flums

POLITISCHE GEMEINDE FLUMS

Gutachten und Antrag des Gemeinderates
über die

Verselbständigung des Alters-zentrums Kirchbünte

Urnenabstimmung vom 29. November 2026

In Kürze – worum geht es?

Die Gemeinde Flums passt ihre Altersversorgung an den demografischen Wandel an. In den nächsten 20 Jahren wird sich die Zahl der über 80-Jährigen voraussichtlich verdoppeln, wobei der Wunsch nach ambulanten und intermediären Wohnformen wächst. Nach einem umfassenden Strategieprozess strebt Flums ein zukunftsfähiges, eigenständiges Modell an.

Das Alterszentrum Kirchbünte soll dazu in eine selbstständige, gemeinnützige Aktiengesellschaft (voraussichtlich «Alterszentrum Kirchbünte AG») ausgegliedert werden. Damit wird die operative Handlungsfreiheit auf dem Gesundheitsmarkt gesichert. Die Gemeinde bleibt Alleineigentümerin und steuert die strategische Ausrichtung insbesondere über eine Leistungsvereinbarung, ihr Beteiligungscontrolling sowie die Einflussnahme über den Einsitz im Verwaltungsrat. Die Liegenschaften bleiben im Eigentum der Gemeinde – die Bauten werden der AG im Baurecht für 50 Jahre überlassen.

Das Alterszentrum Kirchbünte soll stationäre Pflege, ein kommunales Kompetenzzentrum für Demenz sowie «Betreutes Wohnen» (Haus Guscha) an einem Ort bündeln. Mit der Zustimmung zum Kauf des Haus Guscha hat die Bürgerschaft an der Urnenabstimmung vom 8. März 2026 dem ersten Schritt in diese Richtung bereits zugestimmt.

Für die Bewohnenden soll der Alltag möglichst unverändert bleiben, sie profitieren jedoch langfristig von spezialisierten Angeboten. Mitarbeitende werden zu gleichwertigen Konditionen übernommen. Die Aktiengesellschaft arbeitet eigenwirtschaftlich, alle Gewinne werden direkt wieder in die Qualität der Versorgung reinvestiert.

Inhalt

I. Ausgangslage 5
II. Verselbständigung 6
III. Baurechtsvertrag 12
IV. Finanzen 12
V. Warum eine Urnenabstimmung? 16
VI. Antrag 17



Das Haus Guscha (vorne links) und das Alterszentrum Kirchbünte (Mitte).

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen Zustimmung, weil:

- **...die Altersversorgung mit einer eigenständigen Gesellschaft flexibler weiterentwickelt werden kann.** Durch die Verselbständigung kann das Alterszentrum die Altersstrategie lokal verankern und direkt auf die Bedürfnisse der Flumser Bevölkerung ausrichten.
- **...ein moderner Campus für alle Lebensphasen im Alter entsteht.** Mit der Konzentration der Angebote am Standort Kirchbünte wird eine lückenlose Versorgungskette geschaffen. Diese verbindet das Wohnen in der eigenen Wohnung[1] mit ambulanten Hilfen und spezialisierter stationärer Pflege an einem Ort.
- **...die professionelle Führung die Handlungsfähigkeit stärkt.** Ein fachlich kompetenter Verwaltungsrat übernimmt die strategische Leitung, wobei ein Mitglied des Verwaltungsrates dem Gemeinderat der Gemeinde Flums angehört. Dies erlaubt schnellere Entscheidungen im dynamischen Gesundheitsmarkt, während der Gemeinderat die langfristigen Ziele über eine Eigentümerstrategie festlegt.
- **...die finanzielle Stabilität der Gemeinde gesichert wird.** Das Alterszentrum wird als eigenständiges Unternehmen geführt, das seine Investitionen grundsätzlich aus eigenen Mitteln finanziert und Geschäftsergebnisse nicht mehr direkt über die Gemeinderechnung abrechnet.
- **...die Gemeinde die Kontrolle und das Eigentum behält.** Die Politische Gemeinde Flums bleibt die alleinige Aktionärin der neuen Gesellschaft. Zudem bleiben die Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde, die Bauten werden der Gesellschaft im Baurecht für 50 Jahre überlassen.
- **...die Arbeitsplätze sicher und attraktiv bleiben.** Die Mitarbeitenden des Alterszentrums werden übernommen. Die Gesellschaft muss das Personal bei der Überführung in privatrechtliche Arbeitsverhältnisse zu den bisherigen Konditionen übernehmen.
- **...das Gemeinwohl im Zentrum steht.** Die neue Gesellschaft erfüllt eine öffentliche Aufgabe. Alle erwirtschafteten Erträge werden in die Pflege und Betreuung der Bewohnenden, die Weiterentwicklung der Pflegequalität sowie den langfristigen Erhalt der Infrastruktur investiert.

