

**Gemeinderat**  
Dorfstrasse 20 • 6264 Pfaffnau  
  
www.pfaffnau.ch

**Gemeinde Pfaffnau**



# Mitwirkungsveranstaltung «Projekt Murhof – Leben in Gemeinschaft»

## Ergebnisbericht zur öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung vom 9. Juni 2026, Mehrzweckhalle Mülimatt, Pfaffnau

Im Zentrum des Anlasses stand das Thema «Leben im Alter» mit dem geplanten Neubau eines Pflegeheims sowie Alterswohnungen mit Dienstleistungen und Pflege. Nachdem im März 2026 die Machbarkeitsstudie der präferierten Konzeptvariante gestartet werden konnte, wurden an diesem Abend verschiedene bisherige Szenarien vorgestellt. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Kommissionen und Anspruchsgruppen eingeladen, informiert und einzelne Details auch diskutiert.

Die Fragen und Anmerkungen aus der Veranstaltung fliessen in die Machbarkeitsstudie sowie das weitere Vorgehen der Planungs- und Baukommission ein. Unten sind diese aufgelistet und teilweise schon grob beantwortet.

Der vorliegende Kurzbericht fasst die Veranstaltung in drei Teilen zusammen:

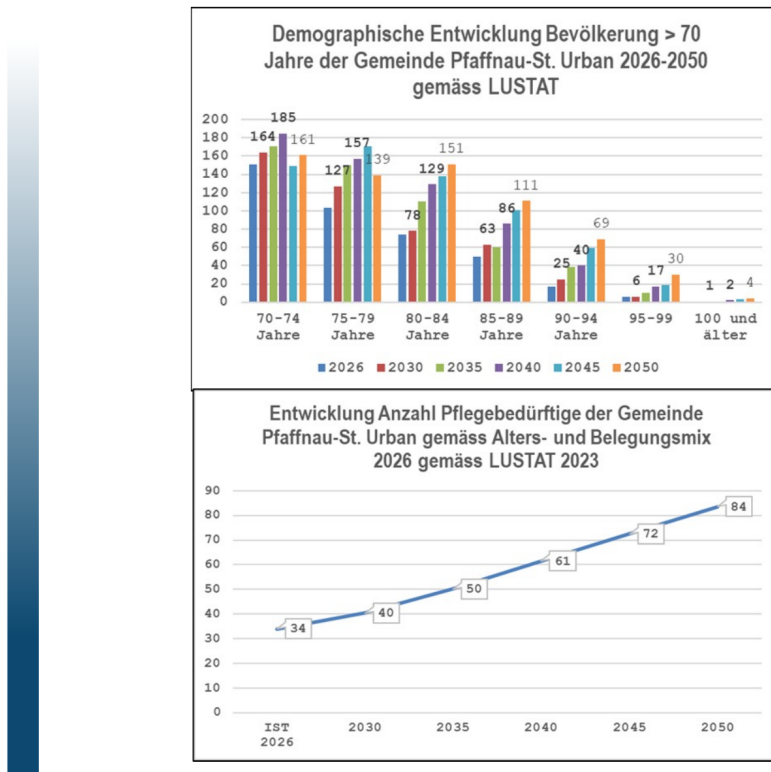
- 1 Tischauflagen (aus der Präsentation)
- 2 Inputs aus der Mitwirkung
- 3 Fotos Pinnwände
- 4 Ergebnisse der Mentimeter-Umfrage

*Pfaffnau, 10. Juni 2026*

*Pius Bernet, Verwaltungsratspräsident und Projektleiter*  
*Sandra Cellarius, Gemeindepräsidentin*  
*Benjamin Emmenegger, Moderation*

# 1 Tischauflagen

Nachfolgend sind die Tischauflagen der Präsentation abgebildet.



Demografische Entwicklung: Bevölkerung über 70 Jahre und Anzahl Pflegebedürftige, Pfaffnau-St. Urban 2026–2050 (LUSTAT)

