INWIL.

Einwohnergemeinde Inwil

Volksabstimmung
29. November 2026

Betagtenzentrum Dösselen AG

- **Sonderkredit von CHF 10 Millionen,** bestehend aus einer Beteiligung von CHF 4 Millionen an der Betagtenzentrum Dösselen AG und einer Solidarbürgschaft von CHF 6 Millionen.
- **Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG**

Bericht des Gemeinderates
an die Stimmberechtigten
(Abstimmungsbotschaft)

Ausgangslage

Das Betagtenzentrum Dösselen in Eschenbach betreut und pflegt seit über 30 Jahren ältere Menschen. Es erfüllt für die Gemeinden Eschenbach, Inwil und Ballwil sowie für die Region einen wichtigen Versorgungsauftrag in der Langzeitpflege.

Der Gemeinderat Eschenbach beantragt der Stimmbevölkerung, das Betagtenzentrum Dösselen von einer öffentlich-rechtlichen Institution in eine **privatrechtliche gemeinnützige Aktiengesellschaft** umzuwandeln. Die neue Gesellschaft soll den Namen **Betagtenzentrum Dösselen AG (BZD AG)** tragen, durch die Gemeinden Eschenbach, Inwil und Ballwil kapitalisiert werden und ihren Betrieb per 1. Januar 2027 aufnehmen.

Für die neue Gesellschaft ist eine Kapitalisierung von insgesamt **CHF 14 Millionen** vorgesehen. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Eschenbach	CHF 8 Millionen
Inwil	**CHF 4 Millionen**
Ballwil	CHF 2 Millionen

Die neue Trägerschaft soll dem Betagtenzentrum mehr unternehmerischen Handlungsspielraum geben und gleichzeitig die gemeinnützige Ausrichtung sicherstellen Vorgesehen sind zeitgemässe Wohn- und Betreuungsangebote sowie attraktive Arbeitsbedingungen. Künftig soll das Angebot **60 Pflegebetten** sowie **17 betreute Wohnungen mit Pflegedienstleistungen** umfassen.

Eine Projektgruppe der drei Gemeinden hat mit externer Fachbegleitung die Grundlagen für die neue Trägerschaft erarbeitet. Dazu gehören insbesondere:

- das Reglement über die BZD AG
- die Statuten der BZD AG
- der Aktionärsbindungsvertrag
- der Baurechtsvertrag.

Die Gemeinde Eschenbach verkauft die für den Betrieb notwendigen Gebäude, das Inventar und das Mobiliar an die BZD AG. Das Grundstück selbst verbleibt im Eigentum der Gemeinde Eschenbach. Die BZD AG erhält daran ein selbständiges und dauerndes Baurecht für 100 Jahre.

Einsicht in die Unterlagen

Die folgenden Dokumente können auf der Website der Gemeinde Inwil eingesehen oder in gedruckter Form bestellt bzw. bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

- Reglement über die BZD AG
- Statuten der BZD AG
- Aktionärsbindungsvertrag
- Baurechtsvertrag

Umbau und künftiger Betrieb
Die bestehenden Gebäude sollen saniert und erweitert werden. Der Umbau soll während des laufenden Betriebs erfolgen. Dadurch wird das Bettenangebot während der Umbauphase vorübergehend reduziert. Die Plan-Erfolgsrechnung weist während der Umbauzeit und in den ersten Betriebsjahren ein Defizit aus. Diese Defizite sollen aus den vorgesehenen finanziellen Mitteln der neuen Gesellschaft gedeckt werden.

Das künftige Betriebskonzept sieht vor, dass in der Langzeitpflege insbesondere Personen mit einem mittleren bis hohen Pflegebedarf betreut und gepflegt werden. Zusätzlich sollen die Einnahmen aus den betreuten Wohnungen sowie aus der Vermietung von Drittflächen zur Finanzierung des Betriebs beitragen.