[1] Haus Guscha

I. Ausgangslage

Die Zuständigkeit der Gemeinden für die stationäre Pflege von Betagten im Kanton St. Gallen ergibt sich primär aus dem Sozialhilfegesetz (SHG, sGS 381.1). In Art. 28 SHG ist dazu geregelt, dass die Politische Gemeinde für ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten sorgt. Sie muss also sicherstellen, dass bedarfsgerechte und genügend Plätze in der Alterspflege zur Verfügung stehen. Die Aufgabe können die Gemeinden selbst erfüllen, gemeinsam mit anderen Gemeinden wahrnehmen oder mittels Leistungsvereinbarung an private oder andere Träger übertragen.

Die Altersversorgung in der Schweiz und damit auch in der Gemeinde Flums steht vor einem Umbruch. Der demografische Wandel[2] führt dazu, dass die Zahl der über 80-jährigen Personen im Sarganserland in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich auf das Doppelte ansteigen wird. Gleichzeitig verändern sich die Wünsche der älteren Generation: Ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden, unterstützt durch ambulante Hilfen, steht heute im Vordergrund.

Die Politische Gemeinde Flums verfügt über ein eigenes, kommunales Alters- und Pflegezentrum Kirchbünte und ist gleichzeitig Mitglied im Zweckverband Regionales Pflegezentrum Sarganserland (Collina). Diese Zusammenarbeit zeigte sich in den vergangenen Jahren herausfordernd, da bestimmte Entwicklungen nicht mit den Interessen der Gemeinde Flums im Einklang standen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat entschieden, die Altersstrategie grundlegend neu auszurichten. Nach einer umfassenden Analyse im Rahmen der Altersstrategie entschied sich der Gemeinderat für den Aufbau eines eigenständigen Modells.

[2] https://bevoelkerungsszenarien.bfs.admin.ch/

Ziel ist es, die Altersversorgung lokal zu verankern und regional abzustimmen, flexibel auf die Bedürfnisse der Bevölkerung zu reagieren und die finanzielle Verantwortung direkt steuerbar zu machen.

Zukünftige Ausrichtung des Alterszentrums
Kern der Altersstrategie ist die Verfolgung eines Campus-Gedankens. Das Alterszentrum Kirchbünte soll sich zu einem umfassenden Dienstleistungszentrum für das Alter entwickeln und weiterhin hochwertige Pflegeplätze anbieten, wobei der Fokus künftig verstärkt auf schweren Pflegefällen (höhere Pflegestufen) liegt. Es wird als kommunales Zentrum für Demenz positioniert. Intermediäre Angebote, wie das «Betreute Wohnen» im Haus Guscha, sorgen dafür, dass Menschen unabhängig leben, aber bei Bedarf auf die Sicherheit und die Dienste des Alterszentrums zurückgreifen können.

II. Verselbständigung

Verselbständigung bedeutet, dass das bisher als Bereich der Politischen Gemeinde geführte Alterszentrum in eine eigene Rechtspersönlichkeit überführt wird. Vorgesehen ist die Gründung der «Alterszentrum Kirchbünte AG», einer Aktiengesellschaft, welche öffentliche Aufgaben wahrnimmt.

