimmt die Residio AG in betriebswirtschaftlichen Fragen und im administrativen Bereich eine beratende Funktion. Dies ist insbesondere auch dadurch möglich, dass die Pflegewohngruppe dieselben IT-Systeme für die Administration, die Buchhaltung, die Personaleinsatzplanung und die Pflegedokumentation der Bewohner/-innen verwendet wie die Residio AG.

3.2 Politische und finanzielle Rahmenbedingungen

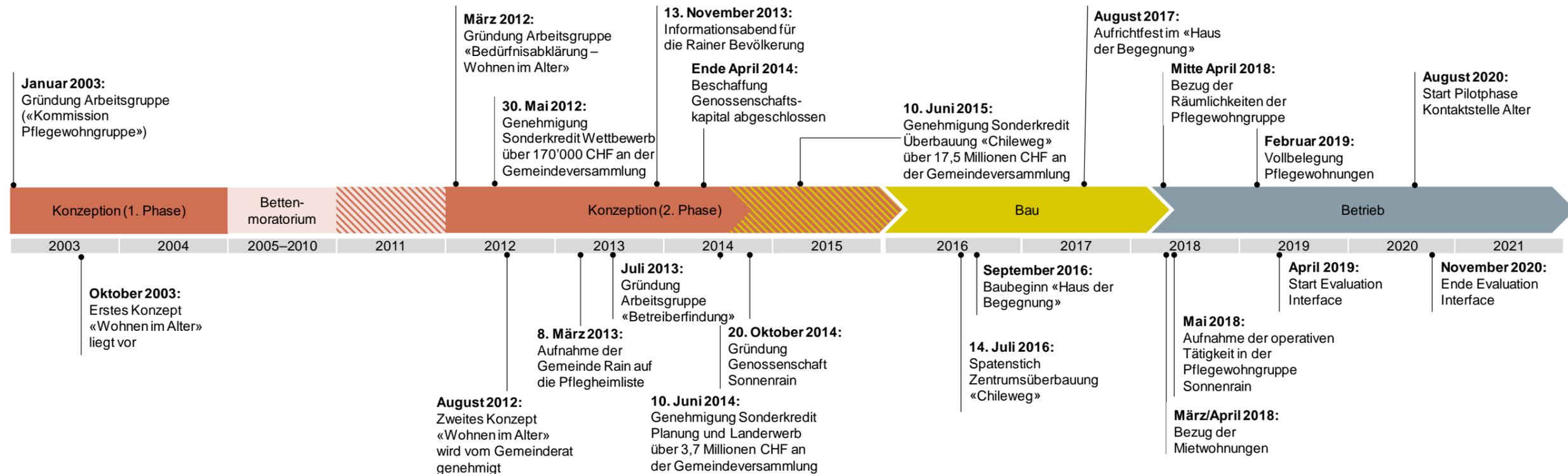
Wie in den meisten Kantonen der Deutschschweiz sind auch im Kanton Luzern die Gemeinden für die ambulante und stationäre

Betreuung und Pflege von betagten und pflegebedürftigen Personen zuständig. Dazu gehört die Krankenpflege zu Hause, die im Auftrag der Gemeinden durch verschiedene Spitex-Organisationen gewährleistet wird. Weiter sind die Gemeinden verpflichtet, einen Mahlzeitendienst sowie Tages- oder Nachtstrukturen zur Verfügung zu stellen. Schliesslich müssen die Gemeinden eine angemessene Krankenpflege in Pflegeheimen bereitstellen. Mit der im Jahr 2011 eingeführten «Neuordnung der Pflegefinanzierung» wurde die Aufteilung der Pflegekosten zwischen pflegebedürftigen Personen, Krankenversicherern und der öffentlichen Hand neu geregelt. Für die Gemeinden im Kanton Luzern bedeutet das, dass sie den nicht durch die Patientenbeteiligung und die Krankenversicherer gedeckten Kostenanteil der ambulanten und stationären Pflege als sogenannte «Restkosten» für die Einwohner/-innen ihrer Gemeinde übernehmen müssen.

Im Kanton Luzern entscheidet der Regierungsrat unter Einbezug der Gemeinden der jeweiligen Planungsregion über die Anzahl der angebotenen Pflegeplätze. Im Rahmen der Pflegeheimplanung des Jahres 2006 verfügte der Regierungsrat ein Bettenmoratorium, das bis zum Jahr 2010 keinen weiteren Ausbau bei den Pflegebetten ermöglichte. Dementsprechend mussten die Verantwortlichen der Gemeinde Rain ihre Pläne «auf Eis» legen. Schliesslich beschloss der Regierungsrat am 8. März 2013 ein stationäres Angebot in der Gemeinde Rain auf die Pflegeheimliste zu setzen. Die Aufnahme auf die Pflegeheimliste erfolgte unter dem Vorbehalt, dass die 18 vorgesehenen Plätze bis spätestens Ende 2017 realisiert werden. Zudem erfolgte die Auflage, dass Ausbildungsplätze für Pflegeberufe geschaffen werden müssen.

Neben den politischen Rahmenbedingungen war das Projekt für die Gemeinde Rain auch finanziell eine Herausforderung. Die Gemeinde investierte mit 21 Millionen Franken das Dreifache ihrer üblichen Bilanzsumme. Dank der guten Zinssituation konnte das gesamte Projektbudget mittels Fremdkapital finanziert werden. Darüber hinaus umfasste bei der Gründung der Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain das Genossenschaftskapital 1,1 Millionen Franken anstelle der ursprünglich benötigten 600'000 Franken. Die befragten Projektverantwortlichen führen diesen Erfolg unter anderem auf das in der Nähe der Baustelle aufgestellte «Finanzierungsbarometer» zurück. Dieses zeigte jeweils an, wie viel des benötigten Genossenschaftskapitals bereits geäuft werden konnte und motivierte so weitere Einwohner/-innen ebenfalls Genossenschafter/-in zu werden.

D 3.1: Übersicht zu den verschiedenen Projektphasen



Quelle: Darstellung Interface.

3.3 Projektverlauf

Der Realisierung des «Zentrums Chileweg» ging eine lange Phase der Planung und Konzeption voraus. Bereits in den Jahren 2003 und 2004 erarbeitete eine Projektgruppe ein Konzept für eine Pflegewohngruppe in der Gemeinde. Das Projekt scheiterte aber damals an den kantonalen Vorgaben für Pflegebetten (Bettenmoratorium). Als auch ein Antrag für den Einkauf von Pflegeplätzen bei einer Nachbargemeinde im Jahr 2011 abgelehnt wurde, beschloss der Gemeinderat, eine Projektgruppe einzusetzen, die das altersgerechte Wohnen zusammen mit der Ortskernplanung grundsätzlich bearbeiten sollte. In diesem Kontext ist unter dem en-

gagierten Einsatz verschiedener Akteure schliesslich das Projekt «Zentrum Chileweg» mit der Pflegewohngruppe Sonnenrain, den gemeinschaftlichen Räumen (inklusive «Dorfplatz») sowie den Mietwohnungen entstanden.

3.4 Infrastruktur

Beschaffung des Grundstücks

Das Gebiet Chileweg/Chilestrasse wies grosses Potenzial für die Entstehung eines Ortszentrums auf. Die Gemeinde konnte von einer privaten Person das Grundstück (1'714 m²) unter der Bedingung erwerben, dass altersgerechter Wohnraum geschaffen wird. Mit zwei weiteren benachbarten Liegenschaftseigentümern wurde eine Zusam-

menarbeitserklärung unterzeichnet. Der Rest des Grundstücks mit Kirchenparkplatz befand sich bereits im Eigentum der Gemeinde Rain.

Überbauung «Zentrum Chileweg»

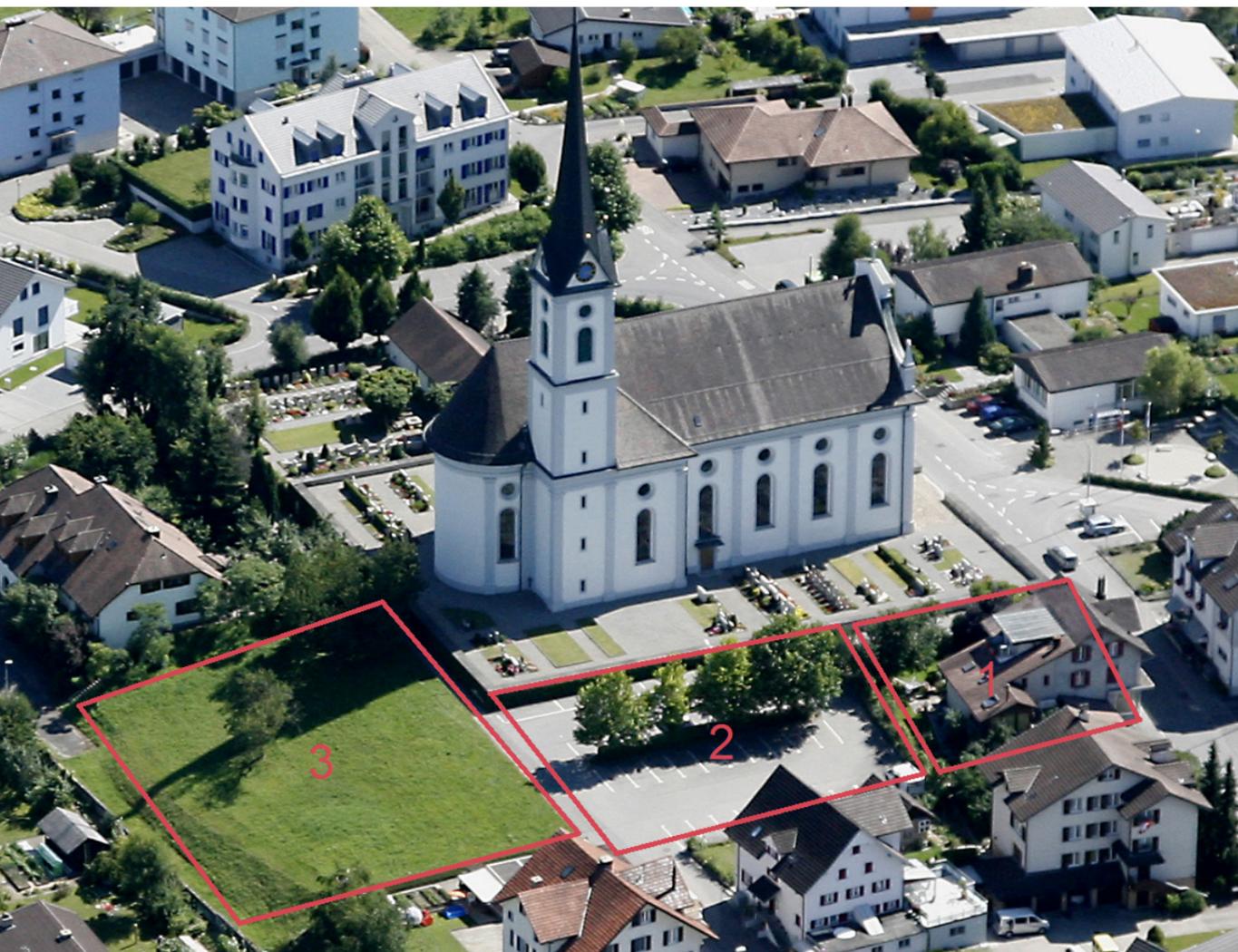
An der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2012 bewilligte die Bevölkerung einen Planungskredit über 170'000 Franken. Damit konnten die nächsten Planungsschritte bis zur Vorlage eines Baukredits eingeleitet werden.