Gemäss Businessplan wird ab dem Planjahr **2034 mit einem ausgeglichenen Betriebsergebnis** gerechnet. Dabei handelt es sich um eine Planung und nicht um eine Garantie für das tatsächlich erzielte Ergebnis.

Abstimmung in den drei Gemeinden
Am 29. November 2026 stimmen die Stimmberechtigten von Eschenbach, Inwil und Ballwil über die Gründung der BZD AG sowie über die jeweiligen Sonderkredite und Solidarbürgschaften ab.

Die Gründung der BZD AG ist davon abhängig, dass die Stimmberechtigten aller drei Gemeinden der Vorlage zustimmen. Bei einem negativen Entscheid einer der drei Gemeinden kann die BZD AG nicht wie vorgesehen per 1. Januar 2027 gegründet werden.

Was beantragt der Gemeinderat?
Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, folgenden Vorlagen zuzustimmen:

- dem **Sonderkredit von CHF 10 Millionen**, bestehend aus:
  - einer Beteiligung von CHF 4 Millionen an der BZD AG sowie
  - einer Solidarbürgschaft von CHF 6 Millionen;
- dem **Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG**

Empfehlung des Gemeinderates
Die Bevölkerung der Schweiz und des Kantons Luzern wird in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter wachsen. Gleichzeitig nimmt der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung zu. Diese Entwicklung wird zu einer steigenden Nachfrage nach geeigneten Pflege- und Betreuungsangeboten führen.

Aus Sicht des Gemeinderates ist es deshalb wichtig, dass die Gemeinden die Entwicklung der Pflege- und Betreuungsangebote frühzeitig und über die Gemeindegrenzen hinweg planen und koordinieren.

Mit der Beteiligung an der BZD AG erhält die Gemeinde Inwil die Möglichkeit, sich an einem regionalen Angebot der stationären Langzeitpflege zu beteiligen. Der Anteil von Inwil am Aktienkapital der Gesellschaft beträgt 28,57 Prozent. Rein rechnerisch entspricht dieser Anteil rund 17 der insgesamt 60 geplanten Pflegeplätze. Daraus entsteht jedoch kein Anspruch der Gemeinde Inwil auf eine bestimmte Anzahl reservierter Pflegeplätze. Im Aktionärsbindungsvertrag wird jedoch geregelt, dass die Einwohnerinnen und Einwohner der Trägergemeinden bezüglich des Heimeintritts im gesetzlichen Rahmen prioritär behandelt werden.

Die Beteiligung an der BZD AG deckt den langfristigen Bedarf der Gemeinde Inwil an Pflege- und Betreuungsangeboten nicht vollständig ab. Auch die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für ältere Menschen bleibt eine wichtige Aufgabe für die kommenden Jahre.

Weshalb eine gemeinnützige Aktiengesellschaft

Für das Betagtenzentrum Dösselen ist künftig die Rechtsform einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft vorgesehen. Eine Aktiengesellschaft ist eine eigenständige juristische Person. Sie kann Verträge abschliessen, eigenes Vermögen besitzen, Personal anstellen und ihre Geschäftstätigkeit selbständig führen.

Die gemeinnützige Ausrichtung verbindet diese unternehmerische Selbständigkeit mit einem Zweck, der dem Gemeinwohl dient. Die Gesellschaft soll Dienstleistungen in der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung von pflegebedürftigen Menschen erbringen.

Die Wahl dieser Rechtsform soll dem Betagtenzentrum ermöglichen, unternehmerisch flexibler zu handeln und gleichzeitig die Einflussmöglichkeiten der drei Trägergemeinden vertraglich und reglementarisch zu sichern.

Wie wird die BZD AG geführt?

Oberstes Organ der BZD AG ist die **Generalversammlung**. Die Aktionärsgemeinden nehmen ihre Aktionärsrechte über ihre zuständigen Gemeindeorgane wahr.