Was bedeutet das für die Gemeinde?
Die Politische Gemeinde Flums bleibt die alleinige Aktionärin der neuen Gesellschaft. Alle erwirtschafteten Mittel werden reinvestiert, um die Qualität der Pflege zu sichern, attraktive Tarife zu halten oder notwendige Investitionen zu finanzieren. Die Gemeinde steuert die Gesellschaft über eine Leistungsvereinbarung sowie über ihr Beteiligungscontrolling (Eigentümerstrategie, Aktionärsstellung) und ihre Einflussnahme über den Einsitz im Verwaltungsrat. Die Gemeinde stellt über ihre Eigentümerrolle sowie eine angemessene Vertretung im Verwaltungsrat sicher, dass die öffentlichen Interessen weiterhin gewahrt bleiben.

Die strategische und die operative Führung des Alterszentrums werden somit vom Gemeinderat getrennt und in die Hände eines fachlich kompetenten Verwaltungsrates und einer Geschäftsleitung gelegt, was die Handlungsfähigkeit im dynamischen Gesundheitsmarkt deutlich erhöht.

Die künftige Rechtsform stellt sicher, dass das Alterszentrum Kirchbünte flexibel agieren kann sowie über kurze Entscheidungswege und einen unternehmerischen Handlungsspielraum verfügt. Gleichzeitig sollen gute Qualität, ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis sowie faire und sichere Arbeitsbedingungen für das Personal gewährleistet werden.

Was bedeutet das für das Personal?
Das Personal ist das Rückgrat der Altersversorgung. Daher gilt, dass sämtliche Mitarbeitenden des Alterszentrums Kirchbünte übernommen werden, sofern sie dies nicht ablehnen. Die Aktiengesellschaft hat sicherzustellen, dass die bisherigen Konditionen bei der Überführung in die neuen privatrechtlichen Arbeitsverträge gewahrt bleiben und bis mindestens 31. Dezember 2029 eine Besitzstandswahrung gewährleistet ist. Dazu wird zwischen der Gemeinde und der Aktiengesellschaft ein Personalüberleitungsvertrag abgeschlossen, der sicherstellt, dass die Gesellschaft sämtliche Mitarbeitenden zu gleichwertigen Arbeitsbedingungen übernimmt, wie sie es als Mitarbeitende der Gemeinde haben. Durch die Spezialisierung entstehen interessante Aufgabenfelder, die helfen, dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Auf die Integration des Personals in den vorliegenden Prozess ist ein spezielles Augenmerk gelegt worden. So ist das Personal jeweils früh anlässlich interner Informationsveranstaltungen informiert worden und bei der Ausarbeitung der neuen Personalregelungen wirken Arbeitnehmervertretungen mit.

Was bedeutet das für die Bewohnenden?
Für die heutigen Bewohnenden ändert sich im täglichen Ablauf nichts. Sie profitieren jedoch langfristig von höherer Qualität. Durch spezialisierte Konzepte wie Wohngruppen und ein auf Demenz ausgerichtetes Umfeld wird die Lebensqualität gesteigert. Der Verbleib am gewohnten Standort ist auch bei steigendem Pflegebedarf durch die verschiedenen Campus-Angebote eher möglich. Die Tarife bleiben so kalkuliert, dass sie für Ergänzungsleistungsempfänger tragbar sind.

Mit der Ausgliederung erhalten die Bewohnenden des Alterszentrums Kirchbünte neue Verträge zu den gleichen Konditionen wie sie auch von der Gemeinde Flums gewährt wurden.

Optimale Rechtsform
Für die geplante Verselbständigung des Alterszentrums wurden verschiedene Rechtsformen detailliert geprüft. In die engere Auswahl kam dabei eine öffentliche Aufgaben wahrnehmende Aktiengesellschaft, die Stiftung sowie das selbstständige öffentlich-rechtliche Unternehmen. Andere privatrechtliche Formen wie Vereine oder Genossenschaften wurden frühzeitig ausgeschlossen, da sie bei Banken als weniger kreditwürdig gelten und durch das Abstimmungsprinzip nach Köpfen statt Kapital strategisch weniger flexibel sind.

