

Gesellschaft Altersheim Unterlöchli Landgut Unterlöchli

Jahresbericht der Trägerschaft und des Heims



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Präsidenten, Urs W. Studer	3
Bericht des Geschäftsführers und Heimvorstehers, Hans Lustenberger	4
Bericht des Heimleiters, Werner Sägesser	8
Bericht des Finanzverwalters, Markus Aeberhard	13
Bericht des Wirtschaftsprüfers, Balmer-Etienne AG	17
Bericht von Mia Bründler Bereichsleiterin Hotellerie und Erwin Schantl, Betriebsleiter Verspflege	19
Bericht von Barbara Jost und Brigitte Vogt, Bereichsleiterinnen Pflege	21
Organe	22
Organigramm	24



Urs W. Studer,
Präsident

Vorwort des Präsidenten, Urs W. Studer

Liebe verehrte Vereinsmitglieder, geschätzte Leserinnen und Leser

Eine sprichwörtliche Redensart aus dem englischen lautet: „Grosse Ereignisse werfen ihre Schatten voraus“. Wenn Sie diesen Bericht aufmerksam durchlesen, werden Sie feststellen, dass es gelungen ist, das ganze Kalenderjahr 2016 ökonomisch erfolgreich zu gestalten. Gleichwohl sind wir froh, in der zweiten Augusthälfte 2017 mit der gesamten derzeitigen Bewohnerschaft und unserem motivierten Personal ins komplett sanierte Haus im Hinterwesemlin zurückzögeln zu können.

Das Gebäude wurde nicht nur mit Ausnahme des Anbaus an der nördlichen Seite (*Powallasaal* und „*Raum der Stille*“) komplett saniert, sondern das Angebot für unsere Bewohnerinnen und Bewohner ausgeweitet: In jedem der 65 Zimmer ist eine Nasszelle mit Dusche/WC. Die Aufenthaltsflächen für Bewohnerinnen und Bewohner und deren Angehörige sind erweitert. Gessen wird ab Ende August 2017 in lichten und optimal belüfteten Speiseräumen. Im Gartengeschoss ist ein nach neuesten Erkenntnissen ausgestalteter Indoor-Fitnessraum für die Bewohnerschaft am Entstehen. Ich verweise auf die diversen Fotos, denen zu entnehmen ist, dass es sich nicht einfach um die Renovation eines seit 87 Jahren bestehenden Gebäudes handelt.

Dass diese Qualitätsverbesserungen eine moderate Anpassung der Aufenthaltstaxen nach sich ziehen werden, liegt auf der Hand. Die Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Angehörige sind darüber bereits schriftlich orientiert worden.

Mit der Zusicherung, dass wir alle (*Vorstand, Heimleitung und Personal*) darum bemüht sein werden, dass das Unterlöchli auch im neuen Gewand das bleibt, was es war und ist, nämlich ein familiäres Alterswohn- und Pflegeheim, das in Sachen „Preis/Leistung“ für seine Bewohnerinnen und Bewohnern aber auch für die Mitarbeitenden Überdurchschnittliches bietet, bin ich

Ihr/euer

Urs W. Studer



Bericht des Geschäftsführers und Heimvorstehers, Hans Lustenberger

Das erste Jahr in der Fremde ...

Seit mehr als einem Jahr ist unser Landgut an der Adligenswilerstrasse eine riesige Baustelle. Nachdem praktisch das ganze Gebäude ausgehöhlt wurde, sind wir heute mit den Innenausbauarbeiten beschäftigt.

Wie Sie dem letztjährigen Jahresbericht entnehmen konnten, waren wir leider auch mit Problemen konfrontiert. Wir mussten dem Heizungs-, Lüftungs- und Klimaingenieur das Mandat entziehen. Damals hatten wir noch die Hoffnung, dass dies zu keinen Terminverzögerungen führen würde. Leider hat sich dieser Wunsch nicht erfüllt. Die Probleme dieser „Planungsmisere“ waren viel gravierender als ursprünglich befürchtet. So sind wir und diverse Unternehmungen auch heute noch mit diesem leidigen Thema konfrontiert. Nebst grossen Mehrkosten, die über den Gerichtsweg eingefordert werden, müssen wir auch mit einer Bauverzögerung von drei Monaten rechnen.

Mit der Gemeinde Emmen konnten wir eine einvernehmliche Lösung für eine Verlängerung des Mietvertrags im Betagtenzentrum Herdswand bis Ende August 2017 vereinbaren. Das Gespräch mit den zuständigen Personen war sehr konstruktiv. Dafür bedanken wir uns ganz herzlich. Der Rück-Umzug nach Luzern wird also erst Ende August 2017 stattfinden.

Im vergangenen Jahr traf sich der Vorstand zu insgesamt vier Sitzungen. Wichtigste Themen waren Betrieb und Führung des Alters- und Pflegeheims sowie

der Um- und Ausbau des Landguts Unterlöchl. Zudem wurden u.a. behandelt: Revision des Pensionskassenreglements (mit Kompensationsmassnahmen infolge Senkung des Umwandlungssatzes), Verlängerung der Vereinbarung über die Terrainmiete für die Nutzung des Areals Baufeld C zwischen der Gesellschaft Altersheim Unterlöchl und der St. Anna Stiftung bis ins Jahr 2025 für die Kindertagesstätte (KITA).

Auf Antrag des Vorstandes fanden an der Generalversammlung 2016 Ergänzungswahlen in den Vorstand statt. Mit Christina Ineichen-Meierhans, Emmenbrücke, und Cornelia Nellen, Emmen, konnte der Vorstand mit zwei kompetenten Frauen für den Rest der Amtsdauer von drei Jahren ergänzt werden.

Ziele und Schwerpunkte im Alters- und Pflegeheim

Geschäftsführer und Heimleiter haben für das Berichtsjahr 2016 folgende Ziele und Schwerpunkte definiert:

- *Ausgeglichene Heimrechnung durch effiziente betriebswirtschaftliche Führung*
 - *Als Arbeitgeber Überdurchschnittliches bieten, um überdurchschnittliche Leistungen der Mitarbeitenden zu honorieren*
 - *Planung des Rück-Umzugs ins Unterlöchl*
 - *Intensive Mitarbeit in der Baukommission*
- 2016 war erneut ein äusserst erfolgreiches Jahr.



Mitarbeitende bei einer Baustellenbesichtigung

Trotz schwierigeren Arbeitsbedingungen im BZ Herdswand waren sowohl die Auslastung des Heims als auch das finanzielle Ergebnis überaus erfreulich. Dafür danke ich unserem Heimleiter Werner Sägger, dem ganzen Leitungsteam und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz herzlich.

Wirtschaftliches Ergebnis und Belegung

Die Jahresrechnung des Heims schliesst mit einem Betriebsüberschuss von rund 126'500 Franken ab. Dabei ist zu erwähnen, dass der Mietzins für das Heim im Berichtsjahr um 450'000 Franken erhöht wurde. In Anbetracht eines zukünftigen Neuauftrets des Heims wurden bewusst auch Einsparungen im Bereich Investitionen für Mobilien, Unterhalt und Haushalt von rund 100'000 Franken vorgenommen, sowie für Energie, Informatik, Verwaltung und Sachaufwand konnten rund 76'000 Franken eingespart werden.

Seit 2010 ist unser Heim ununterbrochen voll belegt. Am 31. Dezember 2016 beherbergten wir 61 Personen. Mit 21'293 Pflgetagen übertrafen wir die budgetierten Pflgetage um 1'029 Tage (23'139 Aufenthaltstage oder 1'846 Tage mehr als 2015). Im Berichtsjahr verzeichneten wir sage und schreibe 61 Mutationen oder über 69 Prozent mehr als im Vorjahr (23 Personen

verstarben, drei Personen wechselten das Heim und vier Personen kehrten nach Hause zurück).

Auch das Ergebnis der Gesellschaftsrechnung ist erfreulich. Der Unternehmungserfolg beträgt rund 1.62 Mio. Franken (vgl. Finanzbericht).

Um- und Ausbau des Heimgebäudes

Im Berichtsjahr fanden sechs ordentliche Baukommissionssitzungen statt. Daneben waren aber wiederum unzählige Gespräche und Sitzungen mit den Architekten, Baukostenplanern, Ingenieuren, Spezialisten und Unternehmern notwendig. Ganz intensiv befassten wir uns auch mit ursprünglich nicht eingeplanten Heizungs-, Lüftungs- und Klimaproblemen (zwölf zusätzliche Koordinationssitzungen). Leider sind diese am Ende des Berichtsjahrs noch nicht vollständig gelöst.

Bis Ende 2016 vergaben wir Arbeitsaufträge für 15.65 Mio. Franken. Gleichzeitig bewilligten wir notwendige Projektmehrleistungen in der Höhe von 1.32 Mio. Franken. Demgegenüber konnten insgesamt rund 0.92 Mio. Franken eingespart werden.

Die Baumeisterarbeiten sind Ende 2016 zum grössten



Die Baustellenbesichtigungen für Mitarbeitende stiessen auf reges Interesse

Teil fertig gestellt. Bis auf die Dachuntersichten hat der Zimmermann seine Arbeiten erledigt. Sämtliche neuen Holz-/Metallfenster sind montiert. Die Aussenüren und Tore aus Metall sind fertiggestellt. Die Bedachungsarbeiten sind fertig, ebenso die Flachdach- und Spenglerarbeiten. Die Paneelen der Photovoltaikanlage sind auf dem Süddach montiert. 99 Prozent der Aussenwärmedämmung sind angebracht. Die Rohinstallationen für Elektrisch, Sanitär, Heizung und Lüftung sind in Arbeit, Bodenheizung und Heizkörper sind montiert. Ebenso ist die Lüftungszentrale fertiggestellt. Die Unterlagsböden wurden eingebracht. Personenaufzüge sowie Kleingüteraufzug sind bis auf die Innenausstattung fertig montiert. Die Gipsarbeiten sind in Arbeit.

Eine Arbeitsgruppe ist damit beschäftigt, die Einweihungsfeierlichkeiten für das um- und ausgebaute Landgut Unterlössli zu planen und organisieren. Für diese Festivitäten wurden bereits folgende Termine fixiert:

- *Donnerstag, 17.08.2017, interne Einweihungsfeier mit den Mitgliedern der Gesellschaft Altersheim Unterlössli und mit dem Personal.*
- *Freitag, 18.08.2017, offizielle Einweihungsfeier mit geladenen Gästen.*
- *Samstag, 19.08.2017, 11.00 - 16.00 Uhr, Tag der offenen Tür.*

Ab Montag, 21. August bis Samstag, 26. August 2017 sind die Hauptumzüge mit allen unseren Bewohnerinnen und Bewohnern geplant.

Überbauung Unterlösslistrasse 33-55, Baufeld D

Bei Mieterwechseln in der Überbauung entstehen jeweils relativ hohe Kosten für Malerarbeiten und die Sanierung der Parkettböden, die durch kleinste Beanspruchungen Schäden erleiden. Wir müssen davon ausgehen, dass nach rund 15 Jahren ein Ersatz dieser Bodenbeläge notwendig sein wird.

Im Berichtsjahr 2016 wurden insgesamt zehn Wohnungsmietverträge gekündigt. Es sind dies vier 2½-Zimmer- und fünf 3½-Zimmer-Wohnungen sowie eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung. Für 2017 lagen bereits Kündigungen vor von drei 3 ½-Zimmer- und zwei 4 1/2-Zimmer-Wohnungen.



Interessanterweise können die gekündigten Wohnungen - im Gegensatz zu den vorangegangenen Jahren - teilweise nicht nahtlos weitervermietet werden. Die Mietzinsverluste beziffern sich auf 7'818 Franken. Auch die Einstellhallenparkplätze konnten nie voll belegt werden. Zurzeit sind neun Plätze frei. Die Leerstandsverluste im Jahr 2016 belaufen sich auf 16'475 Franken.

Dank

Zum Abschluss meiner Berichterstattung will ich danken. Ein grosses und herzliches Dankeschön gilt allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre ausgezeichnete Arbeit im vergangenen Jahr. Ganz speziell danke ich unserem Heimleiter Werner Sägeser und dem ganzen Leitungsteam für ihr Engagement und ihren grossen Einsatz.

Vielen herzlichen Dank allen Vorstandsmitgliedern und ganz speziell meinen Kollegen in der Baukommission, Urs W. Studer und Markus Aeberhard, für die sehr gute und kollegiale Zusammenarbeit.

Hans Lustenberger,
Geschäftsführer und Heimvorsteher



Bericht des Heimleiters

Ein arbeitsintensives Jahr 2016 ...

Erstmalig in der Geschichte dieses Hauses verbrachten wir ein ganzes Betriebsjahr in Emmenbrücke und nicht in unserem Domizil in Luzern. Als Heimleiter des Landgut Unterlöchli würde ich dieses Jahr in Emmenbrücke in mehrere Phasen unterteilen. Am Anfang wurden die Mitarbeitenden (und teilweise auch die BewohnerInnen) noch getragen von einer gewissen Anfangseuphorie, hervorgerufen durch das Neue und Interessante in einer ungewohnten Umgebung. Auch der erfreulich gut gelaufene Umzug halte wohl noch etwas nach. Man könnte auch sagen, dass wir alle viel Respekt und teilweise wohl auch eine gehörige Portion Skepsis vor dieser großen Veränderung hatten und im Endeffekt positiv überrascht wurden, wie gut es eigentlich lief. Der Frühling brachte eine sehr arbeits- und belastungsintensive Phase, welche teilweise auch etwas auf die Stimmung drückte.

Im Sommer normalisierte sich die Arbeits- und Ressourcensituation wieder, was ein merkliches Durchatmen ermöglichte. Nun waren wir angekommen und hatten uns mit den veränderten Umständen arrangiert. Auch als es ab Herbst wieder arbeitsintensiver wurde, konnten wir von den (teilweise neu) geschaffenen Strukturen und den gewonnen Erkenntnissen profitieren und diese auch sinnvoll einsetzen. Die Mitteilung im September an Mitarbeitende, BewohnerInnen und Angehörige, dass die Rückkehr nach Luzern mit Verzögerung erfolgen würde, wurde mit Enttäuschung, aber auch mit Verständnis und mehrheitlich gefasst aufgenommen.

Ich bin sehr dankbar, dass wir für die Umbauzeit diese gute Lösung in Emmenbrücke gefunden haben, jedoch ist es auch völlig klar und offensichtlich, dass wir uns alle freuen, schon bald wieder nach Luzern in unser „neues“ Unterlöchli zurückzukehren. Die Immobilien hier in Emmenbrücke haben begreiflicherweise ihre (strukturellen und technischen) Grenzen, auch wenn wir gerade zum Beispiel von der naturnahen Umgebung sehr profitiert haben. Im Frühling 2016 nahm die Projektgruppe „APU Umzug 2017“ unter meiner Leitung ihre Arbeit der Planung/Organisation des Rück-Umzuges im August 2017 wieder auf. Rein emotional betrachtet, ist die Rückkehr in unser „Daheim“ nach Luzern wohl etwas einfacher zu vermitteln, als der vorherige Umzug nach Emmenbrücke. Selbstverständlich sollten diese Gefühle aber auch zugelassen und ernstgenommen werden. Die BewohnerInnen und Angehörige wurden und werden regelmäßig mit schriftlichen Informationen über aktuelle und wichtige Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. Wir sind bezüglich Vorbereitung und Planung des Rück-Umzuges im „Soll“ und stehen da, wo wir sein wollen. Es ist natürlich unser Ziel, nach Möglichkeit nochmals einen vergleichbar gelungenen Umzug, analog wie im Herbst 2015, auch im Sommer 2017 hinzulegen.

Ich möchte gerne noch auf eine Person zu sprechen kommen, welche in der letztjährigen Ausgabe des Jahresberichtes unberechtigt unerwähnt blieb, als es darum ging, sich bei verschiedenen Exponenten für den gelungenen Umzug zu bedanken. Frau Gab-



rielle Hürlimann begleitet und unterstützt uns in der intra- und interdisziplinären Zusammenarbeit und in Aspekten der Aufbauorganisation bereits seit Anfang 2015 als Organisationsberaterin und Supervisorin in vielfältigster Form und dies bei verschiedenen Teams hochkompetent, kreativ und reflektiert. Ihr Mandat bei uns wird per Ende 2017 mit der Rückkehr nach Luzern enden, wie bei Beginn vereinbart. Für die bereits bis jetzt geleistete, sehr wertvolle Arbeit für und mit uns gebührt ihr ein großes und herzliches Dankeschön. Erfreulicherweise konnte der sehr hohe Grad der Bettenbelegung weiterhin gehalten werden, auch wenn der diesbezügliche Aufwand dafür nochmals deutlich anstieg. Es wird jedoch in unserer Erinnerung auch als Jahr bleiben, welches zwar erfolgreich, aber anstrengend und teilweise auch belastend war. Ich meine damit jedoch nicht nur die viele Arbeit, welche wir gemeinsam gemeistert haben, sondern auch die Tatsache, dass wir uns von vielen BewohnerInnen und Bewohnern verabschieden mussten.

Die Mitarbeiterfluktuation, abgesehen von den diversen befristeten Anstellungen, bewegte sich auf einem guten, sprich tiefen Niveau, der betriebswirtschaftliche Erfolg war, in Anbetracht der anspruchsvollen Umstände, sogar sehr erfreulich.

Die Planungsarbeiten und Entscheidungsprozesse in Bezug auf unseren Umbau und auch bezüglich der mobilen Anschaffungen (Möblierung) konnten vorangetrieben und abgeschlossen werden. Dies war und ist der Verdienst unserer Baukommission, welche weiterhin aus meiner Sicht effizient und qualitativ sehr gut gearbeitet hat. Ich als Heimleiter war in der Funktion als Beisitzer in alle wichtigen Entscheidungen involviert, die Bereichsleitungen partiell. Der angemes-

sene und substantielle Miteinbezug der Bereichsleitungen in viele wichtige Entscheidungen wurden von diesen sehr geschätzt und steht für mich sinnbildlich für die gegenseitige Wertschätzung der strategischen und operativen Leitung in diesem Haus und der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli. Dies gilt auch für die andern Mitglieder der Baukommission und ebenso des Vorstandes der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli. Erwähnt seien hier insbesondere der Präsident der Baukommission, Geschäftsführer der Gesellschaft und Heimvorsteher, Hans Lustenberger, der Präsident der Gesellschaft, Urs W. Studer und der Finanzverwalter der Gesellschaft, Markus Aeberhard. Abgesehen von der zeitlichen Verzögerung der Rückkehr konnten wir unsere anvisierten Ziele erreichen oder gar übertreffen.

Auch 2016 haben wir wiederum versucht, uns zu verbessern und weiterzuentwickeln. Dazu gehörten auch verschiedene Weiterbildungs- und Organisationsberatungsgefässe, in welchen wir in verschiedenen Zusammensetzungen und Professionen die Qualität von Abläufen, (interdisziplinärer) Zusammenarbeit und Strukturen unter die Lupe genommen haben. In dieser Hinsicht haben sich die Mitarbeitenden meiner Meinung noch einmal deutlich weiter entwickelt und im besten Sinne des Wortes sich weiter „professionalisiert“.

Die Trainingsmethodik zur Sturzprävention bei Betagten der Firma „Dividat“, einer Kombination von Training des Bewegungsapparates und von Kognitiv-



Unsere Dienstjubilare v.l.n.r.: Hans Lustenberger, Yvonne Leber, Rita Aneas, Tereza Plaza, Erwin Schantl, Lina Zula, Kathrin Häfliger, André Burkhardt



training, beeindruckt durch ihren nachweisbaren Erfolg. In Kombination mit den empfohlenen pneumatischen HUR-Kraftgeräten, welche eine Unter- und Überforderung verhindern, konnten Sturzereignisse in vergleichbaren stationären Einrichtungen deutlich reduziert werden. Die diesbezüglichen Weiterbildungsveranstaltungen für alle Mitarbeitenden unseres Hauses haben dazu wichtige und interessante Inputs gebracht, welche auch immer noch nachwirken. Dieses Konzept wird nun in der Ausstattung des neuen Fitnessraumes im Unterlöchli in Luzern vollumfänglich umgesetzt und soll zu einer Erhöhung von Sicherheit und Lebensqualität beitragen.

{ ... Nur ein sehr gefestigter und in sich grundsätzlich loyaler und stabiler Betrieb kann unter erschwerten Bedingungen so eine Arbeitsqualität aufrechterhalten ... }

Unser Haus wird getragen vom Geiste unserer Trägerschaft, dem Verein „Altersheim Unterlöchli“, welcher unter dem Patronat der „Gemeinnützigen Gesellschaft Luzern“ (GGL) steht. Die Zusammenarbeit zwischen der operativen und strategischen Leitungsebene war und ist dabei konstruktiv, effizient und vertrauensvoll. Die Qualität und Tragfähigkeit einer gemeinsamen Zusammenarbeit kann sich jedoch nur in anspruchsvollen Zeiten zeigen und anspruchsvoll war zweifelsohne auch dieses Jahr wieder...! Auch in diesem Jahr konnten wir, unter Berücksichtigung der Mehrkosten und der Mindererträge des Aufenthaltes in Emmenbrücke, äußerst erfreuliche Zahlen schreiben und unsere Budgetvorgaben beim Ertrag sogar deutlich übertreffen. Die Wichtigkeit der hohen Be-

legung in diesem Zusammenhang liegt dabei auf der Hand.

Weiterhin galt und gilt es für mich und unser Leitungs- und Projektteam, parallele Handlungsstränge mit dem Heimbetrieb, dem Umbau und der Vorbereitung des Umzugs der Rückkehr im August 2017 nach Luzern, möglichst optimal zu „managen“ und dabei auch Außenwahrnehmung und Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen.

2016 war, wenig überraschend, ein arbeitsintensives und anspruchsvolles Jahr. Wenn ich sehe, wie wir es gemeinsam gemeistert haben, macht es mich jedoch äußerst stolz.

In den letzten Jahren seit meiner Leitungsübernahme 2010 in die Themen „Betriebskultur“, „interdisziplinäre Zusammenarbeit“ und „Professionalisierung/Strukturen“ investiert zu haben, hat sich gelohnt. Nur ein sehr gefestigter und in sich grundsätzlich loyaler und stabiler Betrieb dieser Größenordnung (mittlerweile ca. 85 Mitarbeitende und ca. 65 BewohnerInnen) kann unter erschwerten Bedingungen so eine Arbeitsqualität aufrechterhalten, wie dies uns gelungen ist. Ebenso klar hat sich bestätigt, wie richtig wir mit unserer Haltung, wann immer möglich auch Mitarbeitende in wichtige Prozesse miteinzubeziehen, liegen. Diesbezügliche Entscheidungen sind breiter abgestützt und somit von einer höheren Akzeptanz getragen, was in der Umsetzung dann deutlich wahrzunehmen ist.

Schauen wir noch etwas vorwärts. Das Jahr 2017 wird als letztes „Umbaujahr“ geprägt sein von den letzten Vorbereitungs- und Planungsarbeiten zum Umzug der Rückkehr von Emmenbrücke nach Luzern im August 2017 (Projekt „APU Umzug 2017“) und den noch zu fällenden Entscheidungen zum laufenden Umbau bzw. der anstehenden Möblierung/Einrichtung.

Feste Größen der Jahresplanung, wie der Besuch der

Weyzunft, das Sommer-, Winter- und Marronifest, die Theateraufführung der Senioren Bühne, der Herbstball, die Matinee's mit Marion Maurer, verschiedene Musik- und Chorkonzerte (VBL, Chor „Reisende Kaufleute“, Zitterformation u.a.), die gemütliche 1.-Augustfeier, der Jodelgottesdienst, diverse Filmnachmittage oder die stimmungsvolle Weihnachtsfeier haben wiederum für schöne, gemütliche und manchmal auch berührende Momente im zurückliegenden Jahr gesorgt. Dankend erwähnen möchte ich hier wiederum auch gerne Antoinette Gnos, welche im Rahmen der Konzertreihe „Kultur im Landgut“ uns tolle Musikhöhepunkte beschert hat. Erfreulicherweise treu geblieben ist uns bekanntermaßen auch die Hochschule für Musik, welche uns unter der Leitung von Professor Peter Baur im Rahmen der „Soirée lundī“-Konzerte auch 2016 wiederum musikalisch erfreute. Dies soll sich auch 2017 nicht ändern. Die Schwerpunkte werden jedoch noch einmal klar bei den Themen „Umzug“, „Umbau“ und „Ankommen“ liegen.

Viele schöne Momente gab es natürlich wiederum auch bei den Mitarbeitenden, welche ihre Ausbildung, unter tatkräftiger Mithilfe ihrer Ausbildungsbegleiterinnen, erfolgreich abschließen konnten - ich gratuliere ihnen dazu nochmals und danke auch den Ausbildungsbegleiterinnen und der Ausbildungsverantwortlichen, Frau Brigitte Vogt, sehr herzlich:

Ausbildungsabschlüsse im 2016

- Yanchen Depön (Pflege A/B): „Fachangestellte Gesundheit FaGe“
- Luxan Tharmakulasingham (Pflege A/B): „Fachangestellte Gesundheit FaGe“
- Cédric Jenny (Pflege A/B): „Fachangestellter Gesundheit FaGe“
- Ivana Vukovic (Hausdienst): „Hauswirtschaftspraktikerin PrA“

Am 20. Mai 2016 war es wieder so weit. Zusammen mit Exponenten des Vorstands unserer Trägerschaft

„Gesellschaft Altersheim Unterlöchli“ durften wir wiederum mit verdienten Mitarbeitenden auf ihr Dienstjubiläum anstoßen - eine Zusatz-Ferien samt Blumenstrauß durften entgegennehmen:

Dienstjubiläen im 2016

10 Jahre

- Kathrin Häfliger (Pflege E/2)
- Rita Aneas (Empfang)
- Yvonne Leber (Animation/Betreuung)
- André Burkhardt (Hausdienst)
- Erwin Schantl (Verpflegung)

15 Jahre

- Verena Heggli (Betreuung)
- Hans Lustenberger (Geschäftsführer)

25 Jahre

- Teresa Plaza (Pflege A/B)
- Lina Zula (Hausdienst)

Es ist mir ein Anliegen, mich bei allen unseren Mitarbeitenden für Ihre wertvolle und engagierte Arbeit zu bedanken, welche sie auch wiederum 2016 geleistet haben! Mein Dank geht aber auch an unsere Bewohnerinnen und Bewohner (und ihre Angehörigen), welche sich immer wieder dazu bereit gezeigt haben, sich mit den teilweise weniger guten oder erschwerten Begleitumständen ihres Aufenthaltes in Emmenbrücke zu arrangieren.

Im August 2017 kehren wir alle zusammen nach dann über 21 Monaten in „unser“ neues Unterlöchli zurück - wir alle freuen uns darauf.

Werner Sägesser



Landgut Unterlöchli

Statistik

Statistik 2013 - 2016	2016	2015	2014	2013
Aufenthaltstage BewohnerInnen	23'139	21'293	21'245	21'169
Eintritte BewohnerInnen	31	20	18	12
Austritte BewohnerInnen	30	16	19	11
Durchschnittsalter per 31.12.	85.6	87.0	88.4	88.4
Total BewohnerInnen im Kalenderjahr	94	79	77	68
...davon Frauen	60	53	63	59
...davon Männer	19	26	14	9
MA angestellt per 31.12. inkl. Praktika & MA i.A.	87	79	73	72
...davon Frauen	70	66	61	60
...davon Männer	17	13	12	12
VZ-Stellen im Jahresmittel inkl. Prakti- ka & MA i.A.	52.2	47.9	49	51



Finanzbericht der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli für das Jahr 2016

Ergebnis Heim

Die Heimrechnung schliesst im Berichtsjahr 2016 mit einem Überschuss von 126'500 Franken ab. In einem sehr anspruchsvollen Umfeld ist das ein ausgezeichnetes Ergebnis, das so nicht erwartet werden konnte.

Der Betriebsertrag hat gegenüber dem Vorjahr nochmals um über 0.5 Mio. Franken zugenommen und konnte auf über 6.4 Mio. Franken gesteigert werden. Dies entspricht einer Umsatzzunahme von 9.3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit wurde ein absoluter Rekordwert erreicht. Die Gründe sind einerseits das erweiterte Zimmerangebot in der Herdschwand und andererseits eine weiterhin volle Auslastung des Heims.

Die Umsatzsteigerung bewirkte auch einen Anstieg des Betriebsaufwandes. Dieser ist auf 6.3 Mio. Franken angewachsen und hat gegenüber dem Vorjahr um 4.3 Prozent zugenommen. Auch in der Herdschwand bezahlt das Heim der Gesellschaft weiter einen Mietzins. Dieser wurde gegenüber dem Vorjahr angepasst. Neu wurde der Heimrechnung ein Mietzins von 1'350'000 Franken belastet. Dies bedeutet eine Erhöhung von 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Gegenzug übernimmt die Gesellschaft den Mietzins für die Herdschwand.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Heimrechnungen der Jahre 2013 bis 2016 abgebildet.

Ergebnis Gesellschaft

Das Ergebnis der Gesellschaft schliesst mit einem Minus von 545'700 Franken um 236'500 Franken schlechter ab als im Vorjahr. Zu Lasten der Gesellschaftsrechnung ist der Mietzins in der Herdschwand für das ganze Jahr 2016 verbucht.

Liegenschaftsergebnis

Aus der Liegenschaftsrechnung resultiert mit einem Überschuss von 2.4 Mio. Franken ein um 343'500 Franken besseres Ergebnis. Dies ist vor allem auf den höheren Mietzins des Heims zurückzuführen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis ist mit einem Minus von 813'500 Franken um 134'400 Franken schlechter ausgefallen als im Vorjahr. Die Verluste auf den Finanzanlagen führten zu diesem Ergebnis. Sie sind in diesem schwierigen Anlagejahr nicht überraschend. Dabei handelt es sich überwiegend um nicht realisierte Verluste, d.h. um sogenannte Buchverluste.

Ausserordentliches Ergebnis

Die nach dem Verkauf der Liegenschaften Zihlmattweg 9 und 11 im Jahr 2015 gebildete Rückstellung von 500'000 Franken für die Grundstückgewinnsteuer wurde nicht benötigt und konnte im Berichtsjahr ausgebucht werden. Dies führte zu einem ausserordentlichen Ertrag in dieser Höhe.

Um- und Ausbau des Heims

Die Auswirkungen des Um- und Ausbaus des Heims sind auch in der Rechnung ersichtlich. So haben die liquiden Mittel im Berichtsjahr um rund 3.5 Mio. Franken abgenommen. Per Ende 2016 wurden für den Um- und Ausbau aus eigenen Mitteln insgesamt bereits fast 8 Mio. Franken investiert. Damit sind wir entsprechend der Finanzplanung auf Kurs.

Gesamtergebnis

Nach einer Entnahme aus den Schwankungsreserven von rund 38'000 Franken resultiert in der Jahresrechnung ein Überschuss von 1'748'560 Franken. Dieser wird dem Organisationskapital zugeschlagen.



Landgut Unterlöchli

Heimrechnungen 2013 - 2016

	2016		2015		2014		2013	
		%		%		%		%
Aufwand	6'311'239	100.0	6'048'889	100.0	5'372'896	100.0	5'357'361	100.0
Personalaufwand	3'971'357	62.9	3'836'895	63.4	3'678'670	68.5	3'717'328	69.4
Medizinischer Aufwand	80'399	1.3	69'146	1.1	77'987	1.5	78'706	1.5
Lebensmittel und Haushalt	363'286	5.7	364'655	6	340'559	6.3	330'361	6.2
Unterhalt und Reparaturen	77'018	1.2	89'464	1.5	82'544	1.5	20'610	0.4
Mietzins	1'350'000	21.4	900'000	14.9	900'000	16.8	900'000	16.8
Aufwand Herdschwand	94'750	1.5	474'026	7.9				
Energie	225'901	3.6	159'795	2.6	137'224	2.5	145'791	2.7
Verwaltungsaufwand	86'681	1.4	88'599	1.5	83'293	1.5	87'425	1.6
übriger Aufwand	61'847	1.0	66'309	1.1	72'619	1.4	77'140	1.4

Ertrag	6'437'767	100.0	5'888'905	100.0	5'829'173	100.0	5'610'418	100.0
Pensionstaxen	3'739'480	58.1	3'493'093	58.8	3'489'282	59.9	3'412'731	60.8
Pflegebeitrag Heimbewohner	469'176	7.3	400'110	6.7	388'158	6.7	383'037	6.8
Pflegetaxen Krankenkassen	944'163	14.7	860'094	14.5	839'430	14.4	800'694	14.3
Pflegetaxen Restfinanzierer	1'048'274	16.3	946'803	15.9	921'299	15.8	827'896	14.8
Medizinische Nebenleistungen	60'270	0.9	55'091	0.9	55'464	0.9	53'524	1.0
übrige Erträge	106'369	1.6	56'078	1.7	57'073	1.0	47'247	0.8
Cafeteria und Verpflegung	70'035	1.1	77'636	1.5	78'467	1.3	85'289	1.5
Betriebsergebnis	126'528	2.0	-159'984	-1.8	456'277	7.8	253'057	4.5
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag			51'180		-400'000		-200'000	
Jahresergebnis	126'528	2.0	-108'804	-1.8	56'277	1.0	53'057	0.9

Aktiven

	Anhang	31.12.2016		Vorjahr	
		CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	3.1	7 887 477	14.4	11 327 975	21.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.2	664 411		576 701	1.1
Übrige kurzfristige Forderungen	3.3	111 829	0.2	110 017	0.2
Vorräte	3.4	54 716	0.1	49 881	0.1
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.5	12 630	0.0	35 722	0.1
Umlaufvermögen		8 731 063	15.9	12 100 294	22.5
Finanzanlagen	3.6	2 798 898	5.1	2 958 570	5.5
Sachanlagen	2.0	43 310 384	79.0	38 635 680	72.0
Anlagevermögen		46 109 282	84.1	41 594 250	77.5
Aktiven		54 840 345	100.0	53 694 544	100.0

Passiven

	Anhang	31.12.2016		Vorjahr	
		CHF	%	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	3.7	267 265	0.5	340 334	0.6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.8	6 330 832	11.5	327 035	0.6
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.9	156 335	0.3	652 051	1.2
Kurzfristiges Fremdkapital		6 754 432	12.3	1 319 419	2.5
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	3.10	26 000 000	47.4	32 000 000	59.6
Langfristiges Fremdkapital		26 000 000	47.4	32 000 000	59.6
Fremdkapital		32 754 432	59.7	33 319 419	62.1
Fondskapital		507 516	0.9	507 516	0.9
Vereinskapital		11 549 360	21.1	9 800 800	18.3
Gebundenes Kapital		10 029 037	18.3	10 066 809	18.7
Organisationskapital		21 578 397	39.3	19 867 609	37.0
Passiven		54 840 345	100.0	53 694 544	100.0

Betriebsrechnung

	Anhang	1.1.2016 - 31.12.2016		Vorjahr	
		CHF	%	CHF	%
Ertrag aus Aufenthalts- und Pfl egetaxen	3.11	6 261 363		5 755 191	
Andere betriebliche Erträge	3.12	176 404		133 714	
Betriebsertrag		6 437 767	100.0	5 888 905	100.0
Personalaufwand		-3 966 247		-3 831 990	
Honorar und Leistungen Dritter		-5 110		-4 905	
Personalaufwand		-3 971 357	-63.4	-3 836 895	-66.7
Medizinischer Aufwand		-80 399		-69 146	
Lebensmittel und Haushalt		-363 286		-364 655	
Anlagennutzung		-1 444 749		-926 671	
Aufwand Herdschwand		0		-474 026	
Unterhalt und Reparaturen		-77 018		-62 793	
Energie- und Entsorgungsaufwand		-225 901		-159 795	
Verwaltungsaufwand		-86 681		-88 599	
Übriger Betriebsaufwand		-61 847		-66 308	
Betriebsaufwand		-2 339 882	-36.3	-2 211 994	-37.6
Betriebsergebnis Heim		126 528	2.0	-159 984	-2.7
Ergebnis Gesellschaft	3.13	-545 706	-8.5	-309 227	-5.3
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)		-419 178	-6.5	-469 210	-8.0
Liegenschaftsergebnis	3.14	2 443 442		2 099 905	
Finanzergebnis	3.15	-813 476		-679 086	
Ausserordentliches Ergebnis		500 000		51 180	
Ergebnis (vor Veränderung des Fondskapitals)		1 710 788	27.3	1 002 789	17.4
Zuweisung zweckgebundene Fonds		0		0	
Entnahme zweckgebundene Fonds		0		0	
Jahresergebnis (vor Zuweisung an Organisationskapital)		1 710 788	26.6	1 002 789	17.0
Zuweisungen / Verwendung Schwankungsreserve		37 772		13 568	
Zuweisungen / Verwendung gebundenes Kapital		0		569 000	
Jahresergebnis		1 748 560	27.2	1 585 357	26.9



Balmer-Etienne AG
Kauffmannweg 4
CH-6003 Luzern
Telefon +41 41 228 11 11
Telefax +41 41 228 11 00
www.balmer-etienne.ch
info@balmer-etienne.ch

Bericht des Wirtschaftsprüfers

an die Vereinsversammlung der

Gesellschaft Altersheim Unterlöchli, Luzern

Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) Ihres Vereins für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Kern-FER, Swiss GAAP FER 21, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 "Review (prüferische Durchsicht) von Abschlüssen". Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Zusätzlich haben wir angemessene Detailprüfungen vorgenommen. Wir haben eine Review, nicht aber eine Prüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Kern-FER und Swiss GAAP FER 21 vermittelt und nicht mit dem schweizerischen Gesetz bzw. mit den Statuten übereinstimmt.

Luzern, 6. April 2017

ka/mw

Balmer-Etienne AG

Markus Winkler
Zugelassener Revisionsexperte

Alois Köchli
Zugelassener Revisionsexperte

Jahresrechnung 2016



Alltagsimpressionen: Frau Josefine Weibel (o.l.), Herr Jules Schädler (o.r.), Erwin Schantl (m.l.), Maria-Ann Oettli-Kunz (m.r.), Frau Renata Bühlmann (u.l.), Annamaria Studer und Herr Werner Dober (u.r.)





Mia Bründler, Bereichsleiterin Hotellerie



Erwin Schantl, Bereichsleiter Verpflegung



Rückblick von Mia und Erwin

Bericht von Mia Bründler Bereichsleiterin Hotellerie und Erwin Schantl, Bereichsleiter Verpflegung



Es ging darum, eine wichtige Arbeit zu erledigen. Jeder war sicher, dass sich Jemand darum kümmert. Irgendjemand hätte es tun können, aber Niemand tat es dann. Jemand wurde wütend, weil es Jeder's Arbeit war. Jeder aber dachte, Irgendjemand könnte es machen, aber Niemand wusste, dass Jeder es nicht tun würde. Schliesslich beschuldigte Jeder Jemand, weil Niemand tat, was Irgendjemand hätte tun können...

Irgendjemand... kümmert sich um ein technisch funktionierendes Haus (was in Emmenbrücke nicht nur immer einfach ist). Dazu gehören Unterhalt-, Reparatur- und Wartungsarbeiten an den Gebäuden, an den Mobilien oder in der Umgebung unseres Hauses. Ebenso kümmert sich Irgendjemand um die wöchentliche Reinigung der BewohnerInnenzimmer oder um die Austrittsreinigungen. Natürlich muss Irgendjemand auch für die Grundreinheit und Pflege aller Räumlichkeiten besorgt sein.

Jeder... vom Küchenteam ist bestrebt, mit viel Liebe und Können ein gutes schmackhaftes und abwechslungsreiches Essen zu kochen. Den BewohnerInnen stehen dafür eine gewisse Auswahl an Menüs zur Verfügung. Dank „der guten Geister“ in der Abwaschküche werden jeden Tag die riesigen Geschirrberge gewaschen und alles wieder sauber aufgeräumt. Das Serviceteam schaut an vorderer Front für einen gediegenen Service aller Mahlzeiten für alle BewohnerInnen im Speisesaal und sorgt für den reibungslosen Ablauf in der Cafeteria.

Niemand... ist unwichtig, d.h. alle Arbeitenden in unserem Haus - die festangestellten Mitarbeitenden, die Zivildienstleistenden, die Praktikanten, die Auszubildenden und die übrigen „Wegbegleiter“ - sind wichtig für einen gut funktionierenden Betrieb im Landgut Unterlöchl.

Wir bauen aktuell an der Zukunft und leben in der Gegenwart - mit einem Fuss im gegenwärtigen „Alltag“ und mit dem anderen Fuss gedanklich bereits in der verheissungsvollen Zukunft (mit einer attraktiven Wohn- und Arbeitsumgebung). Dies schaffen wir nur dank unseren treuen, qualifizierten und vielfach auch sehr langjährigen Mitarbeitenden, die uns immer wieder den Rücken frei halten. Unser herzlicher Dank geht an sie alle.

Jemand... aus der hauseigenen Lingerie wäscht die private BewohnerInnenwäsche, die Berufswäsche der Mitarbeitenden und auch alle Flachwäsche (Bett-, Frotteewäsche) und bereitet sie in Form von Bügeln, Mangen und Falten auf.

Mia Bründler und Erwin Schantl





Impressionen von BewohnerInnen-Anlässen:

o.l.: Herr Otto Engetschwiler und Frau Gabrielle Engetschwiler
o.r.: Männerchor "Reisende Kaufleute"
u.m.: Besuch vom "Samichlaus" (v.l.n.r.: Frau Madeleine Guignard und Frau Annemarie Stutz)

Barbara Jost, Bereichsleiterinnen Pflege



Brigitte Vogt, Bereichsleiterinnen Pflege



Rückblick von Barbara und Brigitte

*Bericht von Barbara Jost und Brigitte Vogt,
Bereichsleiterinnen Pflege*

Das Jahr 2016 war für den Pflegedienst arbeitsintensiv und anspruchsvoll. Dafür waren hauptsächlich zwei Gründe verantwortlich. Zum einen leben unserer BewohnerInnen seit Mitte November 2015 in einer „Übergangslösung“. Dies erfordert von allen Beteiligten grosse Flexibilität. Zum andern sind viele unserer neuen BewohnerInnen direkt aus einer Klinik in unser Heim eingetreten. Beides hat dazu geführt, dass unsere Mitarbeitenden „unter erschwerten Umständen“ stärker belastet wurden und mehr leisten mussten.

Die diesjährige interdisziplinäre Weiterbildung im April fand im Betagtenzentrum Emmenfeld, bei „unseren Vorgängern in der Herdschwand“, statt. Thema war ein neuartiges Trainingssystem zur Vermeidung von Stürzen bei den BewohnerInnen. Die Verbindung von Kognitivtraining und motorischen Übungen hat uns beeindruckt. Die aktive Teilnahme der Mitarbeitenden zeigte sich dabei insbesondere beim Üben an den Geräten...

Mit Stolz und Freude haben eine Mitarbeiterin und zwei Mitarbeiter ihre Ausbildung zum „Fachangestell-

ten Gesundheit FAGE“ abgeschlossen. Die Würdigung der erfolgreichen Absolventen und ihrer engagierten Ausbildungsbegleiter finden Sie im Bericht der Heimleitung.

Allen Mitarbeitenden im Pflege-, aber auch zum Beispiel im Reinigungsbereich, danken wir für das grosse, sehr spürbare Engagement, die gegenseitige Unterstützung in anspruchsvollen Situationen und für ihre Umsicht und Achtsamkeit im Umgang mit den BewohnerInnen und ihren Angehörigen. Unser grosser Dank geht ebenfalls an alle Hausärzte für die gute, engagierte und wohlwollende Zusammenarbeit - und ihre Treue auch in der Herdschwand.

Brigitte Vogt & Barbara Jost



Vorstand (bis 07.06.2016)



Vorstand (ab 08.06.2016): v.l.n.r. Urs Hangartner, André Hobi, Markus Aeberhard, Toni Göpfert, Werner Sägesser, Urs W. Studer, Niklaus Zeier, Christina Ineichen + Cornelia Nellen

Organe

Gesellschaft Altersheim Unterlöchli, aktueller Vorstand

Ehrenpräsident
Ehrenmitglied

Franz W. Kurzmeyer
Hans Gisler

Vorstand

Präsident
Vizepräsident
Finanzverwalter
Aktuar
Archivar
Personelles

Urs W. Studer
Toni Göpfert
Markus Aeberhard
Urs Hangartner
Niklaus Zeier
André Hobi
Werner Schnieper

Geschäftsführer und Heimvorsteher

Hans Lustenberger

Revisionsstelle

Balmer Etienne Treuhand AG, Luzern

Projektleiterinnen Kultur im Landgut

Isolde Bühlmann
Antoinette Gnos

Vertreter Hausbank

Orlando Marchesi

Verwaltung Liegenschaften
Unterlöchli

Redinvest Immobilien AG

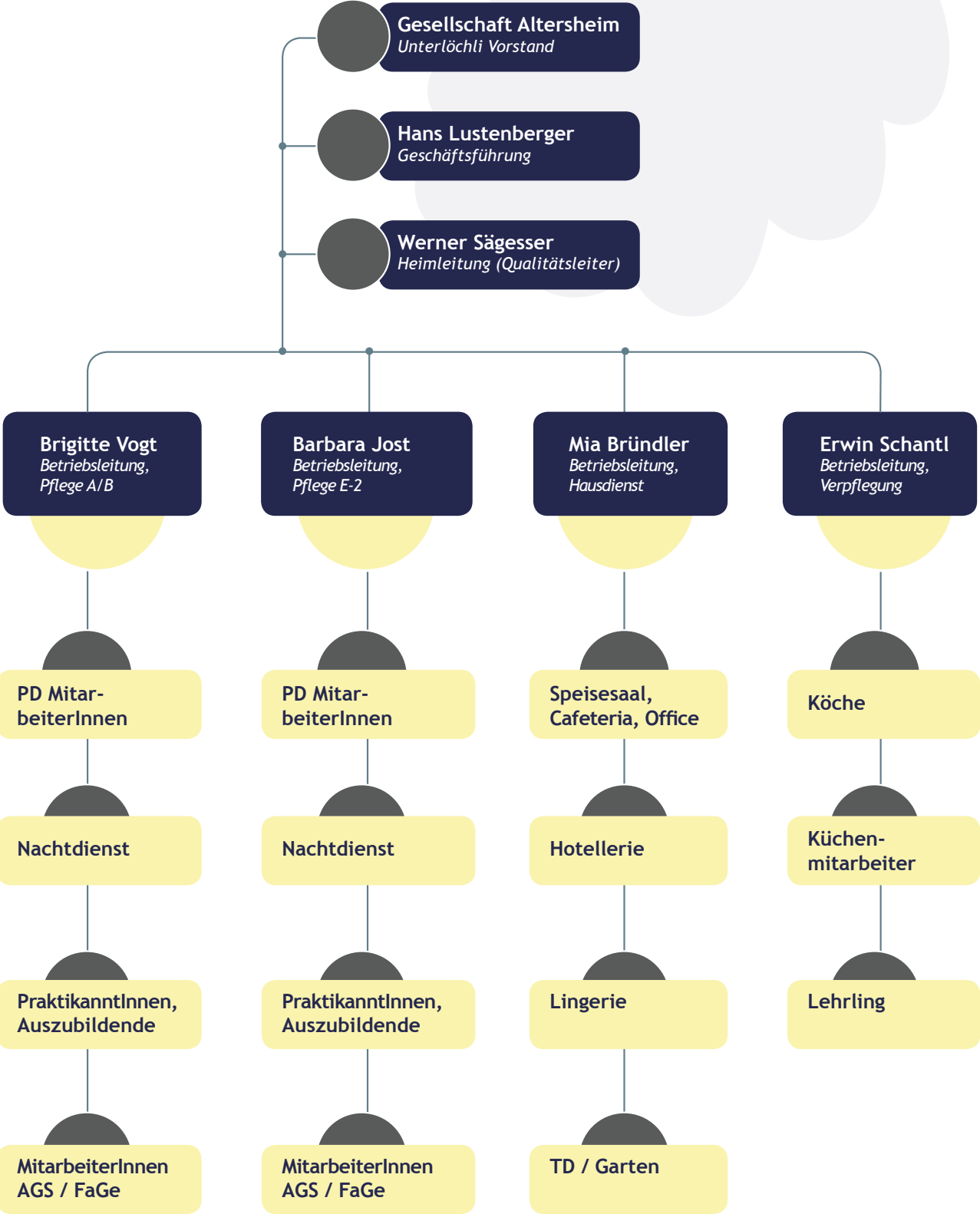


Samichlaus- und Weihnachtsimpressionen



Organigramm

Alters- und Pflegeheim
Landgut Unterlöchl



Samichlaus im „Anmarsch“



... in Erwartung der Dinge, die kommen:
(v.l.n.r.) Frau Renate Bühlmann, Hr. Theodor Stadelmann, Werner Sägesser

Adresse (bis Oktober 2015 und ab Ende August 2017)

Landgut Unterlöchli
Adligenswilerstrasse 85
6006 Luzern

Telefon 041 429 63 63
E-Mail info@unterloechli.ch
Website www.unterloechli.ch

Auflage 800 Stück

Kontakt Werner Sägesser und
Hans Lustenberger

Fotos Dany Schulthess
www.fotos.ch

Vorübergehende neue Adresse
(noch bis Ende August 2017)

Landgut Unterlöchli
Betagtenzentrum Herdschwand
Oberhofstrasse 25
6020 Emmenbrücke



Wir haben etwas zu Feiern – am liebsten tun wir das mit Ihnen!

Wiedereröffnung „Unterlöchli“ Tag der offenen Tür Samstag, 19. August 2017

Nach einer längeren Umbauphase kehrt bald wieder Leben in unser Alters- und Pflegeheim „Landgut Unterlöchli“ ein. Wir freuen uns, Ihnen am Tag der offenen Tür von 11.00 bis 16.00 Uhr unser neues Haus vorzustellen.

Dazu servieren wir ein unterhaltsames Rahmenprogramm mit musikalischen Interventionen der „Luzerner Ländler-Band“ (Claudia Muff, Josi Fischer und Sepp Huber), kreativer Kinderkunst mit dem akku Kinderatelier (für Kinder von 3 bis 12 Jahren) sowie mit Speis & Trank.

Wir freuen uns auf alle grossen und kleinen Besucherinnen und Besucher.