Die Generalversammlung hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Sie wählt die Mitglieder des Verwaltungsrates.
- Sie bestimmt die Revisionsstelle.
- Sie genehmigt den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung.
- Sie entscheidet über die Verwendung eines allfälligen Gewinns.

Der **Verwaltungsrat** ist für die strategische Führung der Gesellschaft verantwortlich. Er soll aus mindestens fünf Mitgliedern bestehen.

Bei der Zusammensetzung des Verwaltungsrates soll darauf geachtet werden, dass das Gremium über Fachwissen und Erfahrung in den für den Betrieb wichtigen Bereichen verfügt. Dazu gehören insbesondere:

- Pflege sowie Wohnen und Hotellerie
- Unternehmensführung
- Organisation und Personal
- Finanzen
- Immobilien
- Recht
- Kommunikation

Mit dieser fachlichen Zusammensetzung soll eine professionelle und zukunftsgerichtete Führung der BZD AG ermöglicht werden.

Wie behalten die Gemeinden Einfluss?
Obwohl die BZD AG rechtlich selbständig ist, können die drei Gemeinden ihre Interessen über verschiedene Instrumente wahrnehmen. Diese sind insbesondere im Reglement, in den Statuten, im Aktionärsbindungsvertrag und im Baurechtsvertrag geregelt.

a) Reglement über die BZD AG
Eschenbach, Inwil und Ballwil beschliessen ein inhaltlich identisches und für alle drei Gemeinden verbindliches Reglement. Dieses regelt, insbesondere die Aufgaben und Kompetenzen der Gemeindeorgane sowie die Finanzierung der Beteiligung. Der Gemeinderat nimmt die Eigentümerrechte der Gemeinde Inwil an der Generalversammlung wahr.

b) Statuten der BZD AG
Die Statuten legen die grundlegenden Regeln der Aktiengesellschaft fest. Sie definieren unter anderem den Zweck der Gesellschaft. Dieser besteht in der Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Menschen.

c) Aktionärsbindungsvertrag
Der Aktionärsbindungsvertrag regelt die Zusammenarbeit der drei Aktionärsgemeinden und die gemeinsame Ausübung ihrer Aktionärsrechte. Die Gemeinden beabsichtigen damit eine langfristige Zusammenarbeit. Der Vertrag gilt für **20 Jahre**. Wird er nicht von einer Vertragspartei gekündigt, verlängert er sich jeweils um weitere fünf Jahre.

d) Baurechtsvertrag
Das Grundstück, auf dem sich das Betagtenzentrum befindet, bleibt im Eigentum der Gemeinde Eschenbach. Die Gemeinde Eschenbach räumt der BZD AG ein **selbständiges und dauerndes Baurecht für 100 Jahre** ein. Damit erhält die BZD AG das Recht, das Grundstück während dieser Zeit für den Betrieb des Betagtenzentrums zu nutzen.

Das Baurecht umfasst auch die Nutzung der Erschliessungsanlagen und Zufahrten. Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen darf die BZD AG auf dem Grundstück Bauten erstellen, verändern oder abbrechen sowie die dafür notwendigen Anlagen erstellen und betreiben.

Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Inwil

Mit der Gründung der BZD AG erhält das Betagtenzentrum eine eigene Rechtspersönlichkeit. Die BZD AG wird künftig für die Finanzierung der Sanierung und Erweiterung der Gebäude sowie für den Betrieb und Unterhalt verantwortlich sein.

Die Aktionärsgemeinden sollen sich nach der vorgesehenen Kapitalisierung grundsätzlich nicht an diesen Investitions- und Betriebskosten beteiligen. Davon ausgenommen sind die gesetzlichen Beiträge der Gemeinden an die Pflegefinanzierung sowie die mit der vorliegenden Vorlage eingegangenen finanziellen Verpflichtungen.

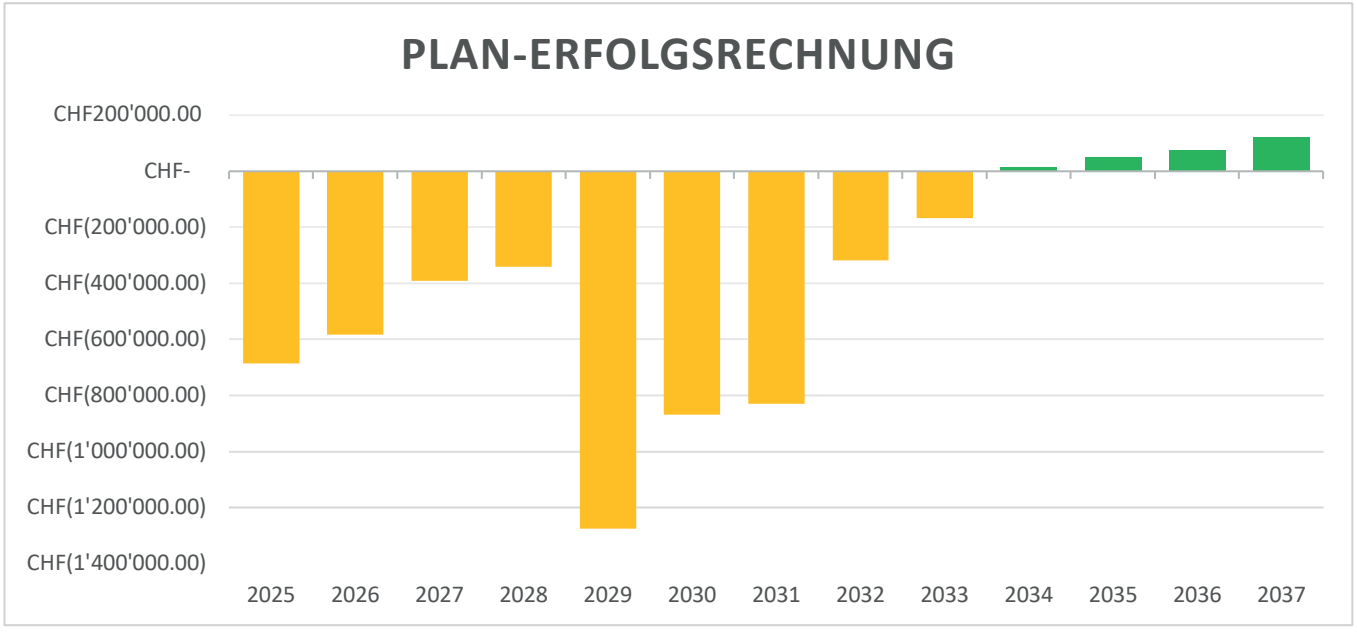
Die Beteiligung von CHF 4 Millionen

Der von der Gemeinde Inwil zu finanzierende Betrag von CHF 4 Millionen setzt sich wie folgt zusammen:

- **CHF 2 Millionen Aktienkapital**
- **CHF 2 Millionen Kapitalreserven aus Kapitaleinlage (KER)**

Das Verhältnis von 50 Prozent Aktienkapital und 50 Prozent KER gilt für alle drei Aktionärsgemeinden.

Das Aktienkapital bildet das feste Eigenkapital der BZD AG. Die Kapitalreserven sollen insbesondere dazu dienen, die betrieblichen Kosten während des Umbaus, die Kosten für ein allfälliges Provisorium sowie die erwarteten Defizite der ersten Betriebsjahre zu finanzieren. Gemäss Businessplan soll der Betrieb ab dem Planjahr 2034 ausgeglichen sein und danach ohne planmässige Defizite geführt werden.



Was bedeutet das für die Gemeinde Inwil?
Das Aktienkapital stellt keine laufende Ausgabe dar. Es wird der BZD AG als Eigenkapital zur Verfügung gestellt und muss grundsätzlich nicht jährlich abgeschrieben werden.