**MURHOF – LEBEN IN GEMEINSCHAFT: WOHNEN, BETREUEN, PFLEGEN, BEGEGNEN** **MURHOF**

**PRÄSENTATION FÜR MITWIRKUNGSANLASS PROJEKT MURHOF 2033**

**ZIELE**

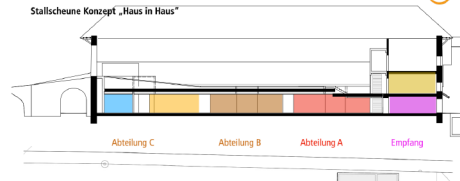
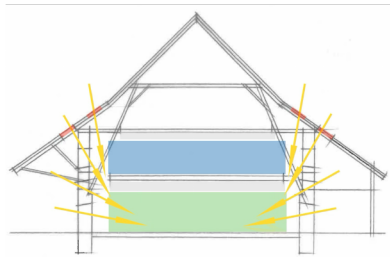
- Zufriedene Bewohner/innen und Angehörige
- Attraktiver Arbeitgeber
- Gute ärztliche Versorgung
- Anerkennung bei Zuweisern
- Viefältige Angebote
- Attraktiver Begegnungsort, generationenübergreifend
- Guter Ruf in der Region
- Hohe Auslastung, stabile Finanzen, keine Risiken für Gemeinderrechnung

- 2029 Intermediäre Betreuung: Alters-Wohngemeinschaft 12 Plätze in 3 Alterswohngemeinschaften mit Pflege, Betreuung, Entlastung
- 2030 Stationäre Langzeitpflege: 72 Pflegeplätze Geriatrische Langzeitpflege, Temporäre Aufenthalte; Integrierte Demenz; Gerontopsychiatrie; Palliative Care
- 2030 Alterswohnungen mit Dienstleistungen: 3 x 3.5-Zi-Wohnungen, 11 x 2.5-Zi-Wohnungen, mit TG mit Spitex und Dienstleistungen nach Bedarf
- 2030 Murhof-Scheune 1789: Gesundheitszentrum und/oder Flächen für öffentliche Nutzung
- 2033 Intermediäre Betreuung: 16 x 2.5-Zi-Wohnungen Alterswohnungen mit Pflege, Betreuung, Entlastung; Tages- und Nachtzentrum
- 2033 Alterswohnungen mit Dienstleistungen 9 Studios
- 2033 Öffentliche Nutzung: Kita für Mitarbeitenden und Flächen für öffentliche Nutzung
- Stolze und motivierte Mitarbeitende
- Idyllische und naturnahe Umgebung
- Beliebtes öffentliches Restaurant mit Terrasse und Kloster- und Fernblick
- Öffentliche Gartenanlage mit Spielplatz, Tierhaltung/Streichelzoo und Bocciabahn
- Rundgang um Murhof-Scheune mit Sitzplätzen
- Gartenanlage / Kita-Aussenraum über Tiefgarage
- Haltestelle für ÖV-Rufbus/FahrFlex
- Parkplätze für Mitarbeitende
- Parkplätze für Besucher / 30-Zone verkehrsberuhigt
- Parkplätze für Mieter und Bewohner/innen

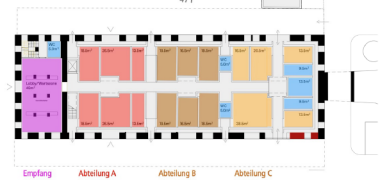
Projektübersicht „Murhof – Leben in Gemeinschaft“:  
Wohnen, Betreuen, Pflegen, Begegnen – Elemente und Ziele  
(schematisches Bild / Wimmelbild)

Stand Ende Mai 2026

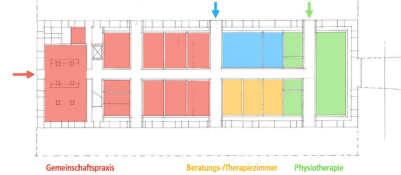
# Konzept Scheune «Haus-in-Haus»



