



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

Botschaft

AUSSERORDENTLICHE
GEMEINDEVERSAMMLUNG
26. OKTOBER 2026 19.30 UHR
LINDENFELDSAAL

GRÜNDUNG DER BETAGTENZENTRUM DÖSSELEN AG



Inhalt

Vorwort	3
Traktanden	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Antrag des Gemeinderates	8
Abstimmungsverfahren	10
Traktandum 1 – Informationen	11
Traktandum 2 – Zustimmung, dass an Urne entschieden wird,	21
Traktandum 3 – Zustimmung Nachtragskredit	22
Traktandum 4 – Orientierung Urnenabstimmung am 29.11. 2026	23
Schlussseite	24

Vorwort

LIEBE ESCHENBACHERINNEN UND ESCHENBACHER

Nach fast drei Jahren Planungs- und Projektarbeit kann die Eschenbacher Bevölkerung über die Gründung der BZD AG und die Überführung des bestehenden Gemeindebetriebs in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft abstimmen.

Das Dösselen betreut und pflegt seit über 30 Jahren ältere Menschen und erfüllt für die Gemeinde Eschenbach sowie die Region einen wichtigen Versorgungsauftrag in der Langzeitpflege. Es bietet Seniorinnen und Senioren ein Zuhause mit professioneller Betreuung und Pflege und ist gleichzeitig ein geschätzter Arbeitgeberin. Das Betagtenzentrum weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und entspricht den heutigen Anforderungen einer modernen Langzeitpflege nur noch teilweise.

Der Gemeinderat Eschenbach hat sich daher intensiv über die Zukunft des Dösselen Gedanken gemacht. Das vom Gemeinderat eingesetzte Strategiegremium unter der Leitung von Luzia Meyer Stirnimann hat mit dem «Haus der vier Jahreszeiten» die neue strategische Ausrichtung und auch Vision für ein zukünftiges modernes Heim entwickelt. Im Rahmen der Abklärungen sind wir zum Schluss gekommen, dass die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft die richtige Organisationsform für die Umsetzung dieser Vision ist. Diese bietet die nötige unternehmerische Flexibilität und beschleunigt Entscheidungswege, um langfristig die Weiterentwicklung und Sicherstellung von modernen Pflege- und Arbeitsplätzen in Eschenbach sicherzustellen.

Ich freue mich sehr, dass wir dies, dank der neuen Rechtsform, gemeinsam mit unseren Nachbargemeinden Inwil und Ballwil umsetzen können. Um unseren gesetzlichen Auftrag als Gemeinde auch in Zukunft zu erfüllen, nämlich für unsere Bewohnenden Pflegebetten zur Verfügung zu stellen, ist es wichtig, sinnvoll und vorausschauend zu planen und vor allem gemeinsam im Verbund zu denken. Dass wir nun im Oberseetal den gemeinsamen Weg eingeschlagen haben, ist ein wichtiger Meilenstein.

Inwil und Ballwil wurden frühzeitig ins Projekt und in die Planung eingebunden. Die Stimmbevölkerung dieser Gemeinden werden ebenfalls am 29. November 2026 über die Vorlage abstimmen.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und die Auseinandersetzung mit der vorliegenden Abstimmung.

Herzliche Grüsse

Ihre Gemeindepräsidentin



Nicole Lüthy

Traktanden

1. Informationen über die Gründung der Betagtenzentrum Dösselen AG und Überführung des heutigen Gemeindebetriebs in die BZD AG
2. Zustimmung, dass am 29. November 2026 an der Urne über die Gründung der Betagtenzentrum Dösselen AG entschieden wird, beinhaltend
 - das dazugehörige Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG,
 - die Errichtung eines selbständig und dauernden Baurechts Nr. 1196, Grundbuch Eschenbach, zu Lasten Grundstück Nr. 63, zu Gunsten der BZD AG,
 - den Sonderkredit von CHF 8 Millionen zum Aktienkauf und als Kapitaleinlagereserven,
 - den Sonderkredit von CHF 12 Millionen für die Solidarbürgschaft.
3. Zustimmung zum Nachtragskredit Betriebsbeitrag Betagtenzentrum Dösselen per 31.12.2026 von max. CHF 1.1 Mio.
4. Orientierung über Urnenabstimmung vom 29. November 2026

An der Gemeindeversammlung ist stimmberechtigt, wer stimmfähig ist und seit mindestens fünf Tagen vor der Gemeindeversammlung in der Gemeinde gesetzlich geregelten Wohnsitz hat.

Eschenbach, 17. September 2026

GEMEINDERAT ESCHENBACH

Die Präsidentin:

Der Schreiber:



Nicole Lüthy



Roland Studer



QR-Code scannen und umfassende
Informationen studieren.

Das Wichtigste in Kürze

Das Betagtenzentrum Dösselen betreut und pflegt seit über 30 Jahren ältere Menschen und erfüllt für die Gemeinde Eschenbach sowie die Region einen wichtigen Versorgungsauftrag in der Langzeitpflege. Es bietet Seniorinnen und Senioren ein Zuhause mit professioneller Betreuung und Pflege und ist gleichzeitig ein geschätzter Arbeitgeberin. Der Gemeinderat Eschenbach beantragt der Stimmbevölkerung, das Betagtenzentrum Dösselen von einer öffentlich-rechtlichen Institution in eine privatrechtliche gemeinnützige Aktiengesellschaft zu überführen. Diese soll mit insgesamt 14 Mio. CHF kapitalisiert werden und per 1. Januar 2027 den Betrieb aufnehmen. Die Gemeinde Eschenbach beteiligt sich mit CHF 8 Mio. Die verbleibenden CHF 6 Mio. werden von den Gemeinden Inwil mit CHF 4 Mio. und Ballwil mit CHF 2 Mio. getragen.

Regionale Weiterentwicklung

Das Betagtenzentrum wurde in den 1990er-Jahren erbaut und weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Es entspricht den baulichen, betrieblichen und pflegerischen Anforderungen einer modernen Langzeitpflege nur noch teilweise. Da die Bausubstanz als gut beurteilt wird, soll das Gebäude umfassend saniert und das Angebot weiterentwickelt werden. Vorgesehen sind zeitgemässe Wohn- und Betreuungsangebote, attraktive Arbeitsbedingungen und mehr unternehmerischer Handlungsspielraum. Künftig soll das Betagtenzentrum 60 Pflegebetten sowie 18 Wohnungen mit Pflegedienstleistungen umfassen. Das Wettbewerbsverfahren für das Sanierungsprojekt wurde bereits eingeleitet. Die Umsetzung des Bauprojekts soll an die Betagtenzentrum Dösselen AG übergeben werden.

Vor dieser Ausgangslage und dem erwarteten Zuwachs an pflegebedürftigen Menschen in den kommenden Jahren, hat der Gemeinderat Eschenbach das Betagtenzentrum Dösselen als spezialfinanzierter Teil der Einwohnergemeinde einer gründlichen strategischen Prüfung unterzogen. Er hat verschiedene Organisationsformen geprüft und deren rechtliche, organisatorische, finanzielle und strategische Auswirkungen verglichen. Die gemeinnützige Aktiengesellschaft erwies sich in der Analyse als geeignetste Organisationsform.

Unternehmerische Flexibilität, Sicherstellung Versorgungsauftrag

Öffentlich-rechtliche Pflegeinstitutionen sind stark in den kommunalen politischen Prozess integriert, was ihre wirtschaftliche Anpassungsfähigkeit einschränkt. Eine gemeinnützige Aktiengesellschaft bietet die nötige unternehmerische Flexibilität und beschleunigt Entscheidungswege. Die geplante Überführung der Trägerschaft soll sicherstellen, dass die dringend notwendige Sanierung zeitnah und eigenständig realisiert werden kann. Durch die Verselbstständigung in eine gemeinnützige AG kann dies im Verbund mit mehreren Aktionärsgemeinden umgesetzt werden. Die Betagtenzentrum Dösselen AG erhält von den Aktionärsgemeinden den Auftrag, eine qualitativ hochwertige Betreuung und Pflege sowie eine Weiterentwicklung des Angebots sicherzustellen. Bei einer Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Charakter steht das Gemeinwohl im Vordergrund und die erwirtschafteten Gewinne verbleiben in der Regel im Betrieb.