Im Rahmen der Evaluation wurden die verschiedenen Rechtsformen geprüft und anhand festgelegter Kriterien bewertet. Die Aktiengesellschaft hat sich dabei als die für das Vorhaben am besten geeignete Rechtsform erwiesen, da diese Form die grösste operative und strategische Flexibilität für den dynamischen Gesundheitsmarkt bietet. Sie ermöglicht eine professionelle Führung durch die klare Trennung von strategischem Verwaltungsrat und operativer Geschäftsleitung. Sie verfolgt in der Regel wirtschaftliche Zwecke und ist gewinnorientiert. Das Gesetz erlaubt aber, dass

die Gesellschaft auch für andere als wirtschaftliche Zwecke eingesetzt wird. Die Gesellschaft wird gemäss den Statuten auf die Wahrnehmung des öffentlichen Zwecks verpflichtet. Eine Ausschüttung von Dividenden oder Tantiemen ist ausgeschlossen. Ziel ist wirtschaftliches Handeln und die Reinvestition von Gewinnen in neue Angebote zugunsten der Qualität der Altersversorgung. Zudem erleichtert diese Rechtsform die Beschaffung von zusätzlichem Kapital bei Bedarf (z.B. infrastrukturelle Vorhaben).

Organisation der künftigen Aktiengesellschaft
Die Organisation der neuen Alterszentrum Kirchbünte AG ist so gestaltet, dass sie der Gesellschaft die notwendige unternehmerische Freiheit gibt, während die Gemeinde Flums als Alleineigentümerin die strategische Kontrolle behält.

Der Verwaltungsrat bildet das oberste Leitungsorgan und ist für die strategische Führung verantwortlich. Das Gremium besteht aus einem Präsidium sowie mehreren weiteren Mitgliedern. Alle Mitglieder werden direkt durch den Gemeinderat Flums im Rahmen einer Generalversammlung gewählt. Die Grundzüge der Entschädigungsregelung der Verwaltungsräte werden von der Generalversammlung festgelegt. Um eine direkte Verbindung zur Politik sicherzustellen, muss laut Statuten mindestens ein Mitglied des Verwaltungsrates gleichzeitig dem Gemeinderat der Gemeinde Flums angehören oder der Gemeinderat delegiert einen Dritten als Vertreter der Gemeinde. Bei der Auswahl der Mitglieder achtet die Gemeinde auf spezifisches Fachwissen bspw. in den Bereichen Gesundheitsversorgung, Betriebswirtschaft, Recht und Liegenschaftsmanagement. Bei einem «Ja» der Bürgerschaft zur Ausgliederung würde sich der Gemeinderat zügig an die Ausschreibung der Mandate und die Zusammensetzung des Verwaltungsrates machen.

Umlagerung bisheriger Querschnittsaufgaben
Bisher sind verschiedene zentrale Aufgaben für das Alterszentrum Kirchbünte durch die Gemeindeverwaltung erledigt worden (bspw. Personelles, Finanzen, IT). In der neuen Organisation agiert die Aktiengesellschaft selbständig, weshalb die entsprechenden Personalressourcen beim Alterszentrum geschaffen werden müssen. Die Anstellung dieses zusätzlichen Personals ist im Jahr 2027 – nach Zustimmung der Bürgerschaft zum vorliegenden Antrag – vorgesehen. Der Zeitpunkt für die Übertragung eignet sich auch für die Gemeindeverwaltung, wo aufgrund von Pensionierungen und Pensumsanpassungen keine Kündigungen/Änderungskündigungen notwendig sind.