## Gesundheitszentrum

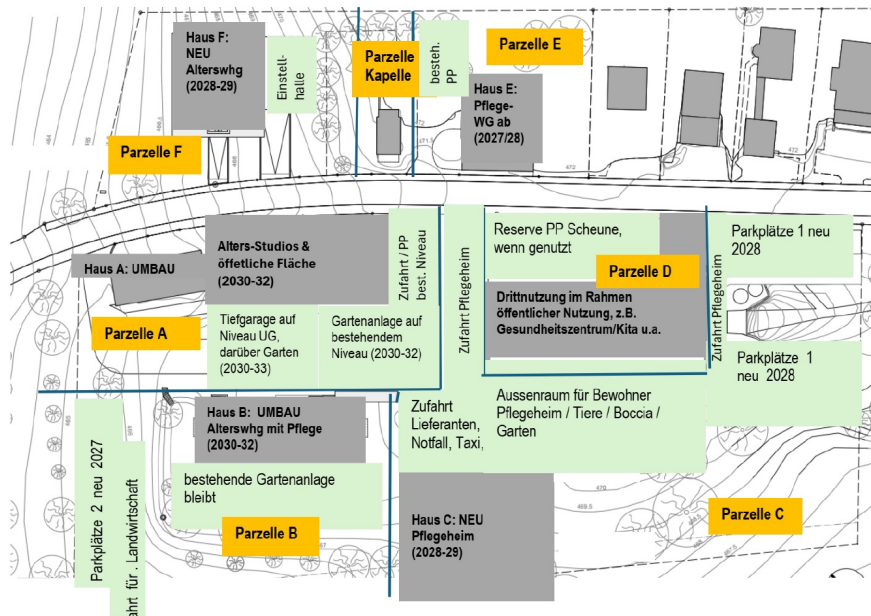


## Bürofläche für öffentliche Zwecke



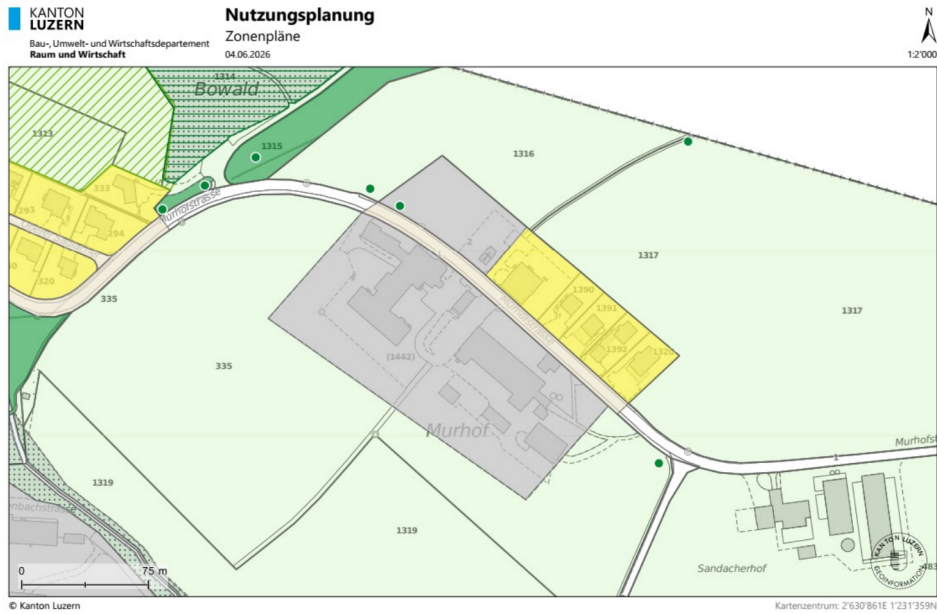
Konzept Scheune „Haus-in-Haus“: Gesundheitszentrum und Bürofläche für öffentliche Zwecke (Stand Ende Mai 2026)

# Vorgabe Umgebungsgestaltung und Verkehrskonzept



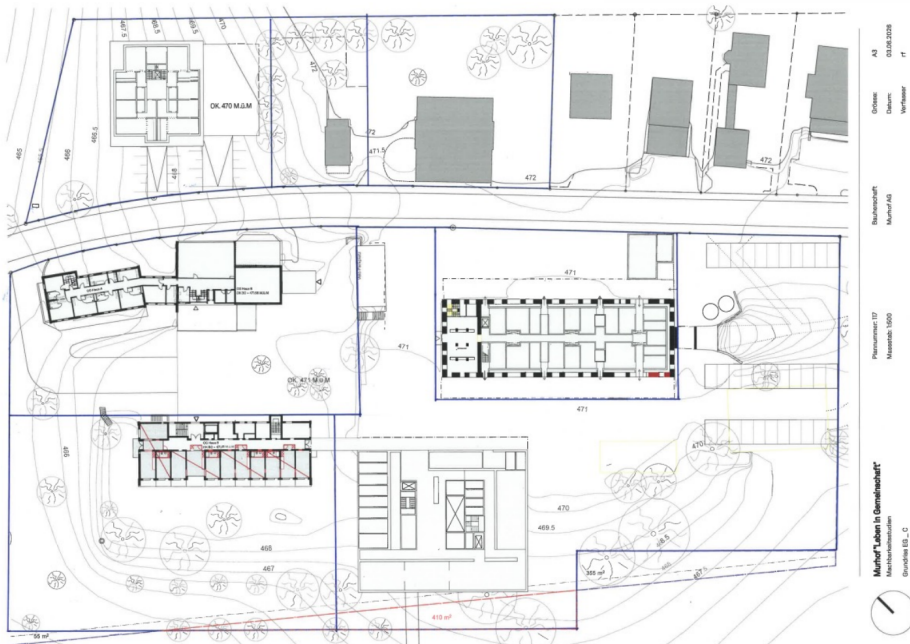
Vorgabe Umgebungsgestaltung und Verkehrskonzept (Etappierung 2027–2033)