2018 wurde die Überbauung «Zentrum Chileweg» erfolgreich realisiert. Sie umfasst ein Hauptgebäude («Haus der Begegnung»), zwei Mehrfamilienhäuser sowie

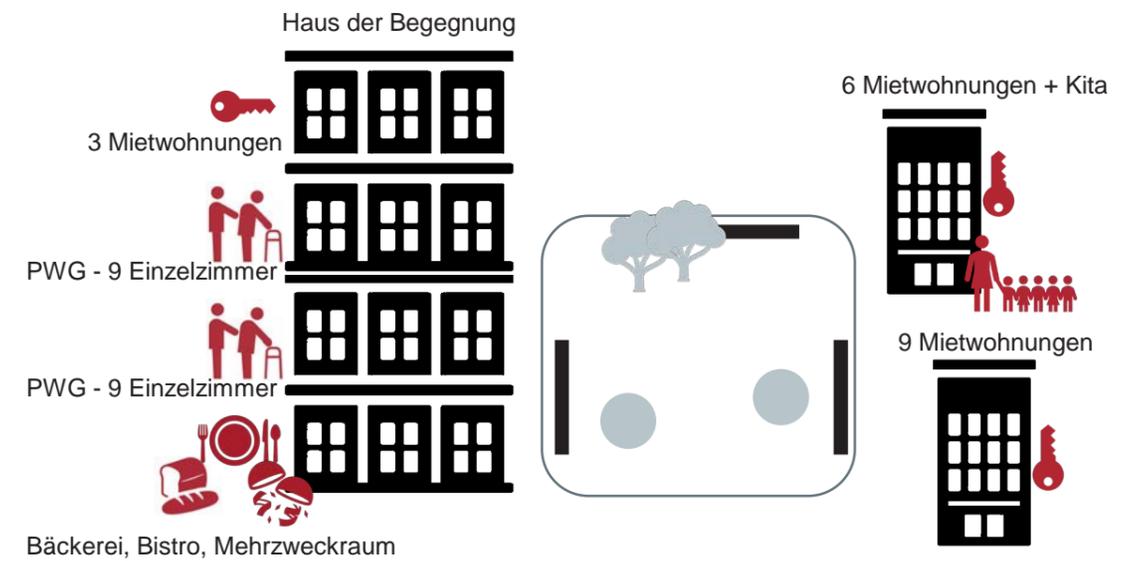
einen grossen Platz im Innenhof, der das Potenzial zum «Dorfplatz» hat. Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes finden sich ein grosser Mehrzwecksaal, eine Bäckerei sowie ein Bistro. Im ersten und zweiten Stock des Hauptgebäudes ist die Pflegewohngruppe Sonnenrain eingemietet. Der dritte Stock umfasst zwei 3½-Zimmer-Wohnungen und eine 6½-Zimmerwohnung. Der

Mehrzweckraum und der Platz können gemietet werden (siehe rote Box). Gegenüber dem «Haus der Begegnung» befinden sich 15 Mietwohnungen. Die zwei Mehrfamilienhäuser umfassen sieben 2½-Zimmer-Wohnungen und je vier 3½-Zimmer- und 4½-Zimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss des einen Mehrfamilienhauses befindet sich zudem eine Kindertagesstätte.

Abb. 3
Grundstück vor der Überbauung



D 3.2: Überbauung Zentrum Chileweg



Quelle: Darstellung Interface. Legende: PWG = Pflegewohngruppe.

Quelle: Darstellung Interface auf Grundlage einer Fotoaufnahme der Gemeinde Rain.
Legende: 1 = «Haus der Begegnung», 2 = «Dorfplatz», 3 = Mietwohnungen.

Welche Vorteile bringt das Modell Genossenschaft?

Eine Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von Personen, die gleiche oder ähnliche Ziele verfolgen. Die Genossenschafter/-innen tragen gemeinsam eine Idee. Dabei steht nicht das Erwirtschaften von Gewinn im Vordergrund. Es schliessen sich zwei sonst am Markt gegenüberstehende Rollen zusammen, wie zum Beispiel Mieter/-in und Vermieter/-in. Aufgrund des Demokratieprinzips verfügen alle über das gleiche Stimmrecht an der Generalversammlung. Dank ihrem Solidaritätsprinzip verfolgt die Genossenschaft bestimmte Werte und Ziele. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain bringt besondere Vorteile. So werden die Mitglieder beim Eintritt in die Pflegewohngruppe prioritär behandelt. Zusätzlich können die Mitglieder bei der Umsetzung des Projekts mitbestimmen.

3.5 Trägerschaft

Für den Betrieb der Pflegewohngruppe Sonnenrain ist die gleichnamige Genossenschaft verantwortlich. Zur Gewinnung von Genossenschaftern/-innen wurde am 13. November 2013 ein Informationsanlass von der Gemeinde und der Arbeitsgruppe für die Bürger/-innen der Gemeinde Rain durchgeführt. Das Interesse der Bevölkerung war gross und der Informationsanlass sehr gut besucht. Ziel war es, eine Genossenschaft mit einem Startkapital von mindestens 600'000 Franken zu gründen. Vor der Gründung konnten interessierte Personen eine Absichtserklärung unterschreiben, dass sie bei der Gründung Anteilscheine der Genossenschaft kaufen würden. Mit einem entlang der stark befahrenen Dorfstrasse (in der Nähe vom Chileweg) aufgestellten Barometer wurde der Stand des zugesicherten Kapitals für die Genossenschaft visualisiert. Schliesslich wurden Absichtserklärungen im Wert von 1,1 Millionen Franken unterzeichnet und die Genossenschaft «Pflegewohngruppe Sonnenrain» konnte am 20. Oktober 2014 gegründet werden. Aktuell zählt die Genossenschaft rund 360 Mitglieder. Die grössten Anteile halten die Gemeinde Rain als Gründerin sowie die katholische Kirchgemeinde. Vier Firmen und eine politische Partei sind ebenfalls Mitglieder der Genossenschaft. Die Verwaltung besteht aus fünf Mitgliedern, wovon ein Mitglied jeweils den Gemeinderat vertritt. Während der Aufbauphase waren zwei Gemeinderäte aus den Ressorts Finanzen und Soziales im Verwaltungsrat der Genossenschaft vertreten. Seit der Betriebsaufnahme bildet die Gemeinderätin des Ressorts Soziales die Schnittstelle zwischen Gemeinderat und Genossenschaft. Auch Personen, die nicht in Rain wohnhaft sind, können Genossenschafter/-in werden.

In der Konzeptionsphase wurden auch andere Rechtsformen wie beispielsweise Einzelunternehmen einer privaten Person, Aktiengesellschaft (AG), Stiftung oder Verein in Betracht gezogen. Dabei wurden die Aspekte Mitspracherecht, Gewinnorientierung und Verbindlichkeit geprüft. Die Wahl der Trägerschaft in der Rechtsform einer Genossenschaft erwies sich für die Pflegewohngruppe aus verschiedenen Gründen als zielführend: Die Genossenschafter/-innen sind wichtige Werbeträger und Botschafter nach aussen, die gemeinsam eine Idee verfolgen und sich aktiv bei der Mitgestaltung einbringen können. Schliesslich hat das zusammengetragene Genossenschaftskapital die Gemeindefinanzen massgeblich entlastet und das finanzielle Risiko des Projekts für die Gemeinde erheblich reduziert.



Abb. 4
Finanzbarometer für
Genossenschaftskapital



Wichtigste Erkenntnisse aus der Aufbauphase

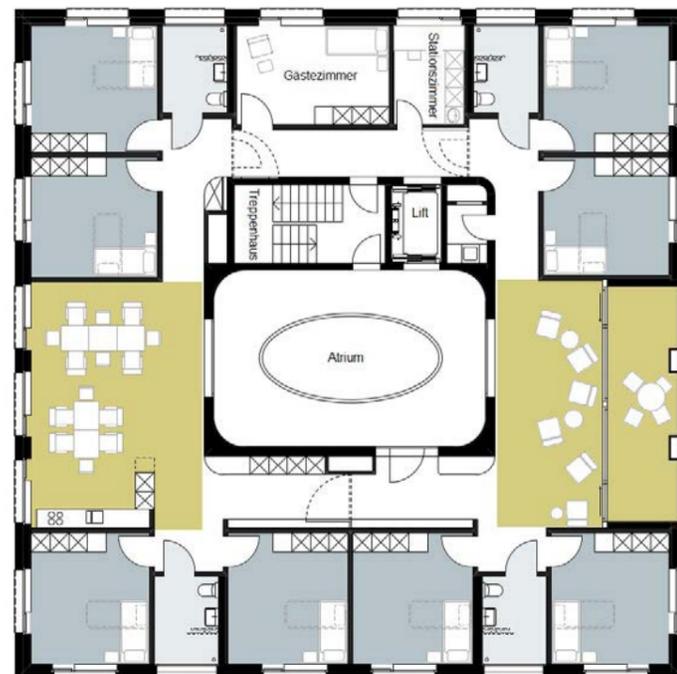
- **Geeignete Trägerschaft finden:** Die Wahl der Trägerschaft in Form einer Genossenschaft führte im Zentrum Chileweg zu einer breiten Akzeptanz des Projekts in der Bevölkerung. Dies wiederum hatte auch einen positiven Einfluss auf die Unterstützung des Projekts von Seiten Gemeinde. Zudem entlastete das zusammengetragene Genossenschaftskapital nicht nur die Gemeindefinanzen, sondern die Genossenschaft trug auch das finanzielle Risiko des Projekts. Die Rechtsform Genossenschaft erwies sich auch deshalb als zielführend, weil die Genossenschafter/-innen wichtige Werbeträger und Botschafter nach aussen sind, gemeinsam eine Idee verfolgen und aktiv am Geschehen teilnehmen.
- **Realistische Budgetierung mit betrieblichen Kennzahlen erstellen:** Die betriebliche Finanzierung muss von Anfang an geklärt sein. Kosten für den Aufbau und den Betrieb sind realistisch zu budgetieren. Dabei spielen Stellenpläne für das Personal und die angestrebte Auslastung eine massgebende Rolle. Die entsprechenden Kennzahlen wurden von den Verantwortlichen erhoben und laufend beobachtet. Bei Abweichungen wurden Anpassungen auf der Ausgabenseite vorgenommen. Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, dass Fixkosten für nicht belegte Betten oft ungenügend in die Budgetierung einfließen.
- **Relevante Akteure früh einbinden:** Es ist wichtig, bereits zu Beginn des Projekts relevante Entscheidungsträger/-innen und weitere Akteure einzubinden. Sei es, um das Projekt politisch abzustützen oder bauliche Massnahmen anspruchsgerecht umzusetzen. Der frühe Einbezug verschiedener Akteure führt auch zu einer grösseren Akzeptanz des Projekts. So konnten beispielsweise mit einem Besuch in der Pflegewohngruppe Primavera in Buttisholz auch die zu Beginn eher skeptischen Gemeinderäte vom Konzept einer Pflegewohngruppe überzeugt werden. Ebenso bestand von Beginn an ein regelmässiger Austausch mit der Residio AG in Hochdorf, die auch die Reinigung übernimmt, die Mahlzeiten am Mittag für die Pflegewohngruppe liefert sowie eine beratende Funktion bei betriebswirtschaftlichen Fragen übernimmt.
- **Ausreichend Zeit einplanen:** Der Aufbau einer Pflegewohngruppe benötigt viel Zeit. Einerseits für die Konzipierung und andererseits für die politischen Entscheidungsprozesse, die Kapitalbeschaffung und schliesslich für die baulichen Massnahmen.
- **Aufbau schrittweise gestalten:** Es empfiehlt sich, die Aufnahme des operativen Betriebs schrittweise zu gestalten und Prozesse langsam aufzubauen sowie bei Bedarf anzupassen. Dabei zeigt sich, dass es aufgrund der Betriebsgrösse zielführend sein kann, gewisse Prozesse wie etwa die Reinigung oder die Zubereitung von Mahlzeiten auszulagern. Im Zentrum Chileweg machte man zudem die Erfahrung, dass sich Bedürfnisse in einer neu aufgebauten Umgebung zuerst entwickeln müssen und das Angebot anschliessend gemäss dem Bedarf aufgebaut werden sollte.
- **Erfahrenes Personal in Aufbauphase wichtig:** Insbesondere in der Aufbauphase ist es wichtig, dass erfahrene Personen mit entsprechendem Know-how beteiligt sind, die wegweisende strategische Entscheide fällen können. Dass unter den Projektverantwortlichen eine im Altersbereich engagierte Gemeinderätin, der Präsident der Spitex Sem-pach und Umgebung sowie eine Leiterin für die Pflegewohngruppe zur Verfügung stand, welche langjährige strategische Erfahrungen als Vorstandsmitglied einer Trägerschaft einer Pflegewohngruppe einbringen konnte, brachte viel Know-how für den Aufbau der Pflegewohngruppe zusammen. Zudem sind die Projektverantwortlichen innerhalb und ausserhalb der Gemeinde sehr gut vernetzt und zeigten grosses Engagement. So war eine Privatperson bereit, ihre Liegenschaft abreißen zu lassen, damit die Überbauung «Zentrum Chileweg» realisiert werden konnte.