Mitspracherecht der Gemeinde
Obwohl die Aktiengesellschaft eigenständig agiert, verfügt die Gemeinde über Steuerungsinstrumente. In einer Eigentümerstrategie legt der Gemeinderat die langfristigen Ziele und Leitlinien fest. Über eine Leistungsvereinbarung definiert die Gemeinde, welche Leistungen die Aktiengesellschaft im Rahmen ihres Versorgungsauftrags erbringen muss. Da die Gemeinde Alleinaktionärin ist, nimmt der Gemeinderat die Rechte der Generalversammlung wahr. Er genehmigt den Geschäftsbericht, die Jahresrechnung, entlastet den Verwaltungsrat und wählt die Revisionsstelle. Im Rahmen der Leistungsvereinbarung wird dem Gemeinderat über den Geschäftsverlauf berichtet sowie Berichte zum Risikomanagement vorgelegt.

Unternehmerischer Spielraum
Innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Leitplanken soll der Gesellschaft aber zwingend auch die gewünschte Autonomie gewährt werden, um sich im Gesundheitsmarkt erfolgreich behaupten zu können. Die Geschäftsleitung führt den Betrieb eigenständig nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Der Gemeinderat greift nicht in das Tagesgeschäft ein und respektiert die unternehmeri-

sche Unabhängigkeit des Verwaltungsrates. Die AG ist für ihre eigene Finanzplanung und die Erwirtschaftung der notwendigen Mittel für Investitionen verantwortlich. Sie kann im Rahmen ihrer Kompetenzen eigenständig Verträge abschliessen und Partnerschaften eingehen. Die Mitarbeitenden werden privatrechtlich angestellt, was es der Gesellschaft ermöglicht, flexibler auf die Gegebenheiten des Arbeitsmarktes zu reagieren als im öffentlichen Dienst.

Zusammenfassend gibt die Gemeinde somit die "politische Leitplanke" vor, während die Alterszentrum Kirchbünte AG das "unternehmerische Steuer" in der Hand hält, um schnell und fachgerecht auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung reagieren zu können.

Betriebsreglement

Die Gemeinde kann sich gemäss Art. 126 des Gemeindegesetzes zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben an einer privatrechtlichen Körperschaft oder Stiftung beteiligen oder mit einer Leistungsvereinbarung öffentliche Aufgaben Privaten übertragen. Das Betriebsreglement (Heimreglement) kann nach vollständiger Übergabe von Rechten und Pflichten aufgehoben werden, weil die operative Leistungserbringung neu nicht mehr von der politischen Gemeinde Flums wahrgenommen wird, sondern von der neuen Aktiengesellschaft. Im Grundsatz wird ein Reglement im gleichen Verfahren aufgehoben, wie es gebildet wurde. Daher wird die Aufhebung – nach vollständiger Übergabe an die Aktiengesellschaft – dem fakultativen Referendum unterstellt.

III. Baurechtsvertrag

Trotz der Verselbständigung bleiben die Liegenschaften Nr. 699 (Alterszentrum Kirchbünte) und Nr. 3644 (Haus Guscha – nach dem von der Bürgerschaft bereits gutgeheissenen Eigentumsübertrag Mitte 2027) im Eigentum der Gemeinde Flums. Der neuen Alterszentrum Kirchbünte AG wird für die Bauten ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 50 Jahren eingeräumt.

Baurechtszins
Gemäss diesen Baurechtsverträgen dürfen die Bauten und Anlagen ausschliesslich für Leistungen im Bereich Alter und Pflege – und damit der Erfüllung eines öffentlichen Auftrages – genutzt werden. Eine Zweckänderung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die Aktiengesellschaft bezahlt der Gemeinde einen jährlichen Baurechtszins. Die Höhe des Zinses ist anhand der amtlichen Schätzungen und einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.25% transparent nachweisbar. Er beträgt für beide Grundstücke (Stand heute) zusammen CHF 24'720. Die AG ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen auf eigene Kosten ordnungsgemäss zu unterhalten.

IV. Finanzen

Durch die Überführung des Alterszentrums Kirchbünte in eine Aktiengesellschaft nach Art. 620ff. Obligationenrecht sind die Geschäftsergebnisse des Alterszentrums nicht mehr Teil des gemeindeeigenen Haushalts. Auch Investitionen werden durch die AG selbst getragen. Die Investitionsrechnung der Gemeinde wird dadurch massgeblich entlastet. Das Mitspracherecht der Gemeinde bleibt dennoch bestehen, da die Aktien zu 100% in Gemeindebesitz bleiben. Für die Verbindlichkeiten der Aktiengesellschaft haftet ausschliesslich deren Gesellschaftsvermögen; eine Haftung der Gemeinde ist ausgeschlossen.

Wirtschaftlichkeit und Businessplan
Um die finanzielle Entwicklung der Aktiengesellschaft abschätzen zu können, wurde unter Einbezug der externen Revisionsstelle (BDO) aus Marktanalysen sowie Betriebs- und Finanzkonzepten ein detaillierter Businessplan erstellt. Dieser zeigt auf, dass die Gesellschaft, ausgestattet mit den notwendigen Mitteln, bei normaler Entwicklung wirtschaftlich bestehen kann.

Es wurden verschiedene Szenarien berechnet. Der Gemeinderat favorisiert eine Strategie, die auf die Sicherstellung der Langzeitpflege ausgerichtet ist und durch spezialisierte sowie intermediäre Angebote ergänzt wird.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen wurden in einem Businessplan über mehrere Jahre hinweg analysiert. Dieser zeigt auf, wie sich Angebot, Nachfrage, Erträge, Kosten und Investitionen entwickeln und wie die langfristige Finanzierung sichergestellt werden kann. Die Erträge werden hauptsächlich durch Pflege-, Betreuungs- und Hotellerietaxen bzw. Mieterträgen sowie durch Dienstleistungen wie die Inhouse-Spitex erzielt. Ziel ist, dass die Aktiengesellschaft den Betrieb und die ordentlichen Investitionen eigenwirtschaftlich trägt. Die Gemeinde kann die Gesellschaft jedoch im Rahmen von Darlehen und unter Wahrung der finanzrechtlichen Zuständigkeiten unterstützen.

Darlehen
Mit der Ausgliederung verbunden ist die Übertragung wesentlicher Vermögenswerte auf die neue Gesellschaft. Dazu zählen insbesondere die Bauten und Anlagen auf den Liegenschaften Kirchbünte und Guscha. Ferner umfasst dies auch die betriebliche Infrastruktur, weitere Aktiven und Passiven des laufenden Betriebs sowie die Vorschusszahlungen der Bewohnenden. Die neue Gesellschaft muss zudem mit ausreichend Kapital ausgestattet werden. Dies soll durch die Gewährung eines Darlehens durch die Gemeinde an die Gesellschaft sichergestellt werden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden finanziellen Mittelausstattung zum Zeitpunkt der Betriebsaufnahme per 1. Januar 2028 gewährt die Gemeinde der Aktiengesellschaft im Rahmen der Ausgliederung ein Darlehen von maximal CHF 1.5 Mio. Das Darlehen wird verzinst und ab dem Jahr 2030, während maximal 15 Jahren, jährlich mit mindestens CHF 100'000 zurückbezahlt.

Zusätzlich ist vorgesehen, der Aktiengesellschaft bei Bedarf weitere Darlehen für künftige Infrastruktur- und Bauvorhaben zu gewähren. Die Höhe eines solchen Darlehens orientiert sich am erforderlichen Eigenmittelbedarf des jeweiligen Investitionsvorhabens und wird projektbezogen festgelegt. Die Gewährung eines solchen Darlehens erfolgt auf Basis eines konkreten Investitionsvorhabens und mit Beschluss des Gemeinderates, bzw. allenfalls notwendiger Zustimmung durch die Bürgerschaft.

Zeitachse
Die Umsetzung der Ausgliederung erfolgt in verschiedenen Schritten:

1. Nach der Abstimmung über die Ausgliederung Ende 2026 erfolgt anfangs 2027 die Gründung der neuen Aktiengesellschaft «Alterszentrum Kirchbünte AG». Die eingelegten Barmittel werden CHF 100'000 betragen.

2. Im Laufe des Jahres 2027 wird die Gesellschaft den Personalübergang auf den 1. Januar 2028 vorbereiten.

3. Ab anfangs 2028 wird die Übertragung des Betriebs und der Baurechte (Bauten und Anlagen auf den Liegenschaften Kirchbünte und Guscha) vorbereitet.

4. Im Zuge der Ausgliederung des Alterszentrums Kirchbünte wird die bestehende Spezialfinanzierung der Gemeinde per 31. Dezember 2027 aufgelöst.

5. Die flüssigen Mittel (u.a. Eigenkapital Spezialfinanzierung, Reserven, Depots, Kasse, Fonds) des betrieblichen Vermögens des Alterszentrums Kirchbünte per Ende 2027 werden im Rahmen der Darlehensgewährung in die Gesellschaft eingebracht. Die flüssigen Mittel werden voraussichtlich rund CHF 3.8 Mio. betragen. Davon abgezogen werden müssen die Buchwerte der Hochbauten von netto rund CHF 4.5 Mio. Gestützt darauf gewährt die Gemeinde der Gesellschaft im Umfang von maximal CHF 1.5 Mio. ein Darlehen. Dieses Darlehen ermöglicht der Gesellschaft ausserdem eine ausreichende finanzielle Mittelausstattung zum Zeitpunkt der Betriebsaufnahme. Die Verzinsung erfolgt analog dem hypothekarischen Referenzzinssatz von aktuell 1.25%. Aus betrieblichen Gründen kann die Gemeinde auf die Verzinsung ganz oder teilweise verzichten und einen Rangrücktritt erklären.

6. Der Betrieb des Alterszentrums Kirchbünte wird mit Aktiven und Passiven zu Buchwerten gemäss Übernahmebilanz vom 31. Dezember 2027 mit wirtschaftlicher Wirkung per 1. Januar 2028 im Rahmen einer Kapitalerhöhung als Sacheinlage der Alterszentrum Kirchbünte AG übertragen. Dafür erhält die Gemeinde Aktien der Gesellschaft. Der Wert dieser Sacheinlage entspricht dem Aktivenüberschuss gemäss Buchhaltung der Gemeinde per 31. Dezember 2027.

7. Die Gemeinde und die Gesellschaft werden für alle Bauten und Anlagen des Alterszentrums Kirchbünte und des Hauses Guscha auf den Liegenschaften Nr. 699 und Nr. 3644, Gemeinde Flums, je ein selbstständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779ff ZGB für die Dauer von 50 Jahren errichten. Der Baurechtszins entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz von aktuell 1.25%. Die Gemeinde wird der Gesellschaft die auf den Baurechtsgrundstücken befindlichen Bauten und Anlagen im Rahmen einer Kapitalerhöhung als Sacheinlage übertragen. Der Wert der Sacheinlage entspricht dem Buchwert der Bauten und Anlagen in der Buchhaltung der Gemeinde per 31. Dezember 2027.

V. Warum eine Urnenabstimmung?

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben an privatrechtlichen Körperschaften beteiligen. Sie wahrt bei einer Beteiligung an einer privatrechtlichen Körperschaft oder Stiftung sowie bei der Übertragung von Aufgaben an Private die öffentlichen Interessen (Art. 126 Gemeindegesetz). Über diese Interessenwahrung muss die Bürgerschaft entscheiden können.

Die Gemeindeordnung legt weiter fest, ab wann die Bürgerschaft für die Genehmigung neuer Ausgaben zuständig ist. Gemäss Art. 7 Bst. c der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Flums beschliesst die Bürgerschaft an der Urne über Finanzgeschäfte gemäss Anhang zur Gemeindeordnung. Demzufolge ist bei neuen Ausgaben über CHF 2 Mio. je Fall eine Urnenabstimmung durchzuführen. Ebenfalls ist dies bei der Veräusserung und Begründung von Baurechten bei einer Summe über CHF 3'000'000 der Fall. Die Buchwerte der Bauten und Anlagen (Kirchbünte und Haus Guscha) betragen per Ende 2027 voraussichtlich rund CHF 6 Mio.