# Öffentliche Zone Murhof



Öffentliche Zone Murhof: Nutzungsplanung / Zonenplan (Kanton Luzern, 04.06.2026)

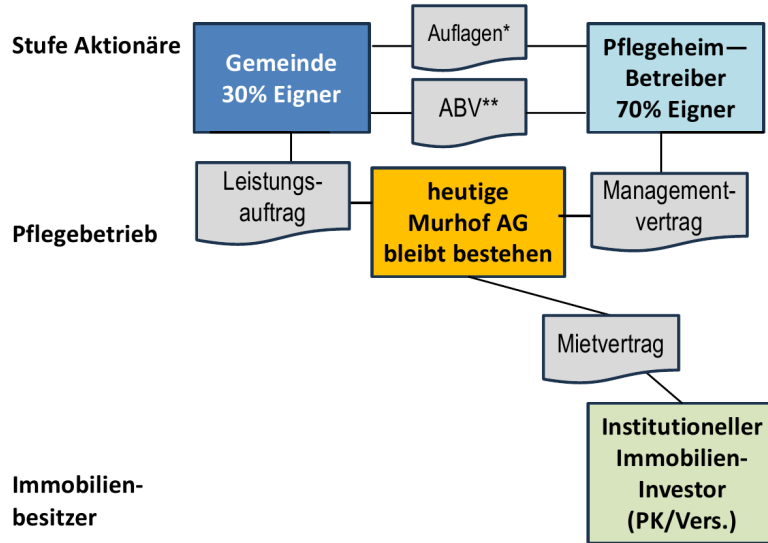
# Mögliche Parzellierung für schrittweises Vorgehen



Mögliche Parzellierung für ein schrittweises Vorgehen



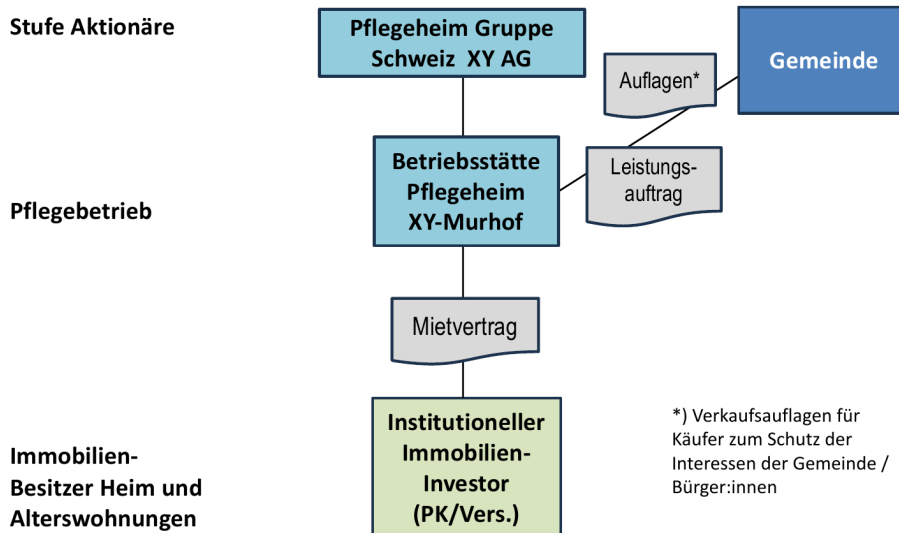
## Variante 70% Teilprivatisierung in 2027



\*) Verkaufsauflagen für Käufer zum Schutz der Interessen der Gemeinde / Bürger:innen  
\*\*) ABV = Aktionärsbindervertrag für Minderheitenschutz