4. Pflegewohngruppe mit 18 Plätzen

Die Pflegewohngruppe befindet sich im «Haus der Begegnung» und belegt das erste und zweite Obergeschoss des dreistöckigen Gebäudes. Den Bewohnern/-innen stehen insgesamt 18 Einzelzimmer, acht Nasszellen sowie auf beiden Stockwerken je eine Küche und ein grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Balkon zur Verfügung. Des Weiteren gibt es eine Wellnessoase.

Abb. 5
Grundriss Pflegewohngruppe 1. und 2. Stock

Eine Pflegewohngruppe umfasst neun Bewohner/-innen. Die Zimmer sind mit Pflegebett, Nachttisch und einem eingebauten Schrank ausgestattet. Die restliche Zimmermöblierung kann individuell gestaltet werden und ermöglicht es den Bewohnern/-innen, ein Stück von zu Hause mitzubringen.



Quelle: Darstellung Interface auf der Grundlage des Grundrisses von cometti truffer architekten.

Legende: Grau: Zimmer der Bewohner/-innen der Pflegewohngruppe à 16 m²; Gelb: Gemeinschaftsräume (links: Koch-/Essbereich à 44m², rechts: Wohnbereich à 27m² mit Loggia à 17m²).

Das Mittagessen für die Pflegewohngruppe wurde bei Betriebsbeginn vom Bistro im Erdgeschoss angeliefert. Das Bistro musste jedoch im Sommer 2019 aus betriebswirtschaftlichen Gründen geschlossen werden (vgl. Abschnitt 5.3). Seither wird das Mittagessen bei der Residio AG in Hochdorf von einem Fahrdienst abgeholt. Dies wird auch bei Wiederinbetriebnahme des Bistros beibehalten. Die Küche des Bistros ist aus Sicht der Projektverantwortlichen nicht für die Zubereitung altersgerechter Mahlzeiten ausgelegt. Das Frühstück und das Nachtessen werden auf der Pflegewohngruppe zubereitet. Die Bewohner/-innen werden nach Möglichkeit bei der Vor- und Zubereitung der Mahlzeiten miteinbezogen. Ebenso können die Bewohner/-innen beim Waschen und Wäsche zusammenlegen eingebunden werden, weshalb auf eine Auslagerung der Wäscherei verzichtet wurde.

Insgesamt sind alle Befragten sehr zufrieden mit der Umsetzung der Pflegewohngruppe. Insbesondere der familiäre Rahmen und die Wohnlichkeit

werden sehr geschätzt. Zudem ermöglichte das Atrium im «Haus der Begegnung» den Bewohnern/-innen sich auch zu bewegen ohne nach draussen gehen zu müssen (insbesondere während der Covid19-Pandemie). Für die Zukunft wünscht sich die Betriebsleiterin jedoch, dass die Pflegewohngruppe noch mehr belebt wird. Zu Diskussionen führen nach wie vor die Nasszellen, die jeweils von zwei Zimmern geteilt werden müssen. Aus Sicht der Projektverantwortlichen wird die Kritik eher von Angehörigen oder Aussenstehenden geäussert. Den Bewohnern/-innen der Pflegewohngruppe sei hingegen bewusst, dass sie sowieso Unterstützung beim Gang auf die Toilette und daher keine private Toilette bräuchten. Zudem würden dadurch die Hotelleriekosten für die Bewohner/-innen tiefer ausfallen, weil weniger Unterhaltskosten anfallen würden.

4.1 Auslastung

Der Betrieb der Pflegewohngruppe wurde am 1. Mai 2018 aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt

wohnten zwei Personen im 2. Stock. Laufend bereicherten neue Personen die Wohnung. Die Pflegewohngruppe wurde dann im August 2018 um drei weitere Bewohner/-innen im 1. Stock erweitert. Seit Februar 2019 sind alle 18 Pflegeplätze besetzt. Insgesamt betrug die Auslastung 2019 96 Prozent, 2020 sind es gar 100 Prozent (Stand Juni 2020). Die Begründung liegt in der tiefen Fluktuation der Bewohner/-innen. Zudem gibt es eine Warteliste, auf welcher im Juni 2020 fünf Personen notiert sind. Dies sind insbesondere Rainer/-innen, die in Heimen ausserhalb von Rain platziert sind, oder Personen, die zu Hause von der Spitex betreut werden.

Die Erweiterung um zusätzliche vier Pflegebetten im dritten Obergeschoss konnte anfänglich leider infolge des Überangebots von Langzeitpflegebetten im Kanton Luzern nicht realisiert werden. Deshalb suchte die Gemeinde eine andere Lösung, um die 6 1/2-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss im «Haus der Begegnung» zu vermieten. Eine Arztpraxis aus Rain, welche Interesse an einer Miete der Räumlichkeiten hatte, zog ihr Interesse jedoch wieder zurück. Die Verantwortlichen der Pflegewohngruppe werden zu gegebener Zeit einen neuen Antrag für zusätzliche Pflegeplätze bei der Planungsregion einreichen (vgl. Abschnitt 5.3).

Grundsätzlich haben Mitglieder der Genossenschaft Sonnenrain Vorrang bei der Aufnahme in die Pflegewohngruppe. An zweiter

Stelle stehen Bürger/-innen der Gemeinde Rain. Es wird jedoch auf die Gesamtsituation geachtet. Wie ist die Situation zu Hause? Welchen Pflegebedarf weist die Person auf? Kann das Personal im Sonnenrain diesem Pflegebedarf gerecht werden? Die Entscheidung fällt die Genossenschaft gemeinsam mit der Sozialvorsteherin/dem Sozialvorsteher der Gemeinde.

4.2 Tarife

Die Tarife für den Aufenthalt in der Pflegewohngruppe setzen sich aus den Kosten für die Pflege und den Kosten für die Hotellerie (Betreuung, Wohnen, Verpflegung) zusammen. Die Preise sind tendenziell höher als für stationäre Angebote in den umliegenden Gemeinden, in welchen betagte Personen aus Rain bisher platziert wurden. Im Vergleich zu den Angeboten im Umfeld der Stadt Luzern liegen die Kosten für die Hotellerie aber deutlich tiefer. Zudem bewegen sich die Preise im Bereich des von den Sozialversicherungen und den öffentlichen Leistungsträgern anerkannten Rahmens. Bei Betriebsbeginn betragen die Kosten für die Hotellerie 140 Franken pro Tag und pro Person, im Januar 2019 wurde der Tarif auf 145 Franken pro Tag und pro Person angehoben. 2020 erfolgte eine weitere Erhöhung von 8 Franken auf 153 Franken pro Tag. Aus Sicht der Projektverantwortlichen müsste der Tarif aufgrund der hohen Fixkosten noch weiter erhöht werden. Um konkurrenzfähig zu bleiben, wird jedoch vorläufig darauf verzichtet.

Was ist eine Pflegewohngruppe?

Eine Pflegewohngruppe ist ein Wohnangebot für betagte Menschen. Als pflegebedürftig werden vom Kanton Luzern Personen betrachtet, die in den Pflegestufen 3–12 eingeordnet werden.² Die Bedürfnisse der Bewohner/-innen stehen dabei im Mittelpunkt. Die älteren Frauen und Männer wohnen in Kleingruppen und werden bei Aktivitäten des täglichen Lebens (Bewegung, Essen und Trinken, Sicherheit, Beschäftigung usw.) wenn nötig unterstützt. Die Bewohner/-innen können den Tagesablauf selber bestimmen, sich freiwillig an Hausarbeiten beteiligen, ausgehen, Besuch empfangen oder sich zurückziehen. Die Bewohner/-innen werden 24 Stunden durch Fachpersonal betreut. Für die ärztliche Betreuung ist in der Regel die Hausärztin oder der Hausarzt zuständig. Sie schliessen einen Pensionsvertrag ab, welcher Vollpension, Putz- und Waschkosten beinhaltet. Die Wohnungen bestehen in der Regel aus Einzelzimmern mit Pflegebetten und einem für alle zugänglichen Wohn- und Essbereich. Die Zimmer können von den Bewohnern/-innen nach ihren eigenen persönlichen Bedürfnissen eingerichtet werden. Pflegewohngruppen ermöglichen das Verbleiben in der Gemeinde bis ans Lebensende.

² Kanton Luzern (2017): Bericht Versorgungsplanung Langzeitpflege Kanton Luzern 2018–2025, Luzern.

4.3 Charakterisierung der Bewohner/-innen der Pflegewohngruppe

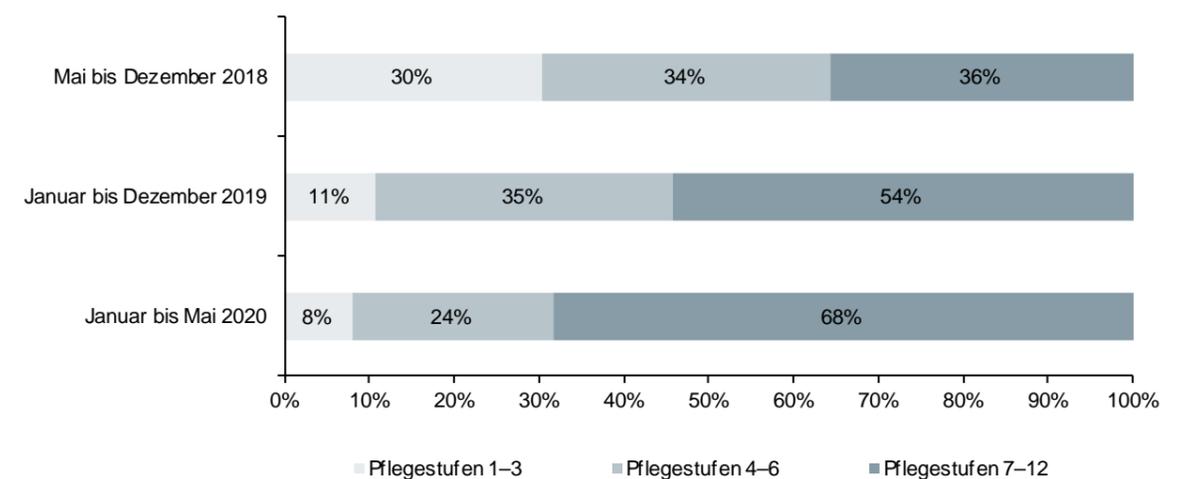
Seit der Betriebsaufnahme der Pflegewohngruppe im Mai 2018 haben 32 Personen dort ihr neues zu Hause gefunden. In dieser Zeit sind fünf Personen verstorben, zwei Personen haben in eine andere Institution gewechselt und sieben sind nach einem Kurzaufenthalt nach Hause zurückgekehrt. Fast 90 Prozent der Bewohner/-innen sind Frauen. Die Hälfte der Bewohner/-innen stammt aus der Gemeinde Rain. Die andere Hälfte kommt aus den umliegenden Gemeinden Beromünster (3 Personen), Hohenrain (2 Personen), Eich (1 Person), Nottwil (1 Person) und Rothenburg (1 Person). Eine Person wohnte vorher ausserhalb des Kantons Luzern.

Die Bewohner/-innen der Pflegewohngruppe werden gemäss dem Einstufungssystem BESA LK2010³ den Pflegestufen 1 bis 12 zugeordnet. Der Businessplan der Pflegewohngruppe sieht eine durchschnittliche Pflegestufe

von 7 vor. Die bisher gemachten Erfahrungen zeigten jedoch, dass eine durchschnittliche Pflegestufe von 5 realistischer ist. 2018 betrug die durchschnittliche Pflegestufe nach BESA 5,1, 2019 5,3 und im ersten Halbjahr 2020 5,6. Darstellung D 4.1 zeigt die Verteilung der geleisteten Pflegestunden auf die Pflegestufen für die Zeiträume Mai 2018 (Betriebsbeginn) bis Dezember 2018, Januar bis Dezember 2019 und Januar bis Mai 2020. Dabei ist ersichtlich, dass im ersten Betriebsjahr knapp zwei Drittel der geleisteten Pflegestunden den Pflegestufen 1 bis 6 zugeordnet wurden, gut ein Drittel den Stufen 7 bis 12. Im ersten Halbjahr 2019 wurde die korrekte Zuordnung geschult und genauer durchgeführt mit der Folge, dass 35 beziehungsweise 54 Prozent der geleisteten Pflegestunden den Pflegestufen 4 bis 6 beziehungsweise 7 bis 12 zugeordnet wurden. 11 Prozent wurden den Pflegestufen 1 bis 3 zugeordnet. Von Januar bis Mai 2020 sind mehr als zwei Drittel der geleisteten Pflegestunden den Pfl-

gestufen 7 bis 12 und ein Drittel den Pflegestufen 1 bis 6 zuzuordnen. Die Begründung liegt einerseits darin, dass Bewohner/-innen, die seit Beginn in der Pflegewohngruppe wohnen, pflegebedürftiger geworden sind. Andererseits nimmt die Genossenschaft aufgrund der hohen Nachfrage prioritär Personen auf, bei welchen der Bedarf, in die Pflegewohngruppe zu wechseln, am grössten ist. Diese Bewohner/-innen sind entsprechend pflegeintensiver.