Die Nachbargemeinden Inwil und Ballwil wurden frühzeitig in das Projekt einbezogen, da bereits heute ein beachtlicher Teil der BZD Bewohnenden aus diesen beiden Gemeinden stammen. Eine Projektgruppe der drei Gemeinden hat mit externer Fachbegleitung die Grundlagen für die neue Trägerschaft erarbeitet. Dazu gehören das Reglement, die Statuten, der Aktionärsbindungsvertrag sowie ein Baurechtsvertrag. Diese Verträge regeln die Zusammenarbeit sowie die Kompetenzen der künftigen AG. Die Mitarbeitenden erhalten einen privatrechtlichen Arbeitsvertrag und werden zu attraktiven und branchenüblichen Konditionen weiterbeschäftigt. Die Gemeinde Eschenbach verkauft die für den Betrieb notwendigen Gebäude, Inventar und Mobilien an die BZD AG. Das Grundstück verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Die BZD AG erhält ein selbständiges und dauerndes Baurecht am Grundstück für 100 Jahre.

Gemeinde behält die Kontrolle über AG

Die Gemeinde Eschenbach als Hauptaktionärin verfügt über verschiedene Instrumente, um die Betagtenzentrum Dösselen AG auch nach der Überführung der Trägerschaft zu lenken. Die zentralen Vorgaben sind im Reglement geregelt. Die Trägergemeinden erarbeiten zudem eine neue Leistungsvereinbarung mit der BZD AG, die z.B. Qualitätsvorgaben regelt. Die Gemeinde Eschenbach verfügt als Hauptaktionärin über die Aktienmehrheit. Demgegenüber sinkt die politische Einflussnahme auf den Betrieb.

Finanzen

Die Betagtenzentrum Dösselen AG soll mit CHF 14 Mio. kapitalisiert werden. Davon entfallen CHF 7 Mio. auf Aktienkapital der drei Gemeinden, weitere CHF 7 Mio. sind Kapitaleinlagereserven, welche für die Realisierung des Bauprojektes abgerufen werden können. An der neu zu gründenden AG beteiligen sich Eschenbach mit CHF 8 Mio., Inwil mit CHF 4 Mio. und Ballwil mit CHF 2 Mio.

Die Plan-Erfolgsrechnung berechnet in den Jahren der Umbauzeit ein Defizit. Der Umbau soll im laufenden Betrieb vollzogen werden, was eine Reduktion der Bettenanzahl mit sich bringen wird. Das Betriebskonzept sieht vor, dass in der Langzeitpflege künftig Personen mit einem mittleren bis hohen Pflegebedarf betreut und gepflegt werden. Die höhere Pflegestufe wird sich positiv auf die Einnahmen auswirken. Auch die Mieterträge des Wohnens mit Dienstleistungen sowie die Vermietung von Drittflächen werden zur Wirtschaftlichkeit des Betriebs beitragen. Der Businessplan (Geschäftskonzept) rechnet ab Planjahr 2034 mit einem ausgeglichenen Ergebnis.

Nachtragskredit von CHF 1.1 Mio.

Das Minus-Eigenkapital per 31.12.2025 von CHF 363'438.57 sowie der zu erwartende Betriebsverlust 2026 von max. CHF 700'000 muss die Gemeinde Eschenbach als aktuelle Trägerin des Betagtenzentrums übernehmen. Dies erfolgt in Form eines Zuschusses der Einwohnergemeinde an die Spezialfinanzierung Betagtenzentrum Dösselen. Deshalb haben die Stimmberechtigten über diesen Nachtragskredit zu entscheiden.

Abstimmung

Die Gemeinderäte aller drei Gemeinden haben der gemeinsamen Trägerschaft und den Grundlagenpapieren zugestimmt. Am 26. Oktober 2026 führt die Gemeinde Eschenbach gemäss Gemeindeordnung eine ausserordentliche Gemeindeversammlung durch. Für die Gründung der AG ist die Gemeindeversammlung zuständig. Die Finanzierung liegt in der Kompetenz der Urnenabstimmung. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, an der Urnenabstimmung vom 29. November 2026 über sämtliche massgebenden Anträge abzustimmen. Damit sollen alle Anträge in einer einzigen Abstimmungsfrage abschliessend geklärt werden.

Am 29. November 2026 stimmen die Stimmberechtigten aller drei Gemeinden an der Urne über die Gründung der BZD AG sowie über die ihre Gemeinden betreffenden Sonderkredite und Solidarbürgschaften ab. Ziel der gemeinnützigen Aktiengesellschaft ist es, die stationäre Pflegeversorgung in der Region langfristig gemeinsam zu sichern und weiterzuentwickeln.

Mit der vorliegenden Botschaft informiert der Gemeinderat Eschenbach umfassend über die Überführung des Betagtenzentrums Dösselen in eine gemeinnützige AG ab 1. Januar 2027.

Damit das Projekt umgesetzt werden kann, stimmen die Stimmberechtigten über folgende Vorlagen ab:

Ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2026

- Zustimmung, dass am 29. November 2026 an der Urne über die Gründung der Betagtenzentrum Dösselen AG entschieden wird.
- Zustimmung über Nachtragskredit Betriebsbeitrag Betagtenzentrum Dösselen per 31.12.2026 von maximal CHF 1.1 Mio.

Urnenabstimmung vom 29. November 2026

Zustimmung zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG, beinhaltend

- das dazugehörige Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG,
- die Errichtung eines selbständig und dauernden Baurechts Nr. 1196, Grundbuch Eschenbach, zu Lasten Grundstück Nr. 63 für 100 Jahre zu Gunsten der BZD AG,
- den Sonderkredit von CHF 8 Mio. zum Aktienkauf und als Kapitaleinlagereserven,
- den Sonderkredit von CHF 12 Mio. für die Solidarbürgschaft.

Das zweistufige Abstimmungsverfahren in der Gemeinde Eschenbach ist notwendig, da gemäss Gemeindeordnung für die Beschlussfassungen unterschiedliche Entscheidungskompetenzen (Gemeindeversammlung oder Urnenabstimmung) vorgesehen sind.

Folgen bei Ablehnung der Stimmberechtigten:

Sollten die Stimmberechtigten der Gemeinde Eschenbach der Gründung der gemeinnützigen AG sowie den Sonderkrediten zur Kapitalisierung der AG nicht zustimmen, kann die AG-Gründung per 1. Januar 2027 nicht erfolgen. Die Sanierung des Gebäudes kann vorerst nicht weiter geplant werden. Der Gemeinderat würde dann eine Neubeurteilung vornehmen müssen.

Die Gemeinden Ballwil und Inwil stimmen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2026 gleichzeitig über die AG-Gründung inklusiv den Reglementen und ihren Sonderkrediten ab. Die Gründung der BZD AG ist von der Zustimmung der Stimmbevölkerung aller drei Gemeinden abhängig.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Stimmbevölkerung, der Vorlage zur Überführung des Betagtenzentrums Dösselen in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft zuzustimmen.

Die Überführung in eine privatrechtliche Organisationsform bringt aus Sicht des Gemeinderats folgende Vorteile:

Unternehmerische Flexibilität: Als eigenständige gemeinnützige Aktiengesellschaft kann die Betagtenzentrum Dösselen AG agiler und rascher auf veränderte Marktbedingungen reagieren.

Finanzielle Unabhängigkeit: Die Betagtenzentrum Dösselen AG kann als eigenständige Aktiengesellschaft mit eigener Rechnungsführung selbstständig Kredite aufnehmen, ohne die Erfolgsrechnung der Gemeinde Eschenbach zu belasten. Der Gemeinderat ist im Verwaltungsrat vertreten und kann entsprechend Einfluss nehmen. Der Betrieb verfolgt keinen Profitzweck und allfällig erwirtschaftete Gewinne verbleiben im Betrieb.