Variante 70 %: Teilprivatisierung 2027 – Trägerstruktur

## Variante 100% Vollprivatisierung in 2027 (finale Struktur in 2029)



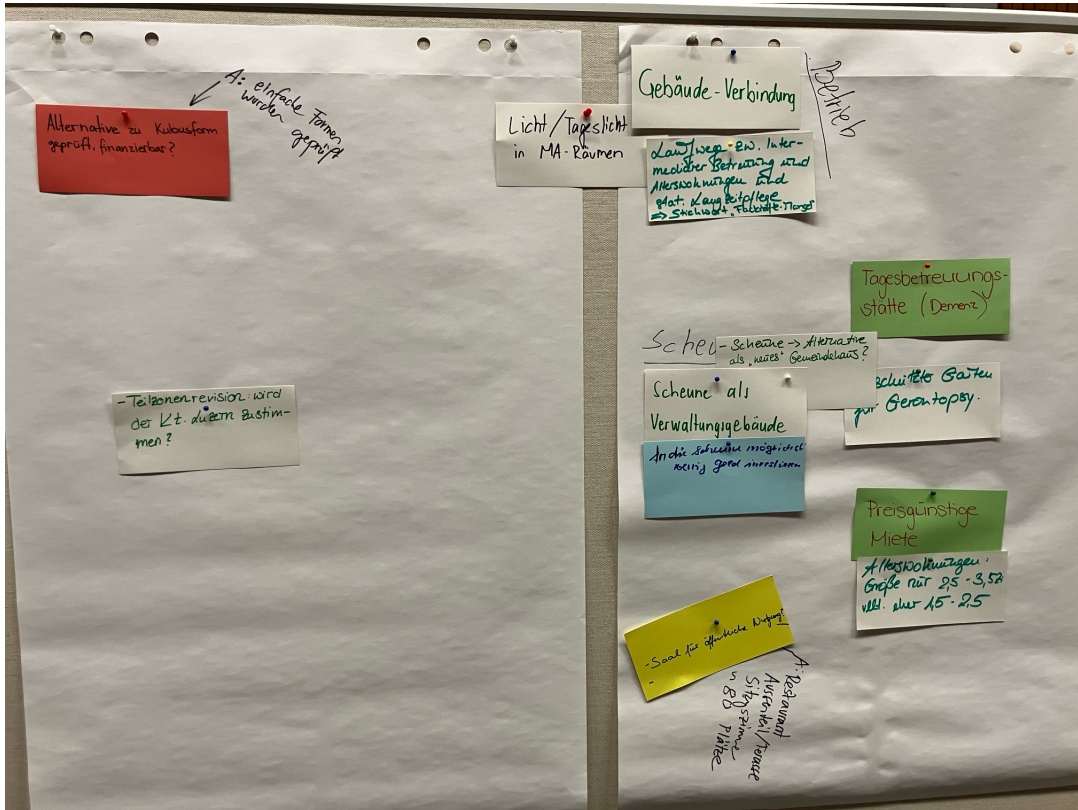
\*) Verkaufsauflagen für Käufer zum Schutz der Interessen der Gemeinde / Bürger:innen

Variante 100 %: Vollprivatisierung 2027 (finale Struktur 2029) – Trägerstruktur

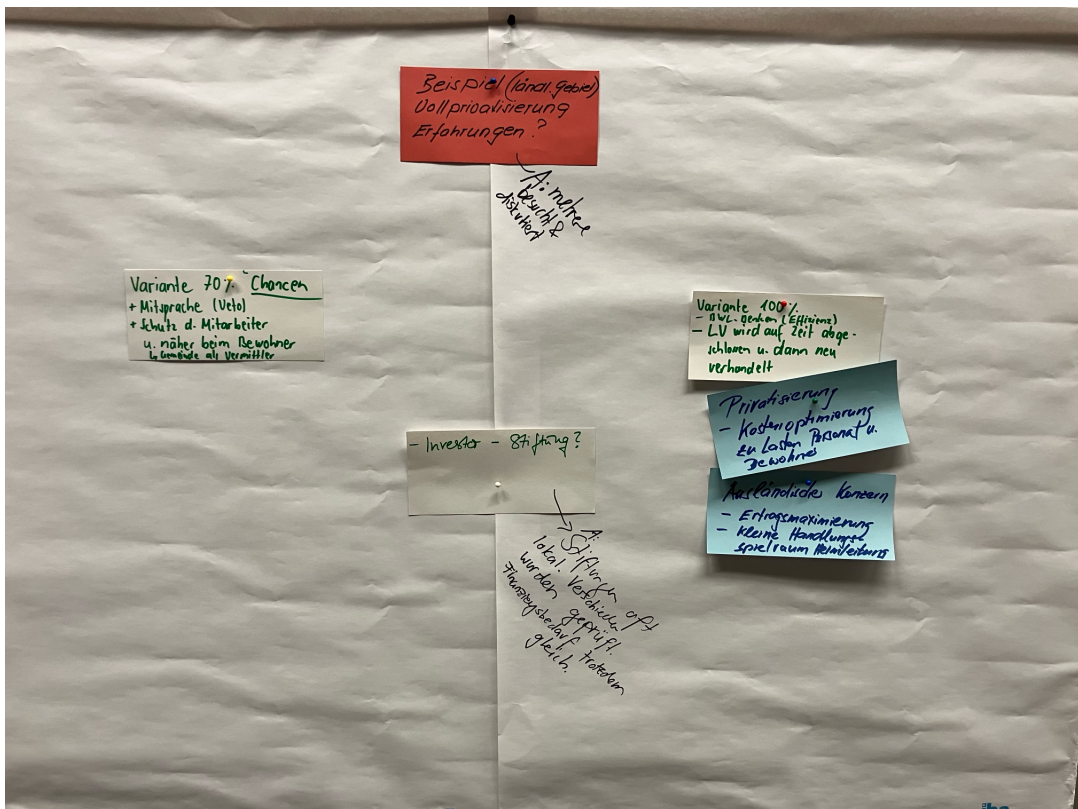
## 2 Inputs aus der Mitwirkung

Ausgangslage & Konzept	
1	Ein neuer Murhof ist dringend notwendig; die Projektidee wird begrüsst.
2	Das bisherige Vorgehen wird als richtig beurteilt.
3	Wurde eine Alternative zur Kubusform geprüft, und ist diese finanzierbar? <i>Antwort am Abend: Unterschiedliche Formen und Anordnungen / Grössen wurden geprüft.</i>
Machbarkeitsprojekt / Varianten	
4	Witterungsgeschützte Verbindung sämtlicher Gebäude (Winter, Regen, Strasse usw.).
5	Laufwege zwischen Intermediärer Betreuung und Alterswohnungen sowie stationärer Langzeitpflege prüfen; Stichwort Fachkräftemangel.
6	Ausreichend Tageslicht in den Mitarbeitenden-Räumen sicherstellen.
7	Zu viele Parkplätze, insbesondere vor der Scheune.
8	Scheune als Verwaltungsgebäude nutzen: Sitzungszimmer und Büros der Murhof AG, evtl. Gemeindeverwaltung. Frei werdende Räume in Haus C in Zimmer umwandeln oder Bau kleiner dimensionieren.
9	Scheune als Alternative für ein „neues“ Gemeindehaus?
10	Gemeindeverwaltung in der Scheune; Sitzungszimmer mit der Murhofverwaltung teilen; ev. kleineres Gebäude oder mehr Platz im neuen Haupthaus.
11	In die Scheune möglichst wenig Geld investieren.
12	Scheunenrückbau nur bei klarem Nutzungskonzept, besonders wenn die Gemeinde davon profitiert (Gemeindeverwaltung, Schulräume usw.).
13	Tagesbetreuungsstätte (Demenz) vorsehen.
15	Geschützter Garten für die Gerontopsychiatrie.
16	Preisgünstige Mieten
17	Evtl. zu viele Mietwohnungen.
18	Eher mehr 1,5- bis 2/2.5-Zimmer-Wohnungen, da bereits Alters-WG eingeplant sind. Nicht zu viele 2.5-3.5 Zi.
19	Saal für öffentliche Nutzung? <i>Antwort am Abend: Restaurant mit Aussenbereich/Terrasse; Sitzungszimmer für ca. 80 Plätze vorgesehen</i>
20	Denkmalpflege als „Knacknuss“
21	Fernheizung
22	Bauphase: Wohin mit den Bewohnenden? <i>Antwort am Abend: Das Projekt sieht einen direkten Umzug vom alten ins nebenan neu gebaute Pflegeheim vor.</i>
Finanzierung & Szenarien	
23	Vorleistungen der Gemeinde noch unklar.
24	Teilzonenrevision: Wird der Kanton Luzern zustimmen? <i>Antwort am Abend: Das wird ordentlich vorgeprüft und ist aktuell in Abklärung.</i>
25	Erfahrungen mit Vollprivatisierung (Beispiel ländliches Gebiet)? <i>Antwort am Abend: Mehrere Beispiele in ländlichen Gegenden, z.B. Zizers wurden besucht und diskutiert.</i>
26	Investor oder Stiftung als Trägerschaft? <i>Antwort am Abend: Stiftungen sind oft lokal; verschiedene wurden geprüft. Ein Anteil Finanzierungsbedarf seitens der Gemeinde würde trotzdem bleiben.</i>
27	Variante 70 % – Chancen sehen: + Mitsprache (Veto), + Schutz der Mitarbeitenden, + näher bei den Bewohnenden, + Gemeinde als Vermittlerin.
28	Variante 100 % - BWL-/Effizienzdenken; - Leistungsvereinbarung (LV) ist befristet und danach neu verhandelt.
29	Risiko Privatisierung: Kostenoptimierung zulasten von Personal und Bewohnenden.
31	Risiko ausländischer Konzern: Ertragsmaximierung, kleiner Handlungsspielraum der Heimleitung.
32	Eine 100%-Lösung steigert die Effizienz für die Pflege.
34	Gemeinde soll das Mitspracherecht nicht abgeben und Verantwortung übernehmen. Gemeinde soll einen Teil der Kontrolle behalten.
35	Die Privatisierung hängt stark vom möglichen Betreiber ab.
36	Der Aktionärsbindevertrag (ABV) ist ein starkes Mitsprache-Instrument, v. a. auf strategischer Ebene (Pflege- und Tarifentscheide). Die LV bietet nur kurz- bis mittelfristige Sicherheit (Neuverhandlung nach Ablauf).
37	Wurden eine Publikums-AG bzw. Publikumsanleihen geprüft? <i>Antwort am Abend: Es wurden verschiedene Gesellschaften angeschaut. Die Murhof AG erfüllt die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Anleihe nicht.</i>