Da die Übertragung der Bauten (Baurecht), der flüssigen Mittel und des gesamten Betriebs ein zusammenhängendes Projekt zur Ausgliederung bilden, müssen diese zusammen zur Abstimmung gebracht werden.

Zusammenfassend muss das Geschäft an die Urne, weil die Einbringung des Alterszentrums als Sacheinlage in eine Aktiengesellschaft rechtlich eine neue Ausgabe darstellt, deren Gesamtwert die in der Gemeindeordnung festgesetzte Finanzkompetenzgrenze für die Bürgerversammlung übersteigt und damit zwingend der Urnenabstimmung unterstellt ist. Zudem handelt es sich um eine strategische Neuausrichtung der Aufgabenerfüllung, welche die Organisationsgewalt der Bürgerschaft tangiert.

VI. Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Die Ausgliederung ist ein notwendiger und richtiger Schritt, um die Altersversorgung in Flums zukunftsfähig zu gestalten. Wir sichern damit die lokale Kontrolle, stärken die Qualität für unsere älteren Einwohnerinnen und Einwohner und schaffen eine professionelle Struktur, die den künftigen Herausforderungen gewachsen ist.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen daher ein überzeugtes "Ja" zur Verselbständigung des Alterszentrums Kirchbünte.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 17. August 2026 der Ausgliederung des Alterszentrums Kirchbünte an die zu gründende gemeinnützige Aktiengesellschaft (Alterszentrum Kirchbünte AG) und der Übertragung der Liegenschaften Nr. 699 (Alterszentrum Kirchbünte) und Nr. 3644 (Haus Guscha) mittels Baurecht zugestimmt.

Der Gemeinderat beantragt der Bürgerschaft folgende Anträge zur Beschlussfassung:

Beschluss des Gemeinderates vom 17. August 2026

1. Der Betrieb des Alterszentrums Kirchbünte wird per 1. Januar 2028 in eine zu gründende Aktiengesellschaft «Alterszentrum Kirchbünte AG» ausgegliedert. Die Aktiengesellschaft bleibt zu 100% im Besitz der politischen Gemeinde Flums. Die Beteiligung wird im Verwaltungsvermögen geführt.

2. Das Gründungskapital der zu gründenden Alterszentrum Kirchbünte AG erfolgt durch eine Bareinlage von CHF 100'000.

3. Die Gemeinde überträgt der Gesellschaft per 1. Januar 2028 die Aufgaben für ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Betagten. Bis zur vollständigen Übertragung der mit dem Betrieb des Alterszentrums Kirchbünte zusammenhängenden Vermögenswerte auf die neue Aktiengesellschaft führt die Gemeinde den Betrieb im Interesse der neuen Aktiengesellschaft.

4. Die Spezialfinanzierung Alterszentrum und die Vorfinanzierung Sanierung/Umbauten werden in der Politischen Gemeinde Flums vollständig aufgelöst und der entsprechende Saldo zum Zeitpunkt 31. Dezember 2027 an die Alterszentrum Kirchbünte AG übertragen.

5. Die Gemeinde gewährt der Gesellschaft ein Darlehen von maximal CHF 1.5 Mio. Die Verzinsung erfolgt analog dem hypothekarischen Referenzzinssatz von aktuell 1.25%. Das Darlehen wird ab dem Jahr 2030, während maximal 15 Jahren, jährlich mit mindestens CHF 100'000 zurückbezahlt. Aus betrieblichen Gründen kann die Gemeinde auf die Verzinsung ganz oder teilweise verzichten und einen Rangrücktritt erklären.

6. Der Betrieb des Alterszentrums Kirchbünte wird mit Aktiven und Passiven zu Buchwerten gemäss Übernahmebilanz vom 31. Dezember 2027 per 1. Januar 2028 im Rahmen einer Kapitalerhöhung als Sacheinlage der Alterszentrum Kirchbünte AG übertragen.

7. Die Gemeinde und die Gesellschaft werden für alle Bauten und Anlagen des Alterszentrums Kirchbünte und des Hauses Guscha auf den Grundstücken Nrn. 699 und 3644, Gemeