

Geschäftsbericht 2018



Pflegewohnungen Wohnen am Bächli
Am Bächli 2
6044 Udligenswil

ZSR-Nr. Z174603

Geschlechtsspezifische Formulierung (Gendern)

Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechterspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit Personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.

Über uns

Mit ihrem attraktiven Dienstleistungsangebot ist die Wohnen am Bächli AG Udligenswil, die ideale Partnerin für alle Menschen mit Pflegebedarf.

Wir sind eine durch den Kanton Luzern bewilligte Einrichtung. Unsere Pflegeplätze sind auf der Pflegeheimliste eingetragen.

Unser Angebot

Unsere Bewohner profitieren rund um die Uhr von einer personenbezogenen Pflege, Betreuung und medizinischen Behandlung durch qualifiziertes Personal. Wir verfügen insgesamt über 18 Einzelzimmer. 16 Zimmer stehen für den Dauerbezug und 2 Zimmer für die Aufnahme von Tagesgästen zur Verfügung.

Die Bewohnerzimmer sind auf zwei Stockwerke verteilt. Auf jedem Stockwerk befindet sich eine Küche mit Essraum, wo die Bewohner kulinarisch verwöhnt werden.

Die Mahlzeiten werden täglich frisch vor Ort zubereitet. Wir legen viel Wert auf eine vollwertige, gesunde Kost. Selbstverständlich gehen wir gerne auf Verpflegungswünsche der Bewohner ein. Auch individuelle Diätkost berücksichtigen wir.

Die modernen Räumlichkeiten an zentraler Lage wirken einladend und bieten optimale Wohnbedingungen. Die fortschrittliche Infrastruktur schafft zusätzlichen Komfort und Sicherheit im Alltag.

Unsere Bewohner

Alle pflege- und betreuungsbedürftigen Menschen sind bei uns willkommen.

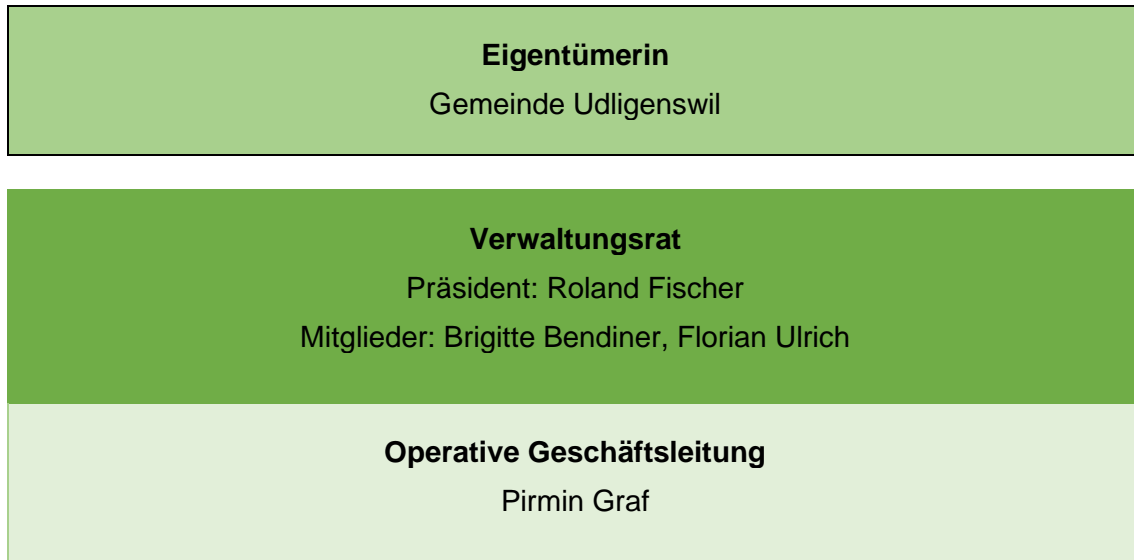
Was benötigt der Mensch für die innere Zufriedenheit? Freundschaft, Liebe, Geborgenheit, Freiheit, Anerkennung usw.. Aber auch das Gefühl von Sicherheit ist unentbehrlich. Alles Liebgewonnene, feste Rituale und Gewohnheiten sind einige Elemente die mit dem Gefühl von Sicherheit assoziieren. Der definitive Einzug in die Pflegewohnung bedeutet für die betroffene Person erstmals Abschied und Trennung von vielem was ihr wichtig war und ihr Sicherheit schenkte. Dieser Ablösungsprozess und die Eingewöhnung an die neue Situation benötigen Zeit und Geduld. Es ist eine tiefgreifende Herausforderung, denn mit diesem Schritt beginnt der letzte Lebensabschnitt.

Unsere Überzeugung

Bei uns stehen die Bewohner im Mittelpunkt. Wir geben ihnen die Zeit die sie brauchen um sich an ihre neue Lebens- und Wohnsituation zu gewöhnen. Die Bewohner bestimmen das Tempo. Wir können sie mit Geduld, Verständnis und Fingerspitzengefühl dabei begleiten und betreuen. Wir unterstützen die Individualität der Bewohnerin jedem Bereich und während des gesamten Aufenthaltes. Dies tun wir mit Professionalität und Herzenswärme. Wir verstehen die Bedürfnisse unserer Bewohner, sprechen ihre Sprache und begegnen ihnen auf Augenhöhe.

Unsere Rechtsform und Gesamtorganisation

Die Wohnen am Bächli AG Udligenswil ist eine Aktiengesellschaft. Die Eigentümerin ist die Gemeinde Udligenswil. Die Wohnen am Bächli AG Udligenswil verfügt über die Kantonale Bewilligung für Einrichtungen, die gewerbsmässig Betagten, Personen mit Behinderungen oder Betreuungsbedürftigen Unterkunft, Betreuung und Pflege gewähren. Der Verwaltungsrat übt die Oberleitung der Unternehmung aus und bestimmt deren Strategie. Die operative Führung obliegt der Geschäftsleitung.



Inhaltsverzeichnis

Vorwort Verwaltungsrat	4
Vorwort Geschäftsleitung	5
Verantwortung übernehmen	6
Zahlen und Fakten	6/7
Jahresrechnung 2018	7/8
Schwerpunkte 2018	9
Fazit 2018	9
Ausblick 2019	9
Wir danken	9

Vorwort Verwaltungsrat

Roland Fischer
Verwaltungsratspräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Juni 2016 wurde die Wohnen am Bächli AG gegründet, mit der Gemeinde Udligenswil als Alleinaktionärin. Neben den Mitte 2017 eröffneten Pflegewohnungen wurden auch die Alterswohnungen und der Bächli-Treff in die neue Gesellschaft integriert. Mit dem Jahr 2018 liegt nun das erste vollständige Betriebsjahr hinter uns.

Wir dürfen mit Befriedigung feststellen, dass sich unsere Unternehmung im vergangenen Jahr gut entwickelt hat. Dies ist umso erfreulicher, weil das Jahr 2018 immer noch stark von der Betriebsaufnahme der Pflegewohnungen geprägt war. So mussten der Neubau fertiggestellt und letzte Anschaffungen getätigt werden. Aber auch die Optimierung der Betriebsabläufe erforderte Zeit und Ressourcen. Für den Verwaltungsrat stand vor allem die Begleitung der baulichen Abschlussarbeiten, die Ausarbeitung und Genehmigung von notwendigen Reglementen und Konzepten sowie die Überprüfung und Anpassung der Finanzplanung im Vordergrund der Arbeiten.

Das Marktumfeld im Bereich der stationären Langzeitpflege im Kanton Luzern ist zur Zeit von Überkapazitäten und dem spürbaren Trend zu mehr ambulanten Leistungen geprägt. Mit unserem persönlichen, auf die individuellen Bedürfnisse ausgerichteten Angebot vermochten wir jedoch eine wettbewerbsfähige Nische zu besetzen. Auch sind wir aufgrund unserer überschaubaren Grösse in der Lage, schnell und agil auf sich verändernde Rahmenbedingungen zu reagieren. Im Jahr 2019 wird sich der Verwaltungsrat verstärkt mit der strategischen Weiterentwicklung der Wohnen am Bächli AG auseinandersetzen. Dabei haben wir stets das Ziel vor Augen, den Bewohnerinnen und Bewohnern ein qualitativ hochstehendes Angebot für das Wohnen im Alter bereitzustellen.

Gerne bedanke ich mich im Namen des Verwaltungsrats bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, ihren Angehörigen, dem Personal und der Betriebsleitung aber auch der Gemeinde Udligenswil für das uns entgegengebrachte Vertrauen, ihre Arbeit und ihre Unterstützung.

Roland Fischer

Vorwort Geschäftsleitung

Pirmin Graf
Operative Geschäftsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren

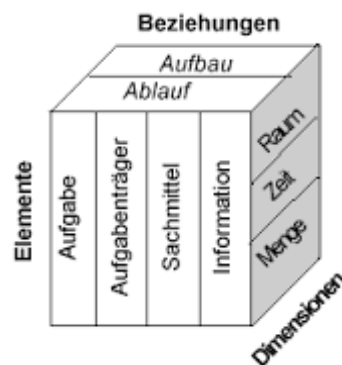
Die Pflegewohnungen Wohnen am Bächli Udligenswil hat sich im Geschäftsjahr 2018 erfreulich entwickelt und gute Ergebnisse erzielt. Zwar wurde die Organisation bis Ende September mit inkonstanter Bettenbelegung konfrontiert. Dieser Zustand widerspiegelte jedoch die Kombination aus Kurz- und Spitalaufenthalten, sowie die vorgegebene Marktlage. Trotz der besonderen Ausgangslage und der herausfordernden Markttendenz im Heimwesen konnte unsere Organisation ein solides Fundament aufbauen. Wir befinden uns nun im zweiten Betriebsjahr, sprich noch in der Aufbau- und Wachstumsphase. Das Jahr 2019 wird als wichtiges Referenzjahr gelten. Denn zum einen gilt es relevante Entwicklungen im Betrieb und deren Auswirkungen vorausschauend zu interpretieren und daraus die richtigen Schlüsse zu ziehen. Zum anderen wird die Marktlage unseren Erfolg entscheidend mitbeeinflussen



Ganzheitlich vernetztes Denken und Handeln

Unser Denken und Handeln und die täglichen Arbeitsabläufen sind im Einklang mit den Elementen (Aufgabe, Aufgabenträger, Sachmittel, Informationen), Beziehungen (Aufbau, Ablauf) und den Dimensionen (Raum, Zeit, Menge). Dadurch können wir auch den gewünschten Bewegungsfreiraum und die erforderliche Stabilität innerhalb der Pflegewohnungen Wohnen am Bächli gewährleisten. Dabei beachten wir immer die Strategievorgaben und die finanziellen Möglichkeiten.

Dieser Prozess ist nie endgültig abgeschlossen. Er wird durch inkonstante Rahmenbedingungen (Gesetze, Politik, Gesellschaft, Krankheitsbilder, Aus-/ Eintritte Bewohner, Mitarbeiterwechsel, etc.) beeinflusst. Stetig überprüfen wir kritisch und pragmatisch diese Veränderungen und deren Entwicklungen. An dieser Überprüfung sind alle beteiligt. Der Verwaltungsrat auf der Strategieebene, die Betriebsleitung bei der Umsetzung der Strategie in das operative Geschäft, die Bereichsleitungen und Mitarbeitenden in der Umsetzung der täglichen Arbeit.