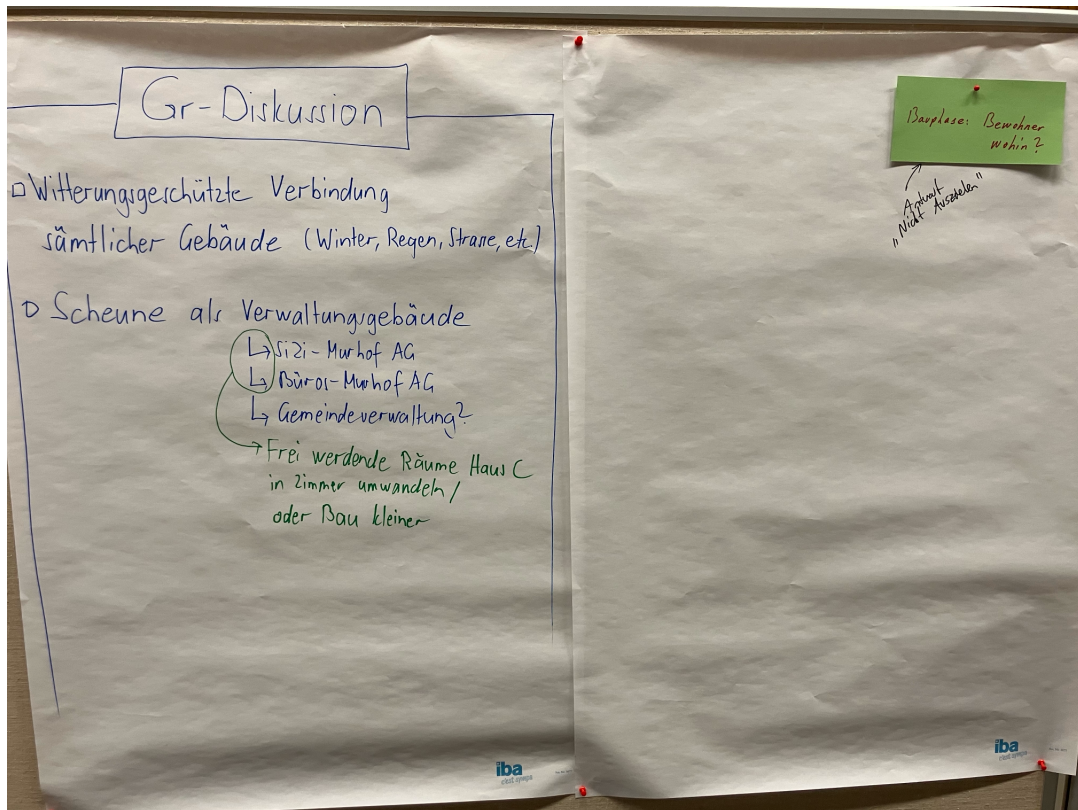
### 3 Fotos Pinnwände



Flipchart – Konzept und Betrieb (Gruppendiskussion)



Flipchart – Trägerschaft und Privatisierung (Gruppendiskussion)



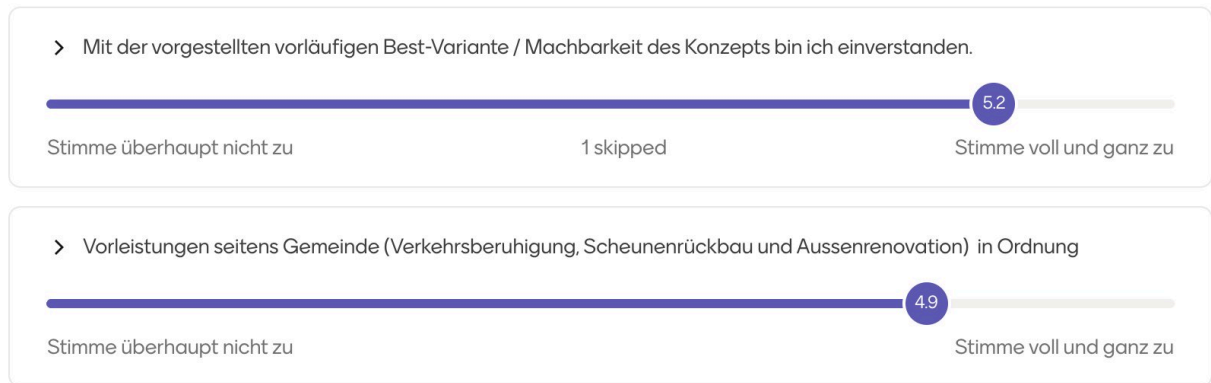
Flipchart – Ergebnisse einer Gruppe

## 4 Ergebnisse der Mentimeter-Umfrage

Die während des Abends mit Mentimeter erhobenen Rückmeldungen der Teilnehmenden sind nachfolgend dargestellt:

### Grobe Bewertung

31 / 38



Grobe Bewertung: Best-Variante / Machbarkeit des Konzepts und Vorleistungen der Gemeinde (31 von 38 Teilnehmenden)

### Warum, warum nicht? Verbesserungsvorschläge und Hinweise

16 / 38

12

Ein neuer Murhof ist dringend notwendig. Projektidee ist toll.	Ok
Vorleistungen Gemeinde sind noch unklar	Es hat viel zu viele Parkplätze, insbesondere vor der Scheune.
Denkmalpflege als Knacknuss	Fernheizung
Bis jetzt alles richtig gemacht	- Gemeindeverwaltung in scheune - geteilte sitzungszimmer mit Murhofverwaltung - potentiell kleineres gebäude oder mehr platz im neuen Haupthaus
Evtl. Zu viele Mietwohnungen	Scheunenrückbau nur, wenn klares Nutzungskonzept vorliegt, besonders wenn die Gemeinde davon profitieren (Gemeindeverwaltung, Schulräume, etc.) würde.
Zhv. Denkmalpflege: was ist wichtiger: alte Steine oder alte Leute?	Eher mehr 1.5 bis 2 Wohnzimmer, da ja schon Alters-Wg eingeplant sind

Warum, warum nicht? Verbesserungsvorschläge und Hinweise zum Konzept (12 Beiträge)

## Grobe Bewertung

30 / 38



Grobe Bewertung: Privatisierung des Murhofs und Präferenz 100 % gegenüber 70 % (30 von 38 Teilnehmenden)

## Warum, warum nicht? Verbesserungsvorschläge und Hinweise

9 / 38 7

100%	Privatisierung hängt sehr stark vom möglichen Betreiber ab.
Gemeinde soll mitspracherecht nicht abgeben und Verantwortung übernehmen.	Gemeinde behält einen Teil der Kontrolle in der Hand
Publikums-AG Publikums Anleihen geprüft?	Mit dem ABV ein mächtiges Instrument für die Mitsprache, insbesondere auf strategischer Ebene (Pflege- und Tarifentscheide)! LV nur kurz- mittelfristige Sicherheit, da nach Ablauf Neuverhandlung!
100% steigert Effizienz für die Pflege	

Warum, warum nicht? Verbesserungsvorschläge und Hinweise zur Privatisierung (7 Beiträge)

Beachtet, dass aufgrund der Anzahl Teilnehmenden nicht auf die gesamte Bevölkerung von Pfaffnau geschlossen werden darf. Das ist üblich und auch nicht notwendig für Partizipation.