Regionale Stärkung: Durch die Öffnung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft kann das Aktienkapital auf die Trägergemeinden Eschenbach, Inwil und Ballwil verteilt werden. Die BZD AG wird so regional stärker verankert und kann gemeinsam als Verbundsaufgabe weiterentwickelt werden.

Sanierungsprojekt durch BZD AG: Das Betagtenzentrum Dösselen weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die BZD AG soll mit genügend finanziellen Mitteln ausgestattet werden, um die künftigen Investitions- und Bautätigkeiten eigenständig umzusetzen. Dies entlastet die Erfolgsrechnung der Gemeinde Eschenbach. Der dringend notwendige Um- und Sanierungsbau des Dösselen kann nur durch die Überführung in die BZD AG in der geplanten Form realisiert werden.

Zeitgemässes Pflege- und Betreuungsangebot: Das Dösselen soll zu einem zeit- und bedarfsgerechten Betrieb weiterentwickelt werden. Kleinwohnungen mit Dienstleistungen sollen die 60 Plätze der Langzeitpflege ergänzen.

Attraktive Arbeitgeberin: Ein modernisierter Betrieb bietet flexiblere, zeitgemässe Arbeitsbedingungen und ist attraktiver auf dem Arbeitsmarkt. Ein neues Personalreglement schafft die rechtliche Grundlage für die neue privatrechtliche Trägerschaft. Dieses wurde unter Einbezug von Mitarbeitenden des Dösselen erarbeitet. Dabei wurden die bisherigen Anstellungsbedingungen berücksichtigt. Das neue Reglement nutzt die Vorteile einer privatrechtlichen Organisation und besteht im Branchenvergleich.

Einfluss der Gemeinde Eschenbach bleibt: Mittels Leistungsvereinbarung gibt die Gemeinde Eschenbach zusammen mit den Gemeinden Ballwil und Inwil die zu erbringenden Leistungen sowie die Qualitäts- und Versorgungsziele vor. Als Mehrheitsaktionärin hat die Gemeinde Eschenbach Anrecht auf das Verwaltungsratspräsidium. Durch die Überführung in die BZD AG können die Stimmberechtigten der Gemeinde Eschenbach nicht mehr über Budget und Rechnung der BZD AG befinden.

Positive Erfahrungen: Zahlreiche Alters- und Pflegeheime im Kanton Luzern sind als Aktiengesellschaft organisiert. Die Erfahrungen sind positiv.



Abstimmungs- verfahren

Die Überführung des Betagtenzentrums Dösselen in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft sowie die Gewährung des Sonderkredits zur Ausgestaltung der AG mit Aktienkapital unterliegt gemäss Gemeindeordnung unterschiedlichen Entscheidungsgremien. Deshalb ist ein zweistufiges Abstimmungsverfahren notwendig.

Am **Montag, 26. Oktober 2026** ruft der Gemeinderat Eschenbach eine ausserordentliche **Gemeindeversammlung** ein, um die Stimmberechtigten umfassend über die AG-Gründung zu informieren.

Er beantragt den Stimmberechtigten, sämtliche Grundlagen zur Überführung des Betagtenzentrums in die BZD AG an die Urnenabstimmung vom 29. November 2026 zu delegieren.

Die Bevölkerung befindet zudem über einen Nachtragskredit für einen Betriebsbeitrag für das Betagtenzentrum Dösselen per 31. Dezember 2026 von maximal CHF 1.1 Mio.

In der **Urnenabstimmung vom Sonntag, 29. November 2026** befindet die Stimmbevölkerung von Eschenbach über das Reglement der gemeinnützigen BZD AG und somit über die Überführung der öffentlich-rechtlichen in eine privatrechtliche Trägerschaft, inklusive der Übertragung des selbständig und dauernden Baurechts Nr. 1196 an die BZD AG. In derselben Abstimmungsfrage entscheidet die Stimmbevölkerung über einen Sonderkredit von CHF 8 Mio. für den Kauf von Aktien und als Kapitaleinlagereserven sowie über eine Solidarbürgschaft in der Höhe von CHF 12 Mio. für die BZD AG.

Die Stimmbevölkerung der Gemeinden Inwil und Ballwil entscheidet in der Urnenabstimmung vom Sonntag, 29. November 2026 ebenfalls über das Reglement der gemeinnützigen BZD AG, über einen Sonderkredit zur Kapitalisierung der BZD AG sowie über eine Solidarbürgschaft.

Damit die Betagtenzentrum Dösselen AG gegründet werden kann, ist die Zustimmung sämtlicher Anträge in den drei Gemeinden notwendig. Die Gründung der gemeinnützigen AG soll per 1. Januar 2027 vollzogen werden.

Traktandum 1

Informationen über die Gründung der BZD AG und Überführung des heutigen Gemeindebetriebs in die BZD AG

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Eschenbach betreibt seit 1994 das Betagtenzentrum Dösselen. Dieses ist ein Betrieb der Gemeinde und ist in Form einer Spezialfinanzierung Teil der Gemeinderechnung. Das Betagtenzentrum bietet 63 Plätze in der Langzeitpflege an und nimmt über die Gemeindegrenze hinaus einen wichtigen Versorgungsauftrag wahr. Rund 40 % der Bewohnenden stammen aus der Gemeinde Eschenbach und weitere rund 22 % aus Ballwil und Inwil. Ein beachtlicher Teil der Bewohnenden kommt aus anderen Gemeinden. Pflegebedürftige Menschen haben die freie Wahl, in welchem Heim sie ein neues Zuhause finden möchten, vorausgesetzt das Heim hat freien Platz und verfügt über das notwendige Angebot.

Das Betagtenzentrum Dösselen ist finanziellen Herausforderungen ausgesetzt und erzielte in den vergangenen Jahren erhebliche Verluste. Das strukturelle Defizit begründet der Gemeinderat mit einem hohen Investitionsbedarf, hohen Personalkosten durch temporäre Mitarbeitende und den eher tiefen Pflegestufen. Den Betrieb mit den aktuellen Rahmenbedingungen wirtschaftlich zu führen ist nicht realistisch.

Baulicher Sanierungsbedarf

Das bestehende Gebäude weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Im Jahr 2022 wurde durch Jung und Meyerhans AG eine Zustandsanalyse des Gebäudes vorgenommen. Diese zeigt, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Bauelemente ersetzt werden müssten. Mit den ursprünglich auf zwei Personen ausgelegten Zimmern entspricht der Betrieb zudem nicht den heutigen Anforderungen eines modernen Pflegezentrums. Die langen Gänge über das gesamte Gebäude lassen zudem keinen effizienten Betrieb zu. In den kommenden Jahren ist mit einem deutlichen Anstieg der hochbetagten Bevölkerung zu rechnen. Der damit verbundene steigende Bedarf an stationärer und ambulanter Pflegeleistung ist eine grosse Herausforderung für alle Gemeinden, die nur im Verbund und unter Nutzung von Synergien gelöst werden kann.

Mit diesem Hintergrund und im Auftrag des Gemeinderats hat das Strategiegremium deshalb die zukünftige strategische Weiterentwicklung des Betagtenzentrums Dösselen erarbeitet. Das Haus soll nach dem Konzept «Haus der vier Jahreszeiten» weiterentwickelt werden. Dieses sieht 60 Betten der Langzeitpflege ab mittlerer Pflegestufe vor. Für Menschen mit einer tiefen Pflegestufe sind 18 Wohnungen mit Pflegedienstleistungen geplant. Die Mieter können das breite Dienstleistungsangebot des «Haus der vier Jahreszeiten» nutzen. Diese Wohnungen komplettieren das Angebot für eine bedarfsgerechte Altersversorgung in der Gemeinde Eschenbach.

Strategische Prüfung

Im Hinblick auf dieses umfassende Sanierungsprojekt hat der Gemeinderat Eschenbach eine Überprüfung der strategischen Führung und Organisationsform des Betagtenzentrums Dösselen eingeleitet. Der Gemeinderat hat verschiedene Organisationsformen geprüft und deren rechtliche, organisatorische, finanzielle und

strategische Auswirkungen verglichen. Er kam zum Schluss, dass eine gemeinnützige Aktiengesellschaft sich am besten für die zu erwartenden Anforderungen an Pflege und Betreuung im oberen Seetal eignet. Öffentlich-rechtliche Institutionen wie das Dösselen sind stark in den kommunalen politischen Prozess integriert, was ihre wirtschaftliche Anpassungsfähigkeit einschränkt. Eine gemeinnützige Aktiengesellschaft bietet die nötige unternehmerische Flexibilität. Sie bietet zudem die besten Voraussetzungen, um den öffentlichen Versorgungsauftrag langfristig gemeinsam mit den beteiligten Nachbargemeinden zu erfüllen. Aus diesen Gründen ist die Überführung in eine gemeinnützige AG für den Gemeinderat eine zukunftsfähige, agile Organisationsform.

Die Nachbargemeinden Ballwil und Inwil sind frühzeitig in das Projekt einbezogen worden. 2022 wurde eine Absichtserklärung unterzeichnet, um gemeinsam eine gemeinnützige Aktiengesellschaft zu gründen. Unter externer Fachbegleitung wurde eine gemeinsame Projektgruppe eingesetzt, welche die Grundlagen für die Gründung der Betagtenzentrum Dösselen AG erarbeitete. Die Projektgruppe setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

- Nicole Lüthy, Gemeindepräsidentin Eschenbach, Vorsitz
- Stefan Suter, Gemeindeammann Eschenbach
- Veronika Bühler, Sozialvorsteherin Eschenbach
- Dominik Ulrich, Gemeindepräsident Inwil
- Andreas Müller, Gemeindepräsident Ballwil
- Alois Köchli, Balmer-Etienne AG, externe Fachbegleitung/Projektleitung

Die Projektgruppe hat bis im Januar 2025 die Grundlagendokumente erarbeitet. Dies sind:

- Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft BZD AG
- Statuten
- Aktionärsbindungsvertrag
- Baurechtsvertrag



Diese Dokumente finden Sie mit diesem QR-Code auf der Website der Gemeinde Eschenbach.

Im Frühling 2025 legte der Gemeinderat Eschenbach einen Marschhalt ein, dies nachdem der Gemeinderat von Ballwil sich aus dem Projekt vorläufig zurückgezogen hatte. Die darauffolgenden Monate hat der Gemeinderat Eschenbach intensiv genutzt, strategische Optionen zu prüfen, neue Partnerschaften zu evaluieren und vor allem den Businessplan für das zukünftige BZD nochmals fundiert zu überarbeiten.

Auf Basis dieser Überprüfungen haben die Gemeinden Eschenbach und Inwil im Frühling 2026 beschlossen, gemeinsam die Betagtenzentrum Dösselen AG zu gründen. Der Gemeinderat Ballwil revidierte seine ursprüngliche Entscheidung und erklärte den Wiedereintritt in das Projekt. Die Arbeitsgruppe aus den drei Gemeinden hat im Frühling 2026 die Projektarbeit wieder aufgenommen und die Grundlagenpapiere für die AG-Gründung finalisiert. Diese bilden das rechtliche und organisatorische Fundament der BZD AG.

Pflegeversorgung als öffentliche Aufgabe der Gemeinde

Das Betreuungs- und Pflegegesetz des Kantons Luzern gibt vor, dass die Gemeinden eine bedarfsgerechte ambulante und stationäre Betreuung und Pflege für ältere und pflegebedürftige Personen sicherzustellen haben. Dazu gehören Pflege- und Betreuungsleistungen, Angebote zur Unterstützung der selbstständigen Lebensführung (z.B. Mahlzeitendienste) sowie Beratungsangebote. Den öffentlichen Versorgungsauftrag in der Langzeitpflege kann die Gemeinde an eine Gesellschaft übertragen.

1.2 Vom Betagtenzentrum Dösselen zur BZD AG

Das Betagtenzentrum Dösselen beschäftigt knapp 100 Mitarbeitende, die sich 68 Vollzeitstellen teilen. Das BZD bildet Lernende und Studierende aus und trägt so als Ausbildungsbetrieb aktiv zur Förderung des Fachkräftenachwuchses bei. Ein integriertes Pflegekonzept stellt sicher, dass die Bewohnerinnen und Bewohner mit unterschiedlichem Pflege- und Betreuungsbedarf in derselben Wohngruppe betreut werden können. Die Pflege und Betreuung ist auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohnenden ausgerichtet und unterstützt die Erhaltung der Autonomie. Die Auslastung ist hoch, es wird eine Warteliste geführt. Das Betagtenzentrum Dösselen ist heute ein Betrieb der Gemeinde Eschenbach.

Zukünftige Rechtsform: Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Der Gemeinderat Eschenbach hat sich für eine gemeinnützige Aktiengesellschaft als zukünftige Rechtsform ausgesprochen. Diese ist eine bewährte Rechtsform in der Luzerner Heimlandschaft. Mit der unternehmerischen Flexibilität einer AG ist der Betrieb am besten für die künftigen Herausforderungen in der Branche gerüstet. Eine gemeinnützige Aktiengesellschaft ist dem Gemeinwohl verpflichtet, dies aber mit dem notwendigen unternehmerischen Spielraum.

Name und Zweck

Die Betagtenzentrum Dösselen AG bezweckt die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im Bereich Betreuung und Pflege betagter und pflegebedürftiger Menschen. Es umfasst ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnen, Pflege und Betreuung. Dazu gehört auch der Betrieb von Wohnen mit Pflegedienstleistungen nach der Realisierung der Sanierung. Das Angebot richtet sich primär an Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinden Eschenbach, Inwil und Ballwil. Betriebsnahe Nebenleistungen können angeboten werden.

Organe der Gesellschaft

Oberstes Organ der Betagtenzentrum Dösselen AG ist die Generalversammlung. Sie besteht aus den Aktionärinnen. Die Aktionärsrechte werden durch die Gemeinderäte der Aktionärsgemeinden auf der Grundlage der Statuten, des Aktionärsbindungsvertrags und des Reglements über die gemeinnützige Betagtenzentrum Dösselen AG wahrgenommen. Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Verwaltungsrats, bestimmt die Revisionsstelle, genehmigt Geschäftsbericht und Jahresrechnung und beschliesst über die Verwendung des Gewinns.

Zusammensetzung des Aktionariats

Vorausgesetzt, die Bevölkerung der drei Trägergemeinden stimmt den Anträgen des jeweiligen Gemeinderats zu, kann die Aktiengesellschaft gegründet werden. Das Aktionariat ist an das investierte Kapital gekoppelt. Die Gemeinde Eschenbach wird 57 % der Aktien zeichnen, die Gemeinde Inwil 29 % und die Gemeinde Ballwil 14 %. Die Gründung der Aktiengesellschaft erfolgt in folgenden Schritten:

- Delegation der Kompetenz zur Gründung der gemeinnützigen Betagtenzentrum Dösselen AG von der a.o. Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung vom 29. November 2026.
- Zustimmung zur Gründung der gemeinnützigen Betagtenzentrum Dösselen AG durch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Eschenbach an der Urnenabstimmung vom 29. November 2026.
- Zustimmung der Bevölkerungen der Gemeinden Eschenbach, Inwil und Ballwil zum Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG und einem Sonderkredit für die Kapitalisierung der BZD AG und Solidarbürgschaft an der Urnenabstimmung vom 29. November 2026.
- Gründung der BZD AG und Unterzeichnung des Aktionärsbindungsvertrags per 1. Januar 2027.
- Eintrag im Handelsregister

Eigenkapital

Die neu gegründete Betagtenzentrum Dösselen AG wird mit einem Eigenkapital von CHF 14 Mio. ausgestattet. Dieses wird in Aktienkapital in der Höhe von CHF 7 Mio. sowie in Kapitaleinlagereserven von weiteren CHF 7 Mio. eingeteilt. Das Aktienkapital wird bei der Gründung der AG einbezahlt. Die Kapitaleinlagereserven können vom Verwaltungsrat anteilmässig bei den Aktionärsgemeinden abgerufen werden. Diese dienen der Finanzierung des Sanierungsbaus.