Sollte sich die finanzielle Situation der BZD AG jedoch schlechter entwickeln als geplant und das Eigenkapital der Gesellschaft dadurch wesentlich vermindert werden, könnte eine **Wertberichtigung der Beteiligung** der Gemeinde notwendig werden. Eine solche Wertberichtigung würde die Erfolgsrechnung der Gemeinde Inwil belasten.

Gemäss der derzeitigen Plan-Erfolgsrechnung wird eine solche Wertberichtigung mittelfristig nicht erwartet. Die tatsächliche Entwicklung hängt jedoch vom künftigen Geschäftsverlauf der BZD AG ab.

Finanzierungskosten der Gemeinde
Für die Finanzierung der Beteiligung von CHF 4 Millionen muss die Gemeinde Inwil voraussichtlich Fremdmittel aufnehmen. Im Finanz- und Aufgabenplan der Gemeinde sind dafür Finanzierungskosten mit einem Zinssatz von **1 Prozent** berücksichtigt. Bei CHF 4 Millionen entspricht dies derzeit rund **CHF 40'000 pro Jahr**. Die tatsächlichen Finanzierungskosten hängen von den künftig geltenden Zinssätzen und den konkreten Finanzierungsbedingungen ab.

Weshalb braucht es eine Solidarbürgschaft?
Für die Sanierung und Erweiterung des Betagtenzentrums wird die BZD AG voraussichtlich eine Bankfinanzierung von rund CHF 20 Millionen benötigen. Damit die BZD AG diese Finanzierung zu möglichst günstigen Konditionen aufnehmen kann, sollen die drei Trägergemeinden gegenüber der finanzierenden Bank eine **Solidarbürgschaft** abgeben. Die Gemeinde Inwil soll dabei für einen Betrag von **CHF 6 Millionen** bürgen.

Eine Bürgschaft ist eine finanzielle Sicherheit für die Bank. Die Gemeinde bezahlt die CHF 6 Millionen deshalb nicht bereits mit der Genehmigung der Vorlage. Die Bürgschaft wird relevant, wenn die BZD AG ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Bank nicht nachkommen kann und die vertraglichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Bürgschaft erfüllt sind.

Durch die zusätzliche Sicherheit der Gemeinden kann die BZD AG zu günstigeren Konditionen finanziert werden. Dadurch können sich die Finanzierungskosten der BZD AG reduzieren, was sich wiederum positiv auf die Betriebskosten auswirken kann.

Die Solidarbürgschaft stellt für die Gemeinde Inwil gleichzeitig ein finanzielles Risiko dar. Sollte die Bürgschaft tatsächlich in Anspruch genommen werden, könnte dies zu einer finanziellen Belastung der Gemeinde führen. Die konkrete Haftung richtet sich nach den Bürgschafts- und Finanzierungsverträgen.

Was bleibt auch nach der Umwandlung in eine AG Aufgabe der Gemeinde?
Die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft bedeutet nicht, dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Langzeitpflege auf die BZD AG übergehen.

Die gesetzlichen Verpflichtungen der Gemeinden im Bereich der **Pflegefinanzierung** bleiben unabhängig von der Rechtsform und den Eigentumsverhältnissen bestehen.

Die Gemeinde Inwil wird deshalb auch künftig im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Beiträge an die Pflegefinanzierung leisten müssen.

Antrag und Abstimmungsfrage
Der Gemeinderat und die Rechnungskommission als strategisches Controlling-Organ empfehlen, der Vorlage zuzustimmen.



Abstimmungstext

Wollen Sie den Sonderkredit von CHF 10 Millionen, bestehend aus einer Beteiligung von CHF 4 Millionen an der Betagtenzentrum Dösselen AG und einer Solidarbürgschaft von CHF 6 Millionen, sowie das Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG genehmigen?

Gemeinderat Inwil