D 4.1: Pflegestunden nach Pflegestufen gemäss BESA LK2010



Quelle: tacs®-Daten Pflegewohngruppe Sonnenrain, Stand Juni 2020.

³ Mithilfe des Einstufungssystems BESA LK2010 (Bewohner-Einstufungs- und Abrechnungssystem) wird der Pflegebedarf für Alters- und Pflegeheimbewohner/-innen ermittelt. Dabei handelt es sich um ein differenziertes und fundiertes Instrument, das von den Krankenversicherern für die Abrechnung des Pflegeaufwands anerkannt ist. Die Einstufung liegt zwischen 1 bis 12, wobei die Stufe 12 den höchsten Pflegebedarf anzeigt.

Porträts von Bewohnern/-innen

Zur Veranschaulichung der Zufriedenheit der Bewohner/-innen und damit der Nutzen der Pflegewohngruppe haben wir Porträts verfasst. Sie basieren auf Erzählungen der Bewohner/-innen und ihren Angehörigen sowie auf Informationen der Betriebsleiterin.



Heidi Mollet, 77 Jahre
In der Pflegewohngruppe seit Juli 2018

Der Einzug von Frau Mollet fand kurz nach der Eröffnung der Pflegewohnungen im Juli 2018 statt. Ursprünglich wollte sie zusammen mit ihrem pflegebedürftigen Partner ihren Lebensabend in Rain, in der direkten Nachbarschaft ihrer Tochter verbringen. Frau Mollet verliess ihren bisherigen Wohnort im Kanton Solothurn und damit ihren Freundeskreis und fand in der Pflegewohngruppe Sonnenrain ein neues Daheim. Dort wartete sie auf den Nachzug ihres Partners. Leider verstarb er noch kurz vor dem Wohnsitzwechsel nach längerer Krankheit im Spital. Bis kurz vor ihrem Einzug in die Pflegewohnung fuhr Frau Mollet Auto und gestaltete ihren Alltag eigenständig. Durch den Tod ihres Partners fühlte sie sich einsam und genoss vom ersten Tag an die Gemeinschaft mit ihren neuen Mitbewohnern/-innen.

Frau Mollet ist eine aufgeschlossene und sehr hilfsbereite Persönlichkeit. Sie hilft aktiv vor allem im Bereich Küche mit und ist immer sehr besorgt um ihre Mitbewohner/-innen. Sie ist sehr feinfühlig und spürt, wenn jemand Unterstützung und Zuwendung braucht.

Frau Mollet liebt es, immer wieder einen Rundgang durch die Gemeinde Rain zu machen. Dadurch kennt man sie auf der Strasse und weiss, dass Frau Mollet im Sonnenrain zuhause ist. Sie geniesst auch die ausgedehnten Spaziergänge zusammen mit ihrer Tochter.



Marie Heim, 90 Jahre
In der Pflegewohngruppe seit Mai 2018

Frau Heim lebt seit der Eröffnung in der Pflegewohngruppe Sonnenrain. Sie ist mit 88 Jahren als erste Bewohnerin auf Empfehlung ihres Hausarztes eingezogen. Zuvor lebte sie im angrenzenden Quartier in einer Kleinwohnung. Obwohl ihre Familie sie gut in den eigenen vier Wänden begleitet hat, fühlte sie sich zunehmend einsam. Auch die täglichen Arbeiten in der Wohnung wurden ihr mit der Zeit zu viel.

Frau Heim ist eine begnadete Malerin. Bilder von ihr zieren die Wände in der Pflegewohnung und erfreuen nebst den Mitbewohnern/-innen auch die Besucher/-innen. Mit ihren Bildern gestaltet Frau Heim wunderschöne Karten. Über eine handgeschriebene Karte dürfen sich nebst der Familie auch viele Verwandte und Freunde in der ganzen Schweiz freuen. Selbst die Mitarbeitenden erhalten nebst der Weihnachtspost immer wieder liebe Dankesworte auf einer einmalig gestalteten Karte.

Durch den Eintritt in die Pflegewohngruppe fühlt sich Frau Heim umsorgt und gut aufgehoben. Dank ihrer geistigen Fitness kann sie ihren Alltag eigenverantwortlich gestalten. Sie freut sich besonders, wenn sie Grüsse oder Neuigkeiten aus ihrer alten Heimat, dem Luzerner Hinterland erhält. Damit sie nach wie vor über diese Region informiert ist, hat sie die Regionalzeitung, den «Willisauer Bote», abonniert.

Die Mithilfe in der Hauswirtschaft bereitet Frau Heim nach wie vor Freude und Befriedigung. So unterstützt sie die Mitarbeitenden gerne bei Rüstarbeiten und beim Zusammenfalten von Frottierwäsche. Frau Heim schätzt den Aufenthalt sehr und strahlt eine grosse Zufriedenheit aus.



Maria und Heinrich Hausheer, beide 87 Jahre
In der Pflegewohngruppe seit August 2018

Nach einem Kuraufenthalt von Frau Hausheer war die Rückkehr auf den Bauernhof Seeblick in Kleinwangen nicht mehr möglich. Zu diesem Zeitpunkt waren in dieser Umgebung jedoch keine Betreuungs- und Pflegeplätze frei, weshalb die beiden beschlossen, nach Rain in die Nähe ihres Sohnes zu ziehen. Ihr Sohn ist Pfarreileiter in Rain und wohnt mit seiner Familie via-à-vis der Pflegewohngruppe Sonnenrain.

Zwei nebeneinanderliegende Bewohnerzimmer in der Pflegewohngruppe wurden so umfunktioniert, dass das eine als Schlafzimmer und das andere als Wohnstube dient. Maria und Heinrich Hausheer haben dadurch innerhalb der Pflegewohnung ihre eigene 2-Zimmer-Wohnung mit Nasszelle, jedoch ohne Küche.

Das Ehepaar besucht nach Möglichkeit jeweils am Donnerstag- und Sonntagmorgen den Gottesdienst in der Pfarrkirche. Wenn es die Kraft und ihre Hände zulassen, strickt Frau Hausheer sehr gerne. Herr Hausheer geniesst währenddessen die Ruhe auf dem Sofa. Besondere Freude bereitet den beiden ein Besuch bei ihrem Sohn im benachbarten Pfarreihaus. Dort verrichten sie kleine Handreichungen wie zum Beispiel Wäsche zusammenlegen. Das Gefühl von «noch gebraucht werden» ist dadurch allgegenwärtig.

Im April 2020 konnten Maria und Heinrich Hausheer ihre Diamantene Hochzeit feiern. Sie gaben sich vor 60 Jahren das Jawort in der Pfarrkirche Sins.

Im Dorf kennt man inzwischen die Eltern des Pfarreileiters. Bei den Spaziergängen rund um das Haus und die Pfarrkirche erleben Maria und Heinrich Hausheer dadurch wundervolle Begegnungen.

4.4 Personal

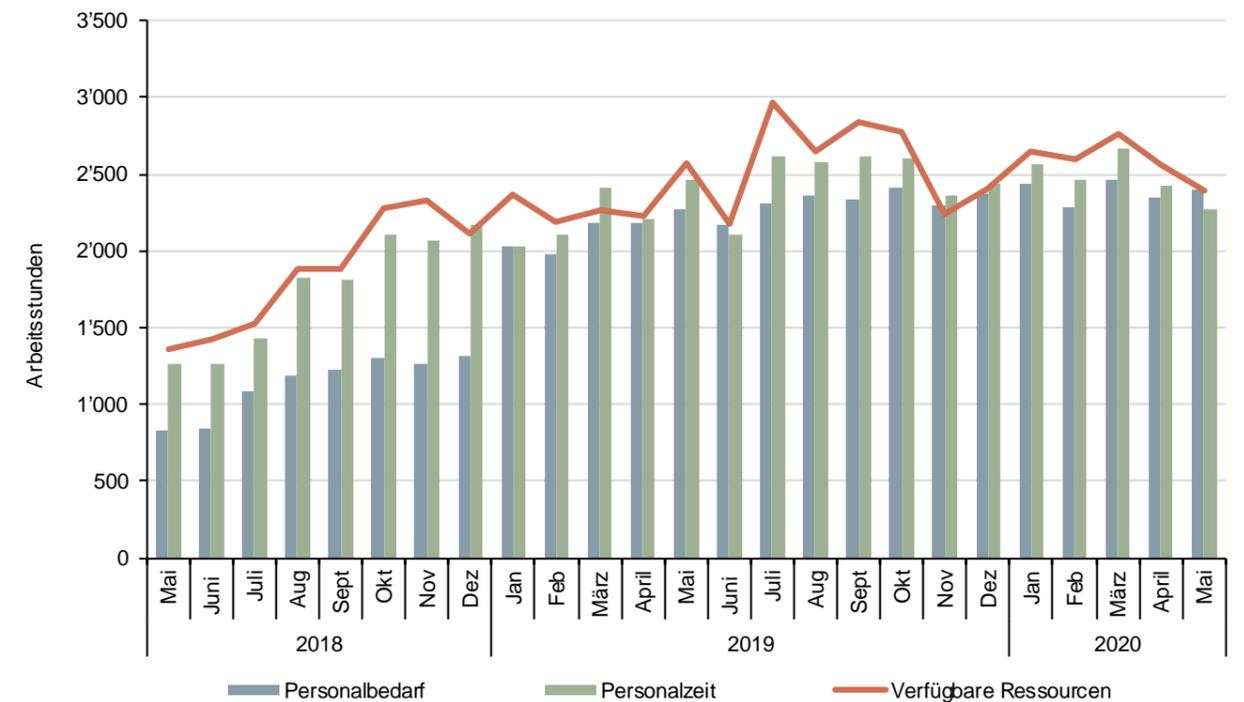
In der Vorbereitungs- und Startphase der Pflegewohngruppe wurde eine Projektleiterin mit einem 20-Prozent-Pensum von der Genossenschaft angestellt. Sie brachte sehr viel Erfahrung aufgrund ihrer früheren Tätigkeit in der Pflegewohngruppe Buttisholz mit. Sie übernahm eine beratende Funktion in der Baukommission bezüglich der Planung der Räume für die Pflegewohngruppe. Zusätzlich war sie für die Budgetierung, die Einkäufe und die Personalrekrutierung zuständig. Mit den zunehmenden Aufgaben nahm auch das Pensum der Projektleiterin, die ab Juli 2017 als Betriebsleiterin eingestellt wurde, kontinuierlich zu. Die Betriebsleitung umfasst seit Juli 2019 ein Pensum von 70 Prozent. Neben der Betriebsleitung wurde auch eine Leitung Betreuung und Pflege eingestellt. Diese unterstützte die Betriebsleiterin insbesondere bei der Personalrekrutierung und beim Einkauf des Mobiliars. Aufgrund der knappen finanziellen Ressourcen wurde die Stelle der Leiterin Betreuung und Pflege per Ende Juli 2019 gestrichen. Stattdessen hat die Genossenschaft eine Teamleiterin eingesetzt.

Die Pflegewohngruppe Sonnenrain nahm im Mai 2018 ihren Betrieb mit 14 Mitarbeitenden (8,1 Vollzeitstellen) auf. Die Mitarbeitenden betreuten zu diesem Zeitpunkt drei Bewohner/-innen. Die Bewohnerzahl stieg bis Ende 2018 auf 15 Personen. Seit dem 1. Februar 2019 sind die beiden Pflegewohnungen mit 18 Bewohnern/-innen voll belegt. Seither sind 28 Mitarbeitende (13,4 Vollzeitstellen) angestellt. Davon sind 31 Prozent Pflegefachpersonen, 22 Prozent Fachangestellte Gesundheit und 40 Prozent Assistenzpersonal. 7 Prozent fallen auf die Administration und Geschäftsleitung. Ziel der Projektverantwortlichen wäre, 15 Vollzeitstellen besetzen zu können. Die laufende Änderung der Anzahl Mitarbeitender in der Aufbauphase erforderte von der Betriebsleitung permanente Struktur- und Prozessanpassungen sowie sehr flexibles und motiviertes Personal.