Verantwortung übernehmen

Vorbild Lehrbetrieb

Wir übernehmen Verantwortung in der Lehrlingsausbildung. Als Ausbildungsbetrieb ermöglichen wir jungen Menschen den Start in die Berufstätigkeit. Eine Berufsbildnerin und eine Ausbildungsverantwortliche unterstützen und begleiten die Lernenden in der Praxis vor Ort. Der Fokus in der Ausbildung liegt unter anderem auf Eigenverantwortung, Selbständigem Arbeiten und der korrekten Umsetzung des erlernten Fachwissens.

Ein überzeugtes Team

Das Personal ist unser wichtigstes Kapital. Ein entscheidender Aspekt für unseren Erfolg ist die persönliche, innere Überzeugung jeder einzelnen Mitarbeiterin gegenüber ihrer Arbeit und gegenüber der Institution. Unsere Mitarbeiterinnen sind kompetent. Sie denken und handeln vernetzt, ergreifen Eigeninitiative und treffen Entscheidungen überlegt, entschlossen und mutig. Das sind wichtige Zeichen unserer Überzeugung. Die positiven Reaktionen von den Bewohnern und Angehörigen bestätigen, dass unser Personal verantwortungsvolle Qualitätsarbeit leistet.

Zahlen und Fakten

Bettenbelegung 2018

Im 2018 bot die Pflegewohnungen Wohnen am Bächli 5840 (365 Tage x 16 Betten) mögliche Belegungstage an. Davon konnten 5130 Tage belegt werden. Dies entspricht einer Belegungsziffer von 87.8%. Unter den gegebenen Marktumständen kann dies als guter Wert bezeichnet werden. Die durchschnittliche *BESA – Stufe beträgt 6.3.

Bewohner

Frauen	10
Männer	5
Total	15

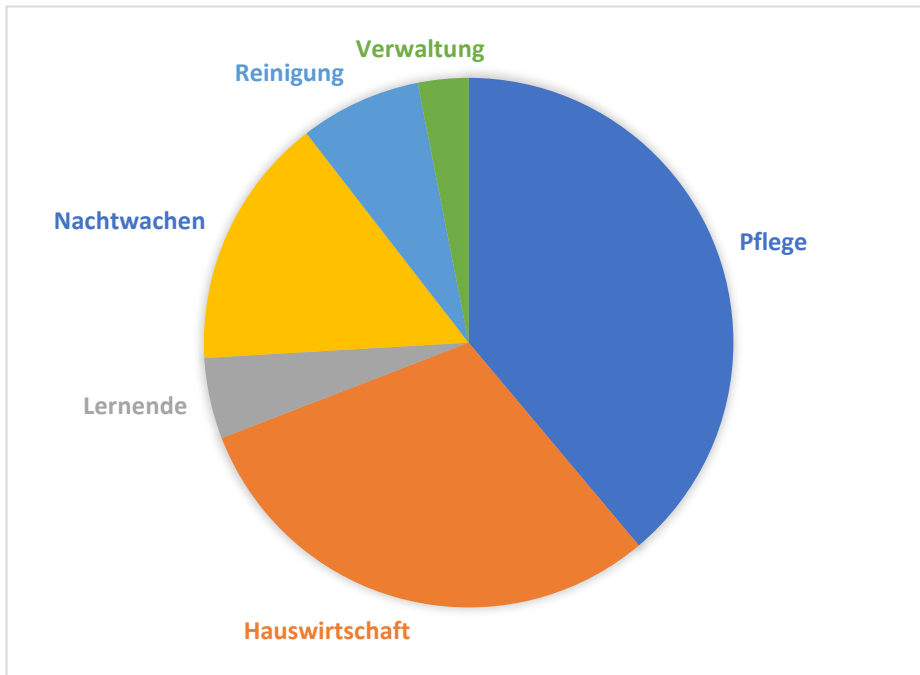
Durchschnittsalter	2018
Frauen	86
Männer	83

Die Bewohner stammen aus den Gemeinden Udligenswil, Rothenburg, Root, Thun (BE) und Oftringen (AG). Stand per 31.12.2018.

Personal

Stand 31.12.2018	
Anzahl ausgebildete Mitarbeiterinnen	26
Anzahl Lernende FABE	1
Total Mitarbeiterinnen	27
Stellenprozente pro Bereich	
Pflege und Betreuung	630
Hauswirtschaft und Betreuung	490
Lernende FABE	80
Nachtwachen	250
Reinigung	120
Verwaltung	50
Total 100% Stellen	16.2

*BESA ist ein Instrument für die Messung des Pflege- und Betreuungsbedarfs im Gesundheits- und Sozialwesen. Es erlaubt den Institutionen eine professionelle Pflege- und Betreuungsplanung, aus welcher sich die Leistungsangaben für die Finanzierung ableiten lassen.



Jahresrechnung 2018

Die Jahresrechnung 2018 der Wohnen am Bächli AG schliesst mit einem Verlust von CHF 186'876.46 ab. Dieses Defizit liegt im Rahmen des budgetierten Ergebnisses und entspricht der Finanzplanung.

Das Rechnungsjahr 2018 stand weiterhin im Zeichen der Inbetriebnahme und Konsolidierung. Im Verlaufe des Jahres konnte die geplante Bettenbelegung erreicht werden, wodurch ab diesem Zeitpunkt auch die kostendeckenden Erträge vereinnahmt werden konnten. Aufgrund von Personalmutationen fiel der Personalaufwand höher aus als geplant. Im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme mussten zudem diverse Kleinanschaffungen getätigt sowie kleinere Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden.

Dank einem tiefen Leerwohnungsstand bei den Alterswohnungen konnten die Mietzinse wie geplant vereinnahmt werden. Hingegen fielen notwendige Unterhaltsarbeiten an, welche nicht in diesem Umfang geplant waren.

Im Jahr 2018 konnte der Bächli-Treff in Betrieb genommen und auch erstmals extern vermietet werden. Insbesondere zu Jahresbeginn mussten hingegen noch diverse Kleinanschaffungen getätigt werden, damit der Treff bestmöglich genutzt werden kann.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Erfolgsrechnung 2018 sowie die Bilanz per 31. Dezember 2018 der Wohnen am Bächli AG ersichtlich. Die Pflegewohnungen, die Alterswohnungen sowie der Bächli-Treff werden buchhalterisch als einzelne Segmente geführt. Die jeweiligen Ergebnisse des Rechnungsjahres 2018 sind in der letzten Tabelle zu finden.

Für das Rechnungsjahr 2019 wird ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet. Die zwischenzeitlich vorliegenden Quartalsabschlüsse bestätigen diese Planung.

Erfolgsrechnung 2018

	<i>in CHF</i>	2018	2017
Ertrag			
Pensions-, Betreuungs- und Pflorgetaxen		1'691'247.50	502'633.20
Medizinische Nebenleistungen		9'214.00	3'064.00
Übrige Leistungen an Heimbewohner		10'580.50	3'650.00
Nebenbetriebe		267'753.80	239'595.70
Leistungen an Personal und Dritte		17'472.45	2'150.00
Total Betriebsertrag		1'996'268.25	751'092.90
Aufwand			
Personalaufwand		-1'321'292.70	-582'696.55
Übriger betrieblicher Aufwand		-464'977.30	-523'492.00
Abschreibungen Anlagevermögen		-303'812.75	-99'748.75
Finanzerfolg		-93'061.96	-37'979.90
Jahresergebnis		-186'876.46	-492'824.30