Das Eigenkapital setzt sich anteilmässig wie folgt zusammen:

- Einwohnergemeinde Eschenbach: CHF 8 Mio.
- Einwohnergemeinde Inwil: CHF 4 Mio.
- Einwohnergemeinde Ballwil: CHF 2 Mio.

Voraussetzung für die Einlage des Eigenkapitals ist die Zustimmung der Bevölkerung an der Urnenabstimmung in den drei Gemeinden vom 29. November 2026 zu den jeweiligen Sonderkrediten.

Steuerung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft

Die Interessen der Trärgemeinden können mit verschiedenen Steuerungsinstrumenten gewahrt werden.

a) Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft BZD AG

Die Eigentümerinnen der Betagtenzentrum Dösselen AG legen gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden § 28 eine Beteiligungsstrategie fest. Diese wird den Stimmberechtigten alle vier Jahre zur Kenntnis gebracht. Die Beteiligungsstrategie definiert die strategischen Ziele der Gemeinde Eschenbach in den Bereichen Angebot, Markt, Personal und Finanzen. Sie wird nach der Gründung der neuen BZD AG erarbeitet.

Ergänzend dazu erlässt jede Gemeinde ein Reglement über die Betagtenzentrum Dösselen AG. Dieses regelt die Aufgaben und Kompetenzen der Gemeindeorgane sowie die Finanzierung der Beteiligung. Der Gemeinderat nimmt die Eigentümerrechte in der Generalversammlung wahr.

Das Reglement bildet zudem die Grundlage für die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft, die Errichtung des selbständig und dauernden Baurechts sowie die Überführung des bestehenden Betriebs mit dem Gebäude.

Folgende Punkte werden im Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG festgehalten:

- Zweck der Betagtenzentrum Dösselen AG
Die Betagtenzentrum Dösselen AG bezweckt die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben in der Betreuung und Pflege von betagten Menschen. Dazu gehört auch der Betrieb von Wohnungen mit Pflegedienstleistungen.
- Gründung und Aktionariat
Die Einwohnergemeinden Eschenbach, Inwil und Ballwil gründen die gemeinnützige Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG. Das Aktienkapital beträgt CHF 7 Mio. und wird per Gründungstag einbezahlt. Die Gemeinde Eschenbach liberiert CHF 4 Mio., die Gemeinde Inwil CHF 2 Mio. und Ballwil CHF 1 Mio. Zum Zeitpunkt der Gründung schliessen die drei Einwohnergemeinden einen Aktionärsbindungsvertrag ab, der die Rechte und Pflichten der jeweiligen Beteiligung regelt.
- Kapitalreserven und sonstige Finanzierungsquellen
Zusätzlich zur Liberierung des Aktienkapitals verpflichten sich die Gemeinden, Kapitaleinlagen von insgesamt CHF 7 Mio. zu leisten. Diese können jederzeit vom Verwaltungsrat abgerufen werden. Somit beträgt das Eigenkapital für die BZD AG total CHF 14 Mio. Der Gemeinderat erhält zudem die Kompetenz,

bei Bedarf eine Solidarbürgschaft von CHF 12 Mio. zwecks Finanzierung des Bauprojekts der Betagtenzentrum Dösselen AG zu gewähren.

- **Selbständig und dauerndes Baurecht und Baurechtszins**
Es soll ein selbständig und dauerndes Baurecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 63, Grundbuch Eschenbach, mit einer Laufzeit von max. 100 Jahren und dessen Übertragung auf die BZD AG begründet werden. Die Nutzung wird mit einem Baurechtszins entschädigt. Das bestehende Gebäude wird im Rahmen des Baurechts auf die BZD AG zu einem Preis von CHF 5'307'353 (inkl. Anlagen und Betriebs-einrichtungen) übertragen. Die Planung und Realisierung des Bauprojekts erfolgt durch die Betagtenzentrum Dösselen AG. Die bisher im Zusammenhang mit dem Bauprojekt entstandenen Kosten werden der Gemeinde Eschenbach zurückvergütet.
- **Überführung des Gemeindebetriebs in die neue Aktiengesellschaft**
Das bisher von der Einwohnergemeinde Eschenbach betriebene Betagtenzentrum wird im ersten Quartal 2027, rückwirkend auf den 1. Januar 2027, in die neue AG überführt. Die Mitarbeitenden werden zu attraktiven und branchenüblichen Bedingungen weiterbeschäftigt und die öffentlich-rechtlichen Arbeitsverträge werden durch privatrechtliche Arbeitsverträge ersetzt. Die Bewohnendenverträge werden übernommen.
- **Aufgaben der Gemeindeorgane**
Das Reglement legt die Kompetenzen der Stimmberechtigten und des Gemeinderats fest. Die Stimmberechtigten befinden über Änderungen im Reglement, entscheiden über den Verkauf von Aktienanteilen und legen die Beteiligung der Gemeinde Eschenbach an der BZD AG fest. Der Gemeinderat nimmt mittels Generalversammlung die Aktionärsrechte wahr. Der Gemeinderat schliesst mit der Dösselen AG eine Leistungsvereinbarung ab und erstattet den Stimmberechtigten jährlich Bericht über die Geschäftstätigkeit der BZD AG.
- **Organisation der BZD AG**
Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern, die dem in den Statuten und im Aktionärsbindungsvertrag festgelegten Anforderungsprofil entsprechen. Die Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt und ist verantwortlich für die betriebliche und wirtschaftliche Führung des Unternehmens.

Das Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG ist als Dokument auf der Webseite der Gemeinde Eschenbach einsehbar oder kann als ausgedrucktes Exemplar auf der Gemeindeverwaltung Eschenbach bestellt werden.

b) Statuten der Betagtenzentrum Dösselen AG

Die Statuten regeln die Rahmenbedingungen für die gemeinnützigen Aktiengesellschaft. Sie definieren als Zweck der Gesellschaft die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Menschen.

Die Statuten regeln detailliert die Organisation der Gesellschaft sowie die Kompetenzen der Gremien. Oberstes Organ ist die Generalversammlung. Sie wählt den Verwaltungsrat, der die BZD AG strategisch führt.

Die Statuten der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG sind als Dokument auf der Webseite der Gemeinde Eschenbach einsehbar oder können als ausgedrucktes Exemplar auf der Gemeindeverwaltung Eschenbach bestellt werden.

c) Aktionärsbindungsvertrag

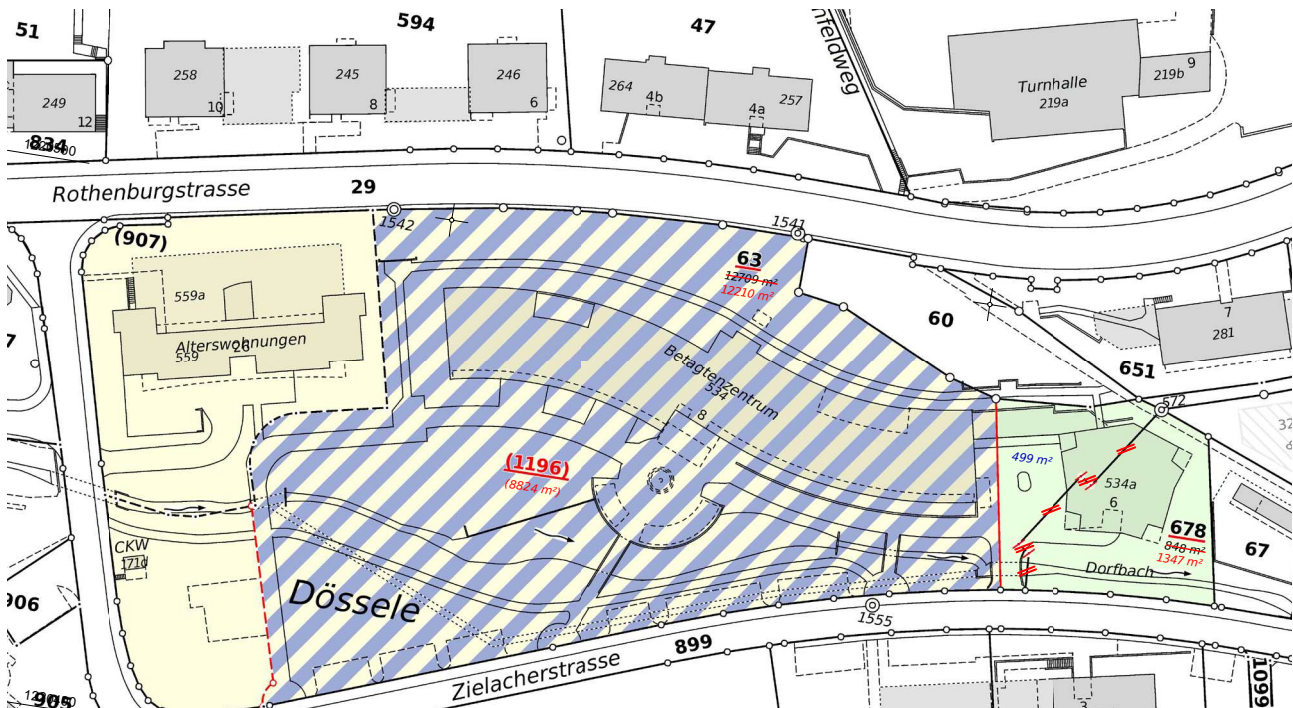
Der Aktionärsbindungsvertrag regelt die Zusammenarbeit der Aktionärgemeinden und die Ausübung der Aktionärsrechte. Der Vertrag vereinbart zudem die Absicht einer langfristigen Zusammenarbeit. Er gilt für 20 Jahre und wird ohne Kündigung einer Vertragspartei um jeweils fünf Jahre verlängert.

Der Aktionärsbindungsvertrag der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG ist als Dokument auf der Webseite der Gemeinde Eschenbach einsehbar oder kann als ausgedrucktes Exemplar auf der Gemeindeverwaltung Eschenbach bestellt werden.

d) Baurechtsvertrag

Das Betagtenzentrum Dösselen befindet sich auf dem Grundstück Nr. 63 mit einer Parzellenfläche von 12'907 m² und liegt sich in der Zone für öffentliche Zwecke. Während das Gebäude, die Anlagen und der Betrieb im Rahmen eines selbständig und dauernden Baurechts mit einer Fläche von 8'824 m² (selbständig und dauerndes Baurecht Nr. 1196) in die Betagtenzentrum Dösselen AG überführt werden sollen, verbleibt das Stammgrundstück im Eigentum der Gemeinde Eschenbach. Die Gemeinde räumt somit zu Gunsten der gemeinnützigen BZD AG das selbständige und dauernde Baurecht Nr. 1196 ein. Dieses gewährt der BZD AG für 100 Jahre das Recht ein, das Grundstück mit allen Erschliessungsanlagen, Zufahrten etc. mit einer Fläche von 8'824 m² zu nutzen. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Bauten zu errichten, zu verändern, zu erweitern oder abzubauen sowie die dazu erforderlichen Anlagen zu erstellen und beizubehalten. Die Parkplätze verbleiben bei der BZD AG. Der Spielplatz und die Residenz am Zielacherstrasse 6 sind vom Baurecht ausgenommen und verbleiben unbelastet im Eigentum der Einwohnergemeinde Eschenbach.

Mit der Gewährung des selbständigen und dauernden Baurechts erwirbt die BZD AG von der Gemeinde Eschenbach die auf dem Grundstück stehenden Gebäude, Anlagen und Betriebseinrichtungen. Der Kaufpreis beträgt per 31. Dezember 2026 CHF 5'307'353.



Die BZD AG hat der Gemeinde Eschenbach einen Baurechtszins zu entrichten. Dieser basiert grundsätzlich auf dem Verkehrswert der genutzten Fläche und dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen. Die Berechnung ergibt einen jährlichen Baurechtszins von aktuell CHF 51'290 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Eschenbach. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre überprüft.

Das Betagtenzentrum Dösselen soll baulich saniert werden. Bis zur Fertigstellung des Bauprojekts erlässt die Gemeinde Eschenbach der BZD AG die Hälfte des Baurechtszinses und begründet dies mit der finanziellen Entlastung des Betriebs in der Startphase. Ab Rechtskraft der Baubewilligung beträgt die Reduzierung maximal fünf Jahre.

Der Baurechtsvertrag der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG ist als Dokument auf der Webseite der Gemeinde Eschenbach einsehbar oder kann als ausgedrucktes Exemplar auf der Gemeindeverwaltung Eschenbach bestellt werden.

e) Leistungsvereinbarung

Jede Aktionärs-gemeinde regelt die Leistungen der Betagtenzentrum Dösselen AG in einer Leistungsvereinbarung. Diese basiert auf der Beteiligungsstrategie und dem öffentlichen Versorgungsauftrag. Sie legt unter anderem das Pflegeangebot, zusätzliche Dienstleistungen (z.B. Mahlzeitendienst, Raumnutzung etc.) sowie die Rahmenbedingungen für die Mitarbeitenden fest. Der Gemeinderat kann die Leistungsvereinbarung bei Bedarf anpassen und so rasch auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren. Die Leistungsvereinbarung wird zeitnah erarbeitet.

Auswirkung auf die Finanzen der Einwohnergemeinde Eschenbach

Mit der Gründung der Betagtenzentrum Dösselen AG wird die Spezialfinanzierung aus der Gemeinderechnung Eschenbach herausgelöst. Die AG führt ihre eigene Rechnung und ist finanziell selbstständig.

1.3 Zukunft: Haus der vier Jahreszeiten

Der Gemeinderat Eschenbach hat 2022 ein Strategiegremium für das Betagtenzentrum Dösselen eingesetzt. Unter der Leitung von Luzia Meyer Stirnimann erarbeitete ein Team aus Fachpersonen die strategische Weiterentwicklung des Betriebs.

Als Grundlage erstellte das Gremium einen Bericht zur Entwicklung des Pflegeplatzbedarfs in den Gemeinden Eschenbach, Inwil und Ballwil von 2025 bis 2045. Die Zahl der hochbetagten Menschen wird stark zunehmen. Dadurch steigt der Bedarf an Pflegebetten. Gleichzeitig geht der Bericht davon aus, dass Menschen mit geringem Pflegebedarf künftig nur noch ausnahmsweise im Pflegeheim leben werden. Dies bedingt einen Ausbau des ambulanten Pflegebereichs.

Die Analyse zeigt, dass wegen des Sanierungsbedarfs des Gebäudes, der finanziellen Herausforderungen des Betriebs, der Rechtsform und des Fachkräftemangels rasch ein Umbauprojekt geplant werden muss. Dieses soll im bestehenden Gebäude umgesetzt werden. Fachpersonen beurteilen dessen Bausubstanz als gut.

Gemeinsam mit der Geschäftsleitung entwickelte das Strategiegremium die Vision «Haus der vier Jahreszeiten». Das Betagtenzentrum soll pflegebedürftigen Menschen ein Zuhause bieten, ein Treffpunkt für alle Generationen sein und ein attraktiver Arbeitsplatz werden. Geplant sind 60 Langzeitpflegeplätze für Menschen mit mittlerem bis hohem Pflegebedarf. Das Angebot soll integrativ, also ohne Spezialabteilungen, geführt werden. Ergänzend sind Tagesplätze vorgesehen. Neu soll auch Wohnen mit Dienstleistungen angeboten

werden. Menschen mit geringem Pflegebedarf wohnen selbstständig in Kleinwohnungen, werden von einer hausinternen Spitex betreut und nutzen Angebote wie Mahlzeitendienst, Reinigung und Wäscheservice. Das Angebot richtet sich an ältere Menschen, die aufgrund ihrer Pflegebedürftigkeit nicht mehr in ihrem gewohnten Umfeld leben können. Zudem soll das «Haus der vier Jahreszeiten» Platz für Dienstleistungen externer Anbieter bieten, welche den Betrieb wirtschaftlich entlasten sollen. Die Sanierung erfolgt im bestehenden Gebäude und während des laufenden Betriebs.

Auf dieser Grundlage hat das Strategiegremium die Erarbeitung eines Rahmenbetriebskonzepts in Auftrag gegeben. Dieses wurde von H. Limacher Partner AG erarbeitet, einem erfahrenen Dienstleistungsunternehmen für die Planung von Betagtenzentren. Das Konzept dient als Basis für die weiteren Planungsschritte. Im Frühjahr 2026 leitete der Gemeinderat das Planerwahlverfahren ein, das ebenfalls von der H. Limacher Partner AG begleitet wird. Ab 2027 werden durch die BZD AG mehrere Planungsbüros zu einem Architekturwettbewerb eingeladen. Sie entwickeln auf Basis des Betriebskonzepts und des vorgegebenen Kostenrahmens ihre Projekte. Ein Preisgericht bewertet dann die eingegebenen Vorschläge. In der zweiten Jahreshälfte 2027 soll ein Siegerprojekt feststehen.

Der Gemeinderat hat für die Baukosten ein Kostendach von CHF 28 Mio. inkl. Kosten für Gebühren, Bauprovisorien, Ausstattung und weitere Ausgaben im Zusammenhang mit dem Umbau festgelegt. Ob dieser Kostenrahmen ausreicht, zeigt sich erst mit dem Siegerprojekt. Allenfalls würde eine Neubeurteilung des Bauprojekts erforderlich sein. Nach der Gründung der BZD AG wird der Gemeinderat das Bauprojekt zeitnah an die neue Gesellschaft übergeben.

Der Umbau erfolgt bei laufendem Betrieb. Während der Bauzeit wird das Angebot zeitweise reduziert. Zudem wird geprüft, ob ein Teil der Pflegeplätze vorübergehend in einem Provisorium untergebracht werden kann. Der Personalbestand bleibt während der gesamten Bauphase erhalten. Während des Umbaus rechnet der Gemeinderat mit erheblichen Betriebsverlusten. Diese sind in der Kapitaleinlage der Gemeinden Eschenbach, Inwil und Ballwil bereits berücksichtigt.

Solidarbürgschaft

Für die Finanzierung des Bauprojekts wird die BZD AG voraussichtlich eine Bankfinanzierung über CHF 20 Mio. benötigen. Zur zusätzlichen Sicherstellung dieser Bankfinanzierung sollen die Trägergemeinden mit einer Solidarbürgschaft im Umfang des Kreditbetrags für max. 20 Jahre haften. Diese Solidarbürgschaft kommt nur zum Tragen, wenn die BZD AG ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen könnte. Mit dieser zusätzlichen Sicherstellung reduziert sich die Verzinsung der Bankfinanzierung für die BZD AG deutlich. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Betriebskosten der AG aus. Der anteilmässige Betrag der Solidarbürgschaft für die Gemeinde Eschenbach beträgt CHF 12 Mio.

Plan-Erfolgsrechnung und -bilanz

Die Plan-Erfolgsrechnung berechnet in den Jahren der Umbauzeit ein Defizit. Der Umbau soll im laufenden Betrieb vollzogen werden, was zwangsläufig eine Reduktion der Bettenanzahl mit sich bringen wird. Das Betriebskonzept sieht vor, dass in der Langzeitpflege künftig Personen mit einem mittleren bis hohen Pflegebedarf betreut und gepflegt werden. Die höhere Pflegestufe wird sich positiv auf die Einnahmen auswirken. Auch die Mieterträge des Wohnens mit Dienstleistungen sowie die Vermietung von Drittflächen sollen zur Wirtschaftlichkeit des Betriebs beitragen. Der Businessplan rechnet ab Planjahr 2034 mit einem ausgeglichenen Ergebnis.

Die Aufwände und Erträge wurden detailliert geschätzt und zeigen, dass der Umbau finanziell tragbar ist und in Zukunft finanziell ausgeglichene Ergebnisse erwartet werden dürfen. Die Plan-Erfolgsrechnung sieht wie folgt aus:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
in Tausend CHF	IST	Forecast	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Total Betriebsertrag	7'470	7'560	7'889	8'124	7'386	7'496	7'864	8'805	9'295	9'889	9'966	10'054	10'153
Personalaufwand	-6'187	-6'043	-6'067	-6'255	-5'909	-5'997	-6'055	-6'252	-6'599	-7'021	-7'076	-7'138	-7'209
Ergebnis nach Personalaufwand	1'283	1'517	1'822	1'868	1'477	1'499	1'809	2'554	2'696	2'868	2'890	2'916	2'944
Personalaufwand in % des Betriebsertrages	82.8%	79.9%	76.9%	77.0%	80.0%	80.0%	77.0%	71.0%	71.0%	71.0%	71.0%	71.0%	71.0%
Total Betriebsaufwand	-1'264	-1'384	-1'392	-1'406	-1'420	-1'435	-1'449	-1'413	-1'427	-1'442	-1'456	-1'471	-1'485
Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	18	132	430	462	57	65	360	1'140	1'268	1'426	1'434	1'445	1'459
EBITDA in % Betriebsertrag	0.2%	1.8%	5.5%	5.7%	0.8%	0.9%	4.6%	12.9%	13.6%	14.4%	14.4%	14.4%	14.4%
Abschreibungen	-659	-680	-775	-777	-1'277	-777	-917	-1'129	-1'129	-1'119	-1'109	-1'109	-1'092
Betriebsergebnis vor Zinsen (EBIT)	-641	-548	-345	-315	-1'220	-712	-557	11	139	307	325	336	367
EBIT in % Betriebsertrag	-8.6%	-7.2%	-4.4%	-3.9%	-16.6%	-9.5%	-7.1%	0.1%	1.5%	3.1%	3.3%	3.3%	3.6%
Baurechtszins	0	0	-26	-26	-26	-26	-26	-51	-51	-51	-51	-51	-51
Zinsaufwand	-44	-45	-20	0	-30	-131	-248	-278	-255	-240	-225	-210	-195
a.o., einmaliger o. periodenfr. Erfolg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresergebnis (steuerbefreit)	-685	-593	-391	-340	-1'276	-869	-830	-318	-167	16	49	74	121

1.4 Auswirkungen der AG Gründung auf Anspruchsgruppen

Die Überführung des Betagtenzentrums Dösselen in eine gemeinnützige AG sowie die geplante Sanierung bringen Veränderungen mit sich. Der Gemeinderat beurteilt die Auswirkungen auf die verschiedenen Anspruchsgruppen wie folgt:

Bewohnerinnen und Bewohner des BZD

Die Verträge zwischen dem Betagtenzentrum Dösselen und den Bewohnenden werden in die BZD AG übernommen. Die Gemeinde Eschenbach gibt mittels Leistungsvereinbarung der BZD AG weiterhin die Qualitätsvorgaben für Pflege, Betreuung und Aufenthalt vor. Ist der Sanierungsbau dereinst abgeschlossen, stehen den Bewohnenden renovierte, moderne Zimmer und ein zeitgemässes Angebot zur Verfügung. Die Aufenthalts- und Pflgetaxen richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben und orientieren sich an den Betriebskosten.

Mitarbeitende BZD

Die Arbeitsverträge der Mitarbeitenden werden mit einer gegenseitigen Einverständniserklärung in die BZD AG überführt, dies bei gleichbleibenden Anstellungsbedingungen. Die Mitarbeitenden erhalten einen privatrechtlichen Arbeitsvertrag. Ziel ist, weiterhin als attraktive Arbeitgeberin im umkämpften Markt des Pflegepersonals bestehen zu können.

Aktionärgemeinden und Bevölkerung

Mit der Überführung in die BZD AG und dem geplanten Sanierungsprojekt wird das Pflegeangebot langfristig gesichert. Die Gemeinden erfüllen so ihren gesetzlichen Auftrag, ein ausreichendes Angebot an Pflege anzubieten. Durch die Leistungsvereinbarung und die Einsitznahme im Verwaltungsrat bleibt der strategische Einfluss auf das Betagtenzentrum Dösselen erhalten. Eine direkte politische Einflussnahme auf die operative Leistungserbringung ist jedoch nicht mehr möglich. Somit können die Stimmberechtigten der Gemeinde Eschenbach nicht mehr über Budget und Rechnung der BZD AG befinden. Die Überführung in die AG entlastet zudem die Gemeinderechnung von Eschenbach.

Betagtenzentrum Dösselen AG

Der Verwaltungsrat wird durch Personen mit Fachkompetenz zusammengesetzt. Dies stärkt das Unternehmen. Die Überführung in die AG bietet grösseren unternehmerischen Handlungsspielraum, effizientere Entscheidungswege und mehr Flexibilität. Im stark wandelnden Pflegemarkt ist Agilität von Vorteil.

Mögliche Nachteile für die Bevölkerung

Die Bevölkerung verliert einen Teil der direkten politischen Einflussmöglichkeit. Das Betagtenzentrum ist nicht mehr Teil der Gemeindeverwaltung, sondern wird eigenständig durch die BZD AG geführt. Die Bevölkerung wird nicht mehr wie bisher über das Budget oder Investitionen für das Betagtenzentrum befinden. Trotzdem trägt die Bevölkerung weiterhin einen Teil des finanziellen Risikos, falls die Gemeinde zusätzliche finanzielle Mittel für die BZD AG bereitstellen müsste. Deshalb ist entscheidend, dass die Gemeinde ihre Eigentümerrechte konsequent wahrnimmt und mit klaren Leistungsaufträgen, transparenten Vorgaben und geeigneten Kontrollmechanismen sicherstellt, dass der gemeinnützige Charakter und die Interessen der Bevölkerung langfristig gewahrt bleiben.



Traktandum 2

Zustimmung, dass am 29. November 2026 an der Urne über die Gründung der gemeinnützigen Betagtenzentrum Dösselen AG entschieden wird.

2.1 Ausgangslage

Gemäss Art. 16 und Art. 17 der Gemeindeordnung der Gemeinde Eschenbach liegt die Zuständigkeit für die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft bei den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung.

Der Gemeinderat beantragt, die Beschlussfassung über die Gründung der gemeinnützigen Betagtenzentrum Dösselen AG inkl. das dazugehörige Reglement und Errichtung eines Baurechts der Urnenabstimmung vom 29. November 2026 zu übertragen.

Die Übertragung an die Urnenabstimmung hat den Vorteil, dass sämtliche inhaltlich zusammenhängende Anträge in einer einzigen Abstimmungsfrage behandelt und von den Stimmberechtigten abschliessend beurteilt werden können.

2.2 Empfehlung der Controlling-Kommission (CK)

Die Controlling-Kommission empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

2.3 Antrag

Der Gemeinderat stellt gestützt auf die Ausführungen in dieser Botschaft folgenden Antrag an die Stimmberechtigten:

Stimmen Sie zu, dass am 29. November 2026 an der Urne über die Gründung der gemeinnützigen

Eschenbach, 17. September 2026

Gemeinderat Eschenbach

Traktandum 3

Zustimmung Nachtragskredit Betriebsbeitrag Spezialfinanzierung Betagtenzentrum Dösselen per 31.12.2026 von maximal CHF 1.1 Mio.

3.1 Ausgangslage

Das Betagtenzentrums ist spezialfinanziert. Das heisst, dass diese öffentliche Aufgabe grundsätzlich nicht aus Steuermitteln bezahlt wird, sondern aus zweckgebundenen Einnahmen. Das Minus-Eigenkapital des Betagtenzentrums Dösselen liegt per 31.12.2025 bei CHF 363'438.57. Der zu erwartende Verlust des Betagtenzentrums per Ende 2026 liegt bei maximal CHF 700'000. Die Gemeinde Eschenbach als aktuelle Betreiberin des BZD hat die Verluste bis zur AG-Gründung zu finanzieren.

Die Verluste sind mit der Gebäudestruktur des Betagtenzentrums Dösselen, hohen Personalkosten und schwankenden Pflegestufen (Taxeinnahmen) zu begründen. Der geplante Umbau ermöglicht eine deutlich bessere Infrastruktur, effizientere Prozesse und somit einen geringeren Aufwand. Im Personalbereich wurden die Organisation und der Stellenplan optimiert. Eine zeitgemässe Infrastruktur, effiziente Prozesse und ein stabiler Personalbestand sind Voraussetzungen für höhere Pflegestufen und damit verbundene Taxeinnahmen. Die Gründung der AG und der geplante Sanierungsbau sind hierfür notwendige Voraussetzungen.

Somit ergibt sich per 31. Dezember 2026 ein Verlust von maximal CHF 1.1 Mio. Dieser Verlust ist durch die Gemeinde Eschenbach im Sinne eines Nachtragskredites zu übernehmen.

3.2 Empfehlung der Controlling-Kommission (CK)

Die Controlling-Kommission empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

3.3 Antrag

Der Gemeinderat stellt gestützt auf die Ausführungen in dieser Botschaft folgenden Antrag an die Stimmberechtigten:

Stimmen Sie dem Nachtragskredit Betriebsbeitrag Betagtenzentrum Dösselen per 31.12.2026 von max. CHF 1.1 Mio. zu?

Eschenbach, 17. September 2026

Gemeinderat Eschenbach

Traktandum 4

Orientierung über Urnenabstimmung vom 29. November 2026 Zustimmung zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG

4.1 Ausgangslage

Beschliessen die Stimmberechtigten an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 26.10.2026, die Gründung der AG der Urnenabstimmung zu unterbreiten, werden an der Urnenabstimmung vom 29. November 2026 folgende Anträge zur Abstimmung gebracht:

«Stimmen Sie der Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG zu, beinhaltend

- das dazugehörige Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Betagtenzentrum Dösselen AG,
- die Errichtung eines selbständig und dauernden Baurechts Nr. 1196, Grundbuch Eschenbach, zu Lasten Grundstück Nr. 63, für 100 Jahre zu Gunsten der BZD AG,
- den Sonderkredit von CHF 8 Mio. zum Aktienkauf und als Kapitaleinlagereserven,
- den Sonderkredit von CHF 12 Mio. für die Solidarbürgschaft».

4.2 Empfehlung der Controlling-Kommission (CK)

Die Controlling-Kommission empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

4.3 Anträge

Der Gemeinderat beantragt, diese Informationen zur Kenntnis zu nehmen.

Eschenbach, 17. September 2026

Gemeinderat Eschenbach

Der Gemeinderat freut sich,
Sie liebe Eschenbacherinnen und Eschenbacher,
an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung
vom 26. Oktober 2026 herzlich zu begrüssen.

Kontakt

Gemeinde Eschenbach
Oeggerringenstrasse 12
6274 Eschenbach LU

Tel. 041 449 90 10
gemeinde@eschenbach-luzern.ch
www.eschenbach-luzern.ch

Eschenbach

attraktiv | lebenswert | innovativ

Impressum

Herausgeberin, Konzept: Gemeinde
Eschenbach Luzern

© 2026, Gemeinde Eschenbach Luzern