Die laufende Erfassung von Kennzahlen ermöglicht die erforderliche strukturelle Führung. Mit dem Controlling-System tacs® werden neben der Einstufung der Bewohner/-innen auch die geleisteten Arbeitsstunden aufgeschlüsselt nach den Aufgabenbereichen Bewohner/-innen, Organisation, Bildung sowie Absenzen festgehalten. Ferner werden finanzielle Kenngrößen aus der laufenden Bilanz und Erfolgsrechnung erstellt. Zusätzlich kann der Personalbedarf berechnet werden. Darstellung D 4.3 zeigt den berechneten Personalbedarf für den Betrieb der Pflegewohngruppe für 24 Stunden an sieben Tagen pro Woche im Vergleich zu den effektiv verfügbaren Ressourcen und der tatsächlich eingesetzten Personalzeit. Die Berechnung des Personalbedarfs erfolgt anhand der Einstufung der Bewohner/-innen in die Pflegestufen in Kombination mit dem hinterlegten Zeitbudget für das gesamte Team.

Aus der Darstellung geht hervor, dass im ersten Betriebsjahr mehr Stunden geleistet wurden (grüner Balken) als effektiv benötigt worden wären (blauer Balken). Dies wurde in der Aufbauphase so geplant, damit genügend Ressourcen zur Verfügung standen. Ab Februar 2019 waren alle Betten belegt und die Pflegegruppe Sonnenrain wechselte in die Vollbetriebsphase. Der Personalbedarf und die Personalzeit bewegen sich seitdem in etwa auf dem gleichen Niveau. Die verfügbaren Ressourcen (rote Linie) stellen die verfügbaren Arbeitsstunden des Personals dar. Diese decken sich in den meisten Monaten sehr gut mit den effektiv geleisteten Stunden. Lediglich in den Monaten Dezember (2018), März und April (2019) sowie Juni 2019 sind deutlich mehr Stunden geleistet worden als effektiv verfügbar gewesen wären. Die Begründung liegt in den Feiertagen (Dezember) respektive Wochenenden. Daraus ergaben sich bei gleicher Stellenbesetzung weniger Arbeitsstunden. Im März und April gab es viele Absenzen und so kam es zu Überzeit. Aufgrund der vielen Absenzen konnte der Perso-

D 4.2: Personalbedarf und verfügbare Ressourcen



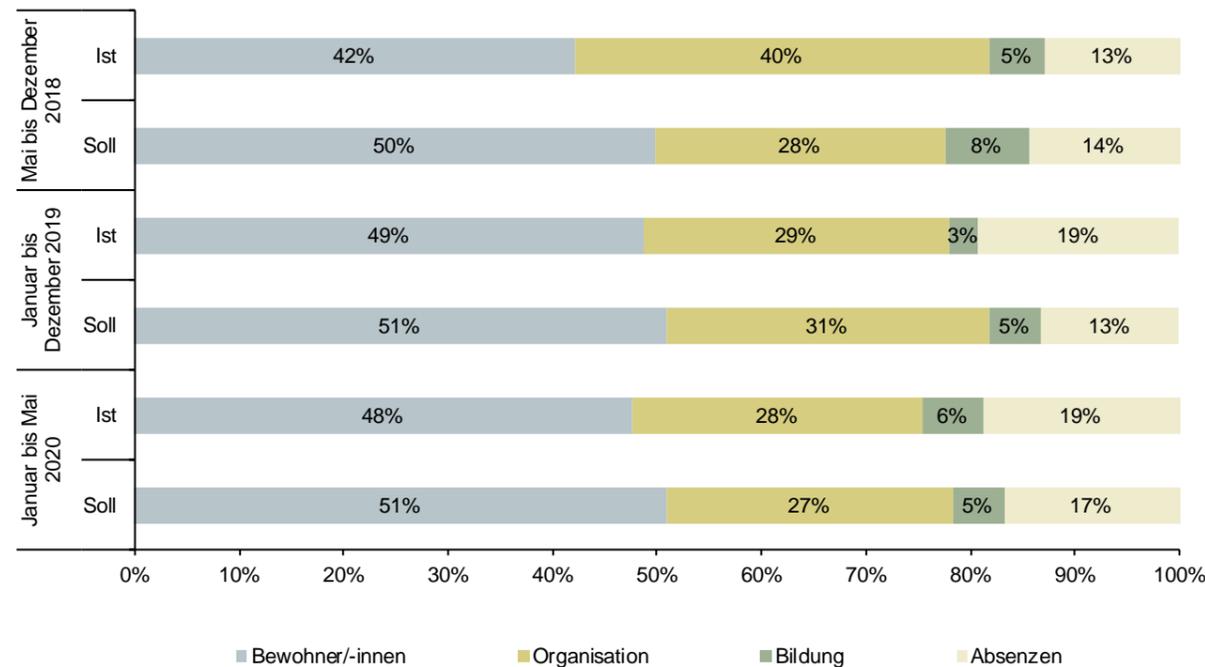
Quelle: Daten Pflegewohngruppe Sonnenrain aus dem Controlling-System tacs®, Stand Juni 2020.

nalbedarf ab März nicht mehr vollumfänglich aufgefangen werden, weshalb die verfügbaren Ressourcen ab Juli – durch die Erhöhung des Pensums einer bestehenden Mitarbeiterin sowie den Einsatz neuer Mitarbeitenden – erhöht wurden. Im November 2019 gab es wiederum viele Absenzen infolge Krankheit sowie zwei Kündigungen. Dank der Flexibilität der Mitarbeitenden, die kurzfristig ihr Pensum erhöhten, konnten die zu leistenden Stunden erbracht werden. Die hohe Personalfuktuation begründen die Projektverantwortlichen damit, dass während der Aufbauphase andere Tätigkeiten im Mittelpunkt standen als im mittlerweile eingelebten Alltag. Zudem würden insbesondere Betreuungsaufgaben im Vordergrund stehen und nicht pflegerische Aufgaben, was einzelne Mitarbeitende bevorzugt hätten. Nach der eher unruhigen Phase Ende 2019 wollen die Projektverantwortlichen 2020 das Team konsolidieren und mit einem Team-Coaching die gemeinsame Strategie und Philosophie der Pflegewohngruppe vermitteln.

In Darstellung D 4.3 ist ersichtlich, wie viele Stunden für die einzelnen Tätigkeitsbereiche der Pflegewohngruppe aufgewendet wurden. Die effektiven

Werte werden den angestrebten Soll-Werten gegenübergestellt. Die Soll-Werte werden von den Projektverantwortlichen aufgrund von Erfahrungswerten definiert. So zeigt sich, dass im ersten Betriebsjahr der Anteil Administration und Organisation mit 40 Prozent deutlich über dem Soll-Wert von 28 Prozent liegt. 2019 wurde der geplante Wert von 28 Prozent sogar leicht unterschritten. Im ersten Halbjahr 2020 konnte der Soll-Wert eingehalten werden. Gemäss Aussagen der Projektverantwortlichen liegt der Anteil Stunden, der normalerweise in Alters- und Pflegeheimen für Administration und Organisation aufgewendet wird, zwischen 18 und 22 Prozent. Das Ziel für die Pflegewohngruppe Sonnenrain liegt bei 25 Prozent. Es ist jedoch nachvollziehbar, dass insbesondere in der Aufbauphase der Anteil an administrativen und organisatorischen Arbeiten höher ausfällt. Für die Aus- und Weiterbildung des Personals wurden 2018 und 2019 etwas weniger Stunden eingesetzt als vorgesehen. 2020 wurden die geplanten 5 Prozent hingegen überschritten. Grund dafür seien die zusätzlichen Weiterbildungen zur Teambildung. Die befragten Projektverantwortlichen heben zudem hervor, dass der Anteil Absenzen eher hoch

D 4.3: Geleistete Stunden nach Tätigkeitsbereich



Quelle: Daten Pflegewohngruppe Sonnenrain aus dem Controlling-System tacs®, Stand Juni 2020.

ausfällt. Dies sei auf eine schlechte Ferienplanung sowie auf viele Ausfälle infolge Krankheit und Unfall zurückzuführen. Haupttätigkeit der Pflegewohngruppe bildet die Betreuung der Bewohner/-innen. Dementsprechend soll die Hälfte der geleisteten Stunden für diesen Tätigkeitsbereich eingesetzt werden. Im ersten Betriebsjahr konnte dieser Wert nicht ganz erreicht werden, 2019 wurde das Ziel erreicht. Im ersten Halbjahr 2020 wurde das Soll fast erreicht. In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass es den Verantwortlichen wichtig ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner eine qualitativ hochstehende Betreuung erhalten. Diese kann leider nicht immer restlos über den Leistungskatalog gemäss Krankenpflege-Leistungsverordnung (KLV) abgerechnet werden. Darunter fallen beispielsweise Unterhaltungsaktivitäten wie Gesellschaftsspiele, Basteln, Singen oder Spaziergänge. Der Zielwert von 30 Prozent nicht KLV-pflichtiger Leistungen 2018 und 2019 konnte zwar erreicht werden. Für 2020 wird aufgrund des knappen Budgets jedoch mit einem Anteil von 25 Prozent nicht KLV-pflichtiger Leistungen geplant.

4.5 Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure

Die Projektverantwortlichen arbeiteten von Beginn an eng mit verschiedenen Akteuren zusammen (vgl. Darstellung D 4.4):

- **Gemeinde Rain:** Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rain ergibt sich auf verschiedenen Ebenen. So hat die Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain die Räumlich-

keiten im «Haus der Begegnung» von der Gemeinde Rain gemietet. Zudem ist die zuständige Gemeinderätin des Resorts Soziales in der Verwaltung der Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain und bildet damit die Schnittstelle zwischen Gemeinderat und Genossenschaft. Einmal pro Jahr präsentiert die Genossenschaft dem Gemeinderat die Betriebszahlen und berichtet über Erfolge und Herausforderungen.

- **Residio AG:** Die Residio AG bietet ambulante und stationäre Dienstleistungen für die ältere Bevölkerung im Raum Hochdorf und Umgebung an. Aufgrund der langjährigen Erfahrungen mit ambulanten und stationären Dienstleistungen tauscht sich die Betriebsleiterin regelmässig mit den Verantwortlichen der Residio AG aus. Zudem ist die Residio AG für die Reinigung der Pflegewohngruppe zuständig und liefert seit der Schliessung des Bistros das Mittagessen. Zusätzlich werden die Stellvertretungen im Austausch mit der Residio AG organisiert. Damit die Zusammenarbeit einfacher abgewickelt werden kann, benutzt die Pflegewohngruppe dieselben IT-Systeme für die Administration, die Buchhaltung, die Personaleinsatzplanung und die Dokumentation der Bewohner/-innen.
- **Spitex Sempach und Umgebung:** Die Spitex Sempach und Umgebung hilft bei der Durchführung des Mittagstisches mit und betreut die Bewohner/-innen in den Mietwohnungen am Chileweg. Zusätzlich werden Lernende der Pflege-

wohngruppe auch in der Spitex eingesetzt und umgekehrt.

- **Verein Bsuech:** Regelmässig besuchen Freiwillige des Vereins Bewohner/-innen der Pflegewohngruppe, um mit ihnen Gesellschaftsspiele zu spielen oder spazieren zu gehen.
- **Lang Forst + Garten Umgebungspflege GmbH:** Zweimal pro Woche sorgt das Team der Forst + Garten Umgebungspflege GmbH im Auftrag der Gemeinde Rain dafür, dass im «Haus der Begegnung» und in den zwei Häusern am Chileweg mit den Mietwohnungen der Eingangsbereich, das Treppenhaus, der Lift und die allgemeinen Räumlichkeiten (WC-Anlagen, Kellerräume) im Untergeschoss sauber sind. Zusätzlich unterstützt das Team der Lang GmbH die Pflegewohngruppe, aber auch die älteren

Mieter/-innen am Chileweg bei alltäglichen Handwerker-Arbeiten wie beispielsweise dem Wechseln von Glühbirnen, dem Aufhängen von Bildern, dem Umzug von Pflegebetten oder der Entsorgung von Karton, Glas usw.

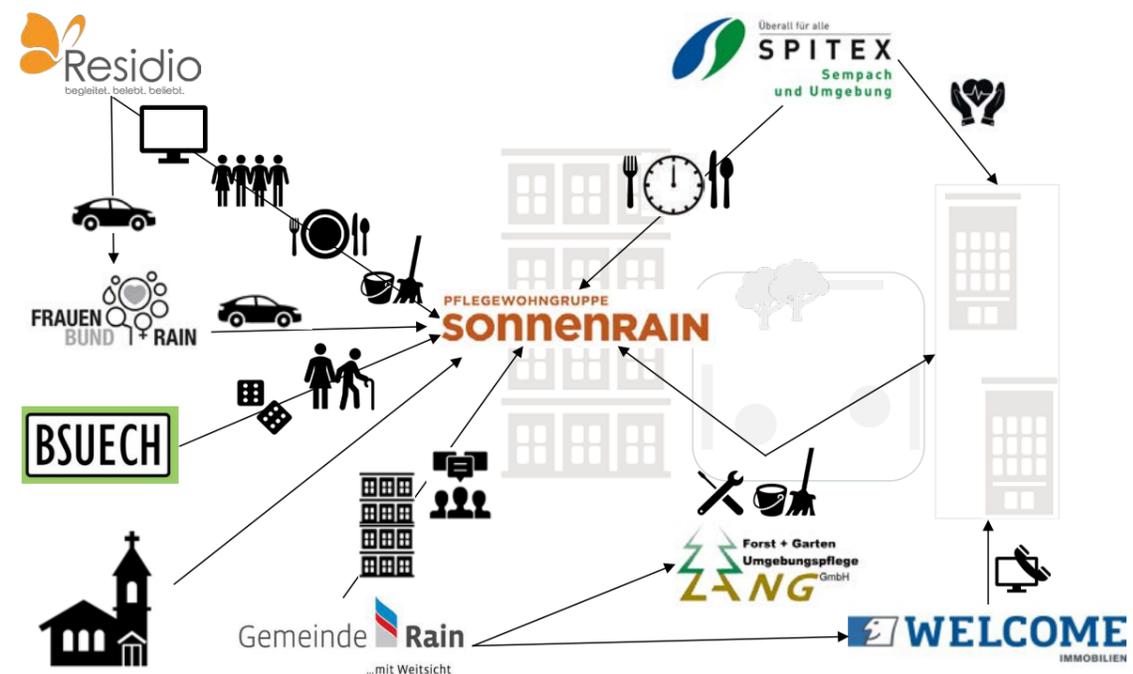
- **Welcome Immobilien AG:** Die Immobilienverwaltung ist für die Vermietung der Wohnungen am Chileweg zuständig. Insbesondere bei der Erstvermietung arbeitete die Gemeinde mit der Immobilienverwaltung zusammen, weil die Mehrheit der Wohnungen an ältere Menschen vermietet werden sollte.
- **Frauenbund Rain:** Der gemeinnützige Verein Frauenbund Rain bietet einen Fahrdienst an. Dieser wird von den Bewohnern/-innen der Pflegewohngruppe beispielsweise für Arztbesuche genutzt. Zudem ist dieser Fahr-

dienst für den Transport der Mahlzeiten von der Residio AG zur Pflegewohngruppe zuständig. Der Frauenbund Rain organisiert zwei bis drei Anlässe im Jahr (z.B. Adventsfeier), an welche die Bewohner/-innen der Pflegewohngruppe ebenfalls eingeladen werden.

- **Pfarrei Rain:** Jeden Freitag führt das Seelsorgeteam der Pfarrei Rain in der Pflegewohngruppe eine Kommunikationsfeier durch. Zusätzlich übernimmt das Team die individuelle Seelsorge der Bewohner/-innen.

Keine Zusammenarbeit besteht aktuell mit dem Bistro im Erdgeschoss des «Hauses der Begegnung». Der Bäcker unterstützt die Pflegewohngruppe hingegen ebenfalls beim Transport der Mahlzeiten.

D 4.4: Zusammenarbeit unter den Akteuren



Quelle: Darstellung Interface.

Verein Bsuech

Der Verein Bsuech bietet einen kostenlosen Besuchsdienst in den Gemeinden Eich, Hellbühl, Neuenkirch, Rain, Sempach und Sempach-Station an. Geschulte ehrenamtlich tätige Mitarbeitende besuchen Mitmenschen in der Region, begleiten sie auf Spaziergängen, sind Gesprächspartner/-innen oder unterstützen sie im Alltag. Der Verein erhält finanzielle Unterstützung der Kirchengemeinden und den Gemeinden. Ansonsten finanziert sich der Verein über Spendengelder und Beiträge von Passivmitgliedern.



Wichtigste Erkenntnisse aus der Umsetzung der Pflegewohngruppe

- **Regelmässiges Monitoring implementieren:** Auch nach der Aufbauphase gilt weiterhin zu beachten, dass die betriebsinternen Prozesse reflektiert und wo nötig angepasst werden. Dazu gehört auch das regelmässige Monitoring von ausgewählten Kennzahlen (z.B. Auslastung, abgerechnete Leistungen), damit das Projekt auch betriebswirtschaftlich auf Kurs bleibt. Die monatlichen Auswertungen der Kennzahlen mit Soll-Ist-Vergleichen ermöglichen den Projektverantwortlichen, zeitnahe strategische und betriebswirtschaftlich zielführende Anpassungen vorzunehmen. Die benötigten personellen und finanziellen Ressourcen können genau geplant und die Tarife auf einem konkurrenzfähigen Niveau gehalten werden, ohne Verlust zu machen. Es ist eine grosse Herausforderung, die hohen Fixkosten (insbesondere die Miete der Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe) jedes Jahr decken zu können.
- **Nachfrage für Angebot ist gross:** Die Akteure sind sich einig, dass das Angebot der Pflegewohngruppe Sonnenrain die Gemeinde Rain aufwertet. Die durchwegs hohe Auslastung zeige auch, dass ein Bedarf für ein solches Angebot bestehe. Trotzdem gebe es nach wie vor die Möglichkeit, Pflegebedürftige in den umliegenden Gemeinden zu platzieren.
- **Vernetzung der Akteure sicherstellen:** Die Zusammenarbeit und Vernetzung zwischen der Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain und den involvierten Akteuren wie beispielsweise der Residio AG, der Spitex und der Gemeinde Rain wird von allen Seiten als gut beurteilt. Dadurch, dass jeweils die amtierende Gemeinderätin/der amtierende Gemeinderat Ressort Soziales in der Verwaltung der Genossenschaft vertreten ist, besteht ein Bindeglied zwischen der Genossenschaft und der Gemeinde.
- **Personalkultur im Auge behalten:** Die Personalrekrutierung gestaltete sich zu Beginn des Projekts einfach. Das Personal war motiviert und zeigte sich bei den laufenden Anpassungen flexibel. Im Verlauf des Projekts und mit dem Einkehren des Alltags entstanden jedoch vermehrt Absenzen und die Personalfuktuation nahm zu. Die Projektverantwortlichen führen dies auf die spannendere Aufbauphase zurück. Ein Vorteil der Pflegewohngruppe ist die überschaubare Grösse, was neuem oder temporärem Personal sowie Mitarbeitenden mit kleinen Pensen ermöglicht, schnell einen Überblick zu gewinnen. Die flache Hierarchie und kurzen Dienstwege tragen massgeblich zur Akzeptanz von Entscheiden beim Personal bei. Die Projektverantwortlichen haben sich für die Zukunft zum Ziel gesetzt, das Team zu konsolidieren und in die gemeinsame Philosophie der Pflegewohngruppe zu investieren. Auf einen weiteren Ausbau der Pflegewohngruppe im dritten Obergeschoss wird vorläufig verzichtet.



Abb. 6
«Dorfplatz» bei der
Pflegewohngruppe Sonnenrain

5. Wohnen mit Dienstleistungen

Das ursprüngliche Konzept «Wohnen im Alter» sieht neben dem stationären Angebot der Pflegewohngruppe auch Alterswohnungen mit Dienstleistungen vor. Geplant waren verschiedene Zusatzleistungen wie beispielsweise Mittagstisch, hauswirtschaftliche Leistungen sowie eine Rund-um-die-Uhr-Notrufüberwachung. Diese Form des betreuten Wohnens soll den Menschen ermöglichen, möglichst lange selbstständig in der eigenen Wohnung zu leben. Geplant waren je acht 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen.

5.1 Alterswohnungen

Realisiert wurden nun gegenüber dem «Haus der Begegnung» zwei Mehrfamilienhäuser mit sieben 2½-Zimmer-Wohnungen und je vier 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen. Es hat sich gezeigt, dass letztere für ältere Menschen jedoch häufig zu gross sind. In die grösseren Wohnungen sind daher vor allem Familien mit Kindern eingezogen. Nur etwa die Hälfte der Wohnungen ist an Personen im Rentenalter vermietet, wobei diese ausschliesslich in den 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen wohnen. Ausserdem wurden aus Sicht der Projektverantwortlichen die Wohnungen nicht vollumfänglich altersgerecht respektive barrierefrei

gebaut. So seien beispielsweise die Schränke in der Küche zu hoch und es gäbe eine Schwelle auf den Balkon. Dies habe insbesondere daran gelegen, dass Personen mit Kenntnissen bezüglich Bauen von altersgerechten Wohnungen in der zuständigen Arbeitsgruppe fehlten.

Die Mietzinsen (inkl. Nebenkosten) der 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen 1'450 und 2'070 Franken pro Monat (17'400–24'840 Franken pro Jahr) und liegen damit oberhalb der Mietzinsgrenze für Bezüger/-innen von Ergänzungsleistungen zur AHV/IV.⁴ Dass die Mieten für AHV-Bezüger/-innen nicht erschwinglich sind, bestätigte auch ein be-

fragter Mieter am Chileweg. Trotzdem sollten diese eher tief angesetzten Mietzinsen mit den höheren Mieteinnahmen der 4½-Zimmer-Wohnungen kompensiert werden. Die Wohnungen konnten mit diesen Mietzinsen jedoch nicht vermietet werden, sodass die Gemeinde schliesslich den Mietzins auch für die 4½-Zimmer-Wohnungen zu marktüblichen Preisen ansetzte. Für die Bewirtschaftung der Immobilien ist eine externe Immobilienverwaltung zuständig. Bei der Erstvergabe der Wohnungen behielt sich die Gemeinde jedoch das Mitspracherecht vor – insbesondere deshalb, weil die Mehrheit der Wohnungen an ältere Menschen vermietet werden sollte.

⁴ Gemäss Merkblatt zu den Ergänzungsleistungen zur AHV und IV werden bei der Berechnung der EL zur AHV jährlich maximal 13'200 Franken (alleinstehende Personen) beziehungsweise 15'000 Franken (Ehepaare) pro Jahr für die Bruttomiete angerechnet. Für die Differenz zwischen angerechneter und effektiver Miete müssen die Bezüger/-innen selber aufkommen.

Im Erdgeschoss des einen Mehrfamilienhauses befindet sich eine Kindertagesstätte. Ein Angebot einer strukturierten Kinderbetreuung gab es bisher in der Gemeinde Rain noch nicht. Die Eröffnung der Kindertagesstätte wird von den Verantwortlichen als grosser Erfolg gewertet und soll zur Belebung des Quartiers beitragen. Die Kindertagesstätte hat die Räumlichkeiten als Stockwerkeigentum erworben. Die oberste Etage wurde ebenfalls im Stockwerkeigentum verkauft. Dabei konnte der Eigentümer einer Liegenschaft berücksichtigt werden, die wegen dem Neubau abgerissen wurde. Die Gemeinde Rain verfügt anteilmässig über die Mehrheit des Eigentums.



Abb. 7a
Grundrisse der Mietwohnungen
am Chileweg Haus A

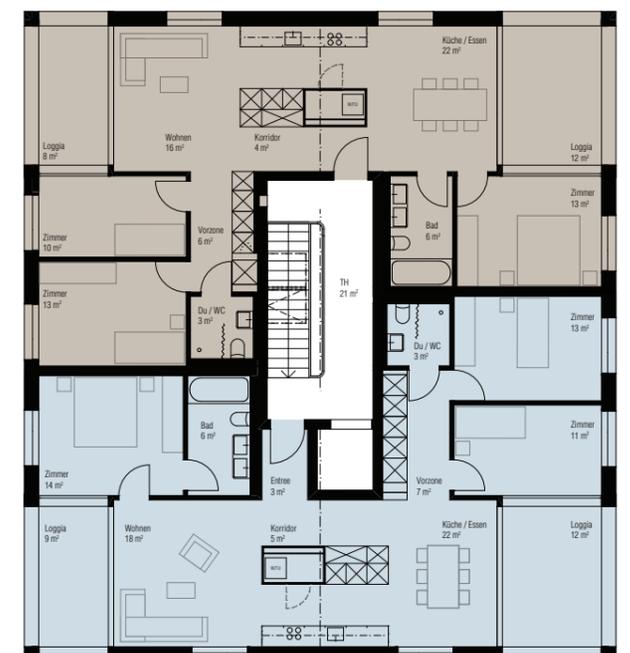


Abb. 7b
Grundrisse der Mietwohnungen
am Chileweg Haus P

Quelle: cometti truffer architekten.

Legende: 2½-Zimmer-Wohnung: 55–61m², 3½-Zimmer-Wohnung: 74–87m², 4½-Zimmer-Wohnung: 101–120m².

5.2 Dienstleistungen

Zusammen mit der Realisierung der Alterswohnungen war geplant, dass den Bewohnern/-innen verschiedene Dienst- und Serviceleistungen aus der Pflegewohngruppe zur Verfügung gestellt werden. Erste Ideen dazu wurden bereits in der Konzeptionsphase entwickelt. Die Dienstleistungen sollten auch Mietern/-innen der übrigen Alterswohnungen in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Während des Projektverlaufs zeigte sich jedoch, dass sich die Dienstleistungen der Pflegewohngruppe für die in den Mietwohnungen wohnhaften Personen erst entwickeln mussten. So wurde zu Beginn des Projekts eine externe Begleitung für Organisationsentwicklung eingesetzt, um diese Entwicklung voranzutreiben. Die Projektverantwortlichen stellten jedoch bald fest, dass es in Rain keine standardisierten Servicepakete braucht. Die Dienstleistungen sollten vielmehr dort erbracht werden, wo effektiv Bedarf besteht. Zudem wohnen aktuell lediglich acht ältere Personen in den Mietwohnungen, die solche Dienstleistungen beanspruchen würden. Des Weiteren seien pflegerische Dienstleistungen nicht möglich, weil der Pflegewohngruppe die entsprechende Bewilligung zur Erbringung von ambulanten Leistungen fehle. Zusätzlich müssten mehr Personalressourcen abrufbereit sein, die wiederum

von jemandem finanziert werden müssten. Den Vorschlag der Pflegewohngruppe solche Dienstleistungen bereits in der Miete einzukalkulieren, wurde von der Gemeinde abgelehnt. Deshalb sehen die Projektverantwortlichen von einem formalisierten Dienstleistungskonzept ab. Sie sind jedoch im ständigen Austausch mit der Residio AG, die solche Dienstleistungen anbietet. Dennoch sind einige Dienstleistungsangebote für die ältere Mieterschaft aus dem Chileweg entstanden. So essen beispielsweise eine alleinstehende Person und ein Ehepaar drei- beziehungsweise zweimal pro Woche in der Pflegewohngruppe zu Mittag. Zusätzlich organisiert die Sozialvorsteherin zusammen mit freiwilligen Helfern/-innen regelmässig einen Mittagstisch (vgl. Abschnitt 6.3). Bei einem Ehepaar wurde zudem der Notfallknopf des Schweizerischen Roten Kreuzes installiert. Ein befragter Mieter ist gemäss eigenen Aussagen vor allem aufgrund der versprochenen Dienstleistungen in den Chileweg gezogen. Er fände es begrüssenswert, wenn insbesondere pflegerische Leistungen nicht von der Spitex, sondern direkt von der Pflegewohngruppe ausgeführt werden könnten.

5.3 Kontaktstelle Alter

Den Projektverantwortlichen ist es ein Anliegen, dass das Thema Wohnen mit Dienstleistungen weiterhin vorangetrieben wird. Weil der Pflegewohngruppe die notwendigen Ressourcen für diese Aufgabe fehlen, wurde eine Kontaktstelle Alter geschaffen. Die Kontaktstelle nahm im August 2020 ihren Betrieb auf und wird als Pilotprojekt für zwei Jahre geführt. Sie ist die zentrale Anlaufstelle für das Thema Alter in Rain und fungiert als Drehscheibe zwischen Behörden, Verwaltung, Öffentlichkeit, den in der Altersarbeit tätigen Organisationen sowie den älteren Menschen und deren Angehörigen in Rain. Aufgabe der Kontaktstelle ist es unter anderem (Freizeit-)Angebote für Menschen ab 60 Jahren in Rain zu koordinieren und

zu vernetzen. Dazu gehören die Organisation des Mittagstischs, die Übernahme des Concierge-Dienstes im Zentrum Chileweg sowie künftiger Projekte auf dem «Dorfplatz».

Die Kontaktstelle Alter wird durch eine Sozialpädagogin, welche in einem 30-Prozent-Pensum angestellt ist, geführt. Die Kontaktstelle ist operativ der Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain unterstellt. Die Gemeinde unterstützt die Genossenschaft im Rahmen einer zweijährigen Leistungsvereinbarung mit 2'000 Franken pro Monat. Die detaillierten Aufgaben der Anlaufstelle sind in der Leistungsvereinbarung zwischen der Genossenschaft und der Gemeinde beschrieben. Die Aufgaben orientieren sich unter

anderem an der strategischen Ausrichtung der Gemeinde Rain im Altersleitbild, welches demnächst erarbeitet werden soll.

Mit der Anstellung der Sozialpädagogin erhoffen sich die Projektverantwortlichen, Inputs zu den Aktivitäten auf dem «Dorfplatz» und für den Mehrzweckraum. Das ist deshalb wichtig, weil die Pioniere, welche das Projekt mit viel Engagement und Leidenschaft vorangetrieben haben, nicht mehr im Gemeinderat vertreten sind. Die neue Stelle soll die Weiterentwicklung im Zentrum Chileweg sicherstellen und dem Thema «Alter» in der Gemeinde Rain eine «Stimme geben».



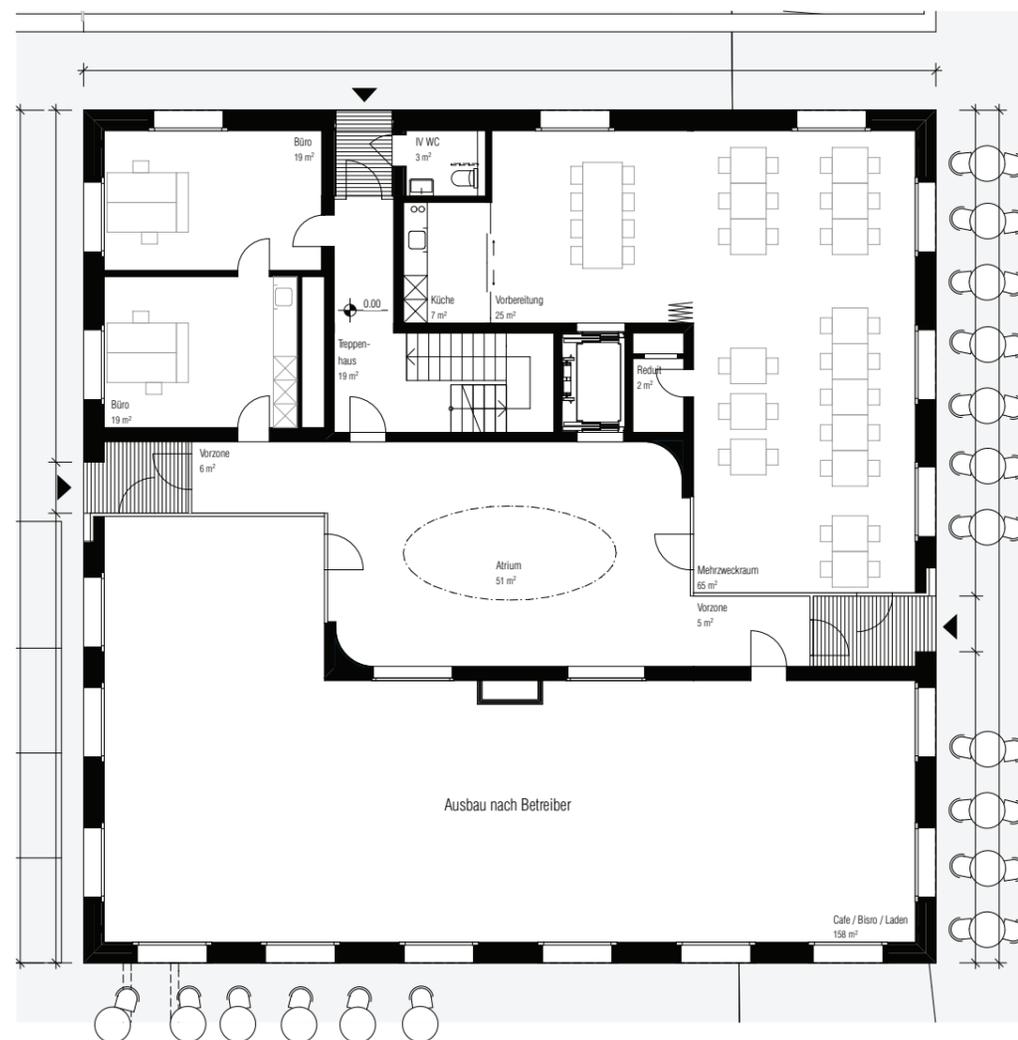
Wichtigste Erkenntnisse zur Umsetzung von Wohnen mit Dienstleistungen

- **Alterswohnungen in Neubauten sind für Zielgruppen nicht immer erschwinglich:** Insgesamt zeigt sich, dass es schwierig ist, Alterswohnungen in Neubauten zu erschwinglichen Mietpreisen für ältere Menschen zur Verfügung zu stellen. Hier braucht es Finanzierungsmodelle, welche Subventionen durch die öffentliche Hand ermöglichen. Oft werden dazu Verträge mit genossenschaftlich organisierten Trägern abgeschlossen. Der Mietpreis, die Wohnungsgrösse sowie eine nicht vollumfänglich altersgerechte Bauweise führten schliesslich dazu, dass aus den ursprünglich vorgesehenen Alterswohnungen zwei generationenübergreifende Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstanden sind. Letzteres hat insbesondere daran gelegen, dass Personen mit Kenntnissen bezüglich Bauen von altersgerechten Wohnungen in der zuständigen Arbeitsgruppe fehlten.
- **Dienstleistungen nach Bedarf anbieten:** Ursprünglich geplant waren Alterswohnungen mit Dienstleistungen, die von der Pflegewohngruppe bereitgestellt würden. Jedoch wurden nur die Hälfte der Wohnungen an Menschen im Rentenalter vermietet und nur acht Mieter/-innen haben effektiv Bedarf für gewisse Dienstleistungen angemeldet. Die Projektverantwortlichen kamen daher zum Schluss, dass es in Rain keine standardisierten Servicepakete für «Wohnen mit Dienstleistungen» braucht. Die Dienstleistungen sollen vielmehr dort erbracht werden, wo effektiv Bedarf besteht. Die laufenden konzeptionellen Anpassungen erforderten allerdings viel Flexibilität aller Beteiligten.
- **Angebote koordinieren und vernetzen:** Mit der neu geschaffenen Stelle der Sozialpädagogin erhoffen sich die Projektverantwortlichen, dass die Angebote für ältere Menschen in Rain (z.B. Angebote für Wohnen mit Dienstleistungen) besser koordiniert und vernetzt werden.

6. Gemeinschaftliche Räume und «Dorfplatz»

Der Mehrzweckraum und der neu erstellte Platz im Innenhof, welcher aufgrund der zentralen Lage das Potenzial für einen Dorfplatz hat, sollten die soziale Integration aller Anwohner/-innen und den Austausch zwischen den Generationen in der Gemeinde fördern. Dazu beitragen sollen auch das öffentlich zugängliche Bistro sowie die Verkaufsstelle der Bäckerei.

Abb. 8 Grundriss
«Haus der Begegnung»



6.1 Mehrzweckraum und «Dorfplatz»

Die Nutzung des Platzes im Innenhof der Überbauung, welcher aufgrund seiner zentralen Lage – des potenziellen «Dorfplatzes» – sowie auch des Mehrzweckraums musste sich gemäss den befragten Projektverantwortlichen anfänglich erst noch etablieren. Die ansässigen Vereine hatten das Potenzial dieser Möglichkeiten noch nicht erkannt. Ursprünglich war zudem vorgesehen, dass das Bistro zur Belebung des «Dorfplatzes» beitragen oder an Anlässen im Mehrzweckraum für das Kulinarische sorgen könnte. Der «Dorfplatz» bot zudem im ersten Sommer kaum Schatten, weshalb im Frühling 2020 zusätzlich zwei grosse Bäume gepflanzt wurden. Ebenso wurde die Beleuchtung optimiert. Ein befragter Mieter freut sich, dass der «Dorfplatz» nun auch von der Kita etwas häufiger genutzt wird und er das Treiben der Kinder vom Balkon aus beobachten kann. Er wünscht sich jedoch, dass der «Dorfplatz» noch weiter belebt wird, zum Beispiel mit einem Ständchen von Alphornbläsern. Im Nachhinein sind die Projektverantwortlichen der Ansicht, dass es zielführend gewesen wäre, verschiedene Anspruchsgruppen in die Gestaltung des «Dorfplatzes» miteinzubeziehen.

Der Mehrzweckraum wurde im Zeitraum zwischen Juli und Dezember 2019 39-mal gebucht. Rund die Hälfte der Buchungen stammen dabei von der Pflegewohngruppe Sonnenrain, die den Mehrzweckraum für Sitzungen oder für Anlässe mit Angehörigen nutzt. Ausserdem wird im Mehrzweckraum regelmässig ein Mittagstisch durchgeführt. Die übrigen Buchungen stammen von Kirche, Parteien, Vereinen und Privatpersonen (z.B. für Geburtstagsfeiern). 2020 wurde der Mehrzweckraum von Januar bis Juni 45-mal gebucht, wobei aufgrund der Covid19-Pandemie die grosse Mehrheit dieser Buchungen wieder storniert werden musste.

6.2 Bäckerei und Bistro

Die Bäckerei im Erdgeschoss des «Hauses der Begegnung», welche von einem ortsansässigen Bäckermeister geführt wird, ist sechs Tage die Woche geöffnet und ist bei der Bevölkerung beliebt. Das Bistro musste hingegen nach knapp

einem Jahr Betriebszeit aus betriebswirtschaftlichen Gründen geschlossen werden. Der ursprüngliche Betreiber war ein ortsansässiger Wirt, der bereits ein anderes Restaurant im Dorf geführt hat. Danach hat die Gemeinde als erste Massnahme das Gespräch mit dem Bäcker aufgenommen, der jedoch nicht zusätzlich als Gastronom tätig sein wollte. Der Gemeinderat war bestrebt, eine nachhaltige Lösung für den Betrieb des Bistros zu finden. Es sollte vermieden werden, dass das Bistro nach einer kurzen Betriebszeit wieder geschlossen werden muss. Die Verantwortlichen der Gemeinde haben einiges unternommen, um den Betrieb des Bistros wieder aufzunehmen. Es wurden Gespräche mit einem Berater aus dem Gastronomiebereich geführt, Ideen mit Freiwilligen aus dem Dorf entwickelt, potenzielle Wirte und Wirtinnen eingeladen und nach einer Lösung zusammen mit dem Bäcker gesucht, welcher die Verkaufsstelle im Bistro betreibt. Um künftigen Wirten und Wirtinnen die Startphase zu erleichtern, würde die Gemeinde – wie bereits beim ersten Wirt – einen reduzierten Mietzins verlangen. Zudem könnte der Mietzins in Abhängigkeit des Umsatzes gestaltet und schrittweise um einen festgelegten Betrag erhöht werden. Eine zentrale Bedingung für die Gemeinde ist jedoch, dass das Bistro auch abends geöffnet ist, damit die Mitglieder von Vereinen einen Treffpunkt haben, an dem sie sich nach ihren Aktivitäten treffen können. Bislang konnte trotz grosser Anstrengungen der Gemeinde kein geeigneter Betreiber gefunden werden.

6.3 Mittagstisch

Anfänglich wurde im Bistro regelmässig einen Mittagstisch organisiert, der jeweils von etwa zehn Personen genutzt wurde. Nach der Schliessung des Bistros wurde der Mittagstisch in den Mehrzweckraum verlagert. Seit November 2019 findet der Mittagstisch einmal pro Monat statt.⁵ Es nahmen jeweils 30 bis 40 Personen teil, wobei die Tendenz steigend ist. Die Organisation übernahm die Sozialvorsteherin. Das Essen wurde von der Pflegewohngruppe bei der Residio AG bestellt und von einer Mitarbeiterin der Spitex sowie von Freiwilligen vor Ort angeordnet und serviert. Ein engagierter älterer Be-

⁵ Aufgrund der Covid19-Pandemie musste der Mittagstisch ab Februar 2020 eingestellt werden.



Abb. 9
Bäckerei und Bistro



Abb. 10
Gemeinschaftsraum Pflegewohngruppe
Sonnenrain

wohner vom Chileweg nimmt die Anmeldungen entgegen. Er kennt viele ältere Rainer/-innen persönlich und konnte schon einige motivieren, auch am Mittagstisch teilzunehmen. Das Essen sei sehr gut und der Preis angemessen. Aus seiner Sicht ist für die Teilnehmenden insbesondere der soziale Austausch wichtig. Oft bleiben die Teilnehmenden nach dem Mittagessen sitzen, tauschen sich aus oder jassen zusammen. Die Spitex-Mitarbeiterinnen motivieren ihre Klienten/-innen aus Rain, ebenfalls am Mittagstisch teilzunehmen. Durch ihre Anwesenheit hätten die Klienten/-innen dann auch eine vertraute Person vor Ort. Künftig ist die Kontaktstelle Alter für die Organisation und Durchführung des Mittagstisches zuständig.

6.4 Drittes Obergeschoss

Im dritten Obergeschoss des «Hauses der Begegnung» waren ursprünglich vier 3½-Zimmer-Wohnungen geplant. Schliesslich entschied sich die Gemeinde für zwei 3½-Zimmer-Wohnungen und eine 6½-Zimmer-Wohnung, in der ursprünglich zusätzlich vier Pflegebetten geplant waren. Infolge des Überangebots an Langzeitpflegebetten im Kanton Luzern sowie des aktuellen Bedarfs für die Gemeinde Rain wurden diese jedoch nicht realisiert. Beide 3½-Zimmer-Wohnungen sind zurzeit vermietet. Die Vermietung der 6½-Zimmer-Wohnung stellte sich jedoch als schwierig heraus, weshalb die Genossenschaft einen zweiten Versuch starten wollte, ihr Angebot zu erweitern. Geplant wären vier Zimmer für Bewohner/-innen sowie ein Aufenthaltsraum für das Personal. Aufgrund der bestehenden Warteliste ist der Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen erwiesen und die Zimmer könnten di-

rekt vermietet werden. Eine andere Möglichkeit wäre die Schaffung von Tagesplätzen. Ein solches Angebot fehlt bislang sowohl in der Gemeinde Rain als auch in den umliegenden Gemeinden. Gemäss Aussage der Projektverantwortlichen wäre ein Ausbau der Plätze auch aus finanzieller Sicht lukrativ. Die Personalkosten würden nicht linear steigen, entsprechend könnten die Fixkosten besser verteilt werden. Aufgrund der Covid19-Pandemie hat sich die Situation aus Sicht der Projektverantwortlichen jedoch verändert. Es sei schwierig, (neues) Personal zu finden und die Heime in den umliegenden Gemeinden haben leere Betten. Deshalb wird vorerst auf einen Ausbau der Pflegewohngruppe verzichtet. Ein Antrag auf zusätzliche Pflegebetten soll frühestens in fünf Jahren wieder geprüft werden.

Mehrzweckraum und «Dorfplatz»

Der Mehrzweckraum bietet mit seinen knapp 100 Quadratmetern Platz für rund 50 Personen und kann auf der Website der Gemeinde Rain gebucht werden. Die Nutzung des Mehrzweckraums ist für einheimische Vereine kostenlos, sofern der Raum nicht für kommerzielle Zwecke genutzt wird. Einheimische Privatpersonen können den Raum für 70 Franken pro Tag (bzw. 100 Franken mit Küche und Geschirr) mieten. Auswärtige Vereine und Privatpersonen zahlen 140 Franken beziehungsweise 200 Franken pro Tag. Der «Dorfplatz» kann entweder zum Mehrzweckraum hinzu gemietet (plus 20 bzw. 40 Franken für Auswärtige) oder einzeln gebucht werden (30 Franken).



Wichtigste Erkenntnisse aus der Umsetzung der gemeinschaftlichen Räume und des «Dorfplatzes»

- **Nutzung neu geschaffener Räume muss sich schrittweise entfalten:** Die Bäckerei im Erdgeschoss des «Hauses der Begegnung» ist bei der Bevölkerung beliebt und wird rege genutzt. Die Nutzung des «Dorfplatzes» sowie des Mehrzweckraums nahm erst im Lauf der Zeit zu. So wurde beispielsweise ab November 2019 regelmässig ein Mittagstisch mit jeweils 30 bis 40 Personen im Mehrzweckraum durchgeführt.
- **Bistro muss verschiedenen Ansprüchen gerecht werden:** Das Bistro musste nach knapp einem Jahr Betriebszeit geschlossen werden. Durch die Schliessung des Bistros musste die Pflegewohngruppe – entgegen dem geplanten Konzept – das Mittagessen extern beziehen, was sich auch finanziell auswirkte. Die Belieferung der Pflegewohngruppe mit Mahlzeiten führt für das Bistro zu einer gewissen Grundauslastung, erwies sich aber in Bezug auf die Menüplanung und Qualität der Speisen als Herausforderung. Das Angebot muss einerseits den Ansprüchen der Gäste aus dem Dorf und andererseits den Bewohner/-innen der Pflegewohngruppe genügen. Diese Ansprüche sind zudem mit der vorhandenen Küche zu erfüllen, welche enge Platzverhältnisse aufweist. Dies ist grundsätzlich möglich, bedingt aber den Betrieb durch Fachpersonen mit gastronomischem Know-how.
- **Unterstützung der Gemeinde für das Bistro erforderlich:** Um den Betrieb des Bistros wieder aufnehmen zu können, ist die Unterstützung der Gemeinde unabdingbar. So würde die Gemeinde insbesondere in der Startphase einen reduzierten Mietzins verlangen. Trotz grosser Anstrengungen der Gemeinde konnte jedoch bislang kein neuer Betreiber gefunden werden.



Anhang

| Ansprechpersonen Genossenschaft Pflegewohngruppe (operativ)

Lisbeth Schürmann-Schaller
Betriebsleiterin
041 459 71 70
lisbeth.schuermann@pflege-sonnenrain.ch

| Ansprechperson Genossenschaft Pflegewohngruppe (strategisch)

Reto Odermatt
Präsident
041 459 01 73
reto.odermatt@pflege-sonnenrain.ch

| Ansprechperson Gemeinde

Oskar Berli
Ressort Präsidiales
041 459 80 08
oskar.berli@rain.ch

DA 1: Liste der interviewten Personen

| Name | Institution/Funktion |
|-------------------------|---|
| Oskar Berli | Gemeinderat Ressort Präsidiales (Bau und Infrastruktur) |
| Judith Galliker | Gemeinderätin Ressort Soziales und Gesundheit |
| Reto Odermatt | Präsident Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain, Präsident Spitex Sempach und Umgebung |
| Lisbeth Schürmann | Betriebsleiterin Pflegewohngruppe Sonnenrain |
| Markus Wyss | Gemeinderat Ressort Finanzen und Sicherheit |
| Edith Ochsner-Willimann | Verantwortliche Gemeinde Rain des Vereins Bsuech |
| Judith Schwander | Geschäftsleiterin Spitex Sempach und Umgebung |
| Anonym | Mieter am Chileweg, «Götti» des Mittagstischs |
| André Lang | Geschäftsleiter Lang Forst + Garten Umgebungspflege GmbH |

Abb. 11
Atrium im «Haus der Begegnung»



| Auftraggeber

Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain

| Autorinnen und Autoren

Dr. Oliver Bieri

Helen Amberg

| Bilder

Genossenschaft Pflegewohngruppe Sonnenrain

Fotos Titelseite und Seite 27 von wivision Patrick Wicki

| Druck

DE Druckerei Ebikon AG, Ebikon

| Auflage/Druck

500 Exemplare, Dezember 2020

| Projektlaufzeit

April 2019 bis November 2020

| Kontaktadresse

Interface Politikstudien Forschung Beratung GmbH

Seidenhofstrasse 12

CH-6003 Luzern

Tel. +41 (0)41 226 04 26

www.interface-pol.ch

INTERFACE

| Projektförderung

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.

| Luzern, den 30. November 2020