Bilanz per 31. Dezember 2018

	<i>in CHF</i>	2018	2017
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		612'743.45	1'050'162.90
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		235'518.85	161'856.00
Übrige kurzfristige Forderungen		119.84	485.75
Aktive Rechnungsabgrenzung		28'036.25	15'281.45
Anlagevermögen			
Finanzanlagen		200.00	200.00
Mobile Sachanlagen		127'031.90	125'733.15
Immobilien Sachanlagen		11'395'570.90	10'360'229.60
Total Aktiven		12'399'221.19	11'713'948.85
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-238'599.20	-226'537.90
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-60'000.00	-52'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung		-63'250.00	-59'970.55
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehensschuld		-9'796'524.70	-8'947'716.65
Eigenkapital			
Aktienkapital		-3'000'000.00	-3'000'000.00
Gewinn-/Verlustvortrag		572'276.25	79'451.95
Jahresergebnis		186'876.46	492'824.30
Total Passiven		-12'399'221.19	-11'713'948.85

Schwerpunkte 2018

Organisation und Führung

1) Kantonale Bewilligungspflicht für Tagesbetreuung

Aufgrund der bereits erteilten Bewilligung, für die 16 in die Pflegeheimliste aufgenommenen Plätze musste nur noch das Konzept Tagesbetreuung (ambulant) eingereicht werden.

Das eingereichte Konzept wurde von der DISG geprüft. Aus der Sicht der Kantonalen Behörde ist das Konzept Tagesbetreuung vollständig und entspricht den Anforderungen.

2) Betriebsorganisation

Die Pflegewohnungen befanden sich auch im 2018 noch in der Start- und Aufbauphase. Die operativen Prozesse wurden stetig überprüft und situativ an die entsprechende Konzeptrichtung angepasst. Wir befinden uns jetzt mitten in der Konsolidierungsphase, diese ist noch nicht abgeschlossen. Die erforderliche Entwicklungsreife fehlt uns noch.

3) Grundkonzepte

Die Grundkonzepte wurden ausgewertet, überarbeitet, angepasst und werden laufend weiterentwickelt.

4) Abschluss Neubau

Der verzögerte Bauabschluss erzeugte Unannehmlichkeiten. Der seriöse, korrekte Bauabschluss in naher Zukunft war erforderlich. Auf Nachdruck und Intervention der Baukommission hin sind nun alle Arbeiten am Neubau abgeschlossen.

Fazit 2018

Der Aufbau der Neuorganisation war eine echte Herausforderung. Zum einen spüren wir die Strategie des Kantons Luzerns « ambulant vor stationär », die sich bei den Heimen nachteilig auswirkte. Zum anderen war die Personalrekrutierung anspruchsvoll. Das schmale Angebot an ausgebildetem Pflegepersonal reflektiert sich im operativen Tagesgeschäft. Die Mitarbeiterinnen leisten jederzeit qualitativ hochwertige und professionelle Arbeit. Diese Faktoren haben in unserem Tätigkeitsbereich einen übergeordneten Stellenwert. Die Bewohner schätzen den kompetenten und respektvollen Umgang. Hier manifestiert sich der Spruch "Gut Ding will Weile haben". Die Qualitätsbewertung basiert nicht nur auf Eigeneinschätzungen, sondern stammt hauptsächlich aus externen Rückmeldungen von Angehörigen oder von überprüfenden Dienststellen, wie zum Beispiel Krankenkassen. Unsere Arbeitsweise und Reputation ergeben gute Grundvoraussetzungen für eine feste Marktpositionierung. Der Austausch und Vergleich mit anderen Heimen zeigt, dass wir bereits Fuss gefasst haben und uns auf einem guten Weg befinden.

Ausblick 2019

Im Geschäftsjahr 2019 stehen folgende Projekte im Vordergrund:

- Organisationsentwicklung / Reorganisation
- Definitive Betriebsbewilligung
- Aufbau Qualitätsmanagement
- Weiterentwicklung Personal
- Entwicklung Kostenbewusstsein

Wir danken

- Unseren Mitarbeiterinnen für ihren grossen Einsatz.
- Unseren Bewohnern und deren Angehörigen für das entgegengebrachte Vertrauen
- Allen die uns begleitet, unterstützt und sich für uns engagiert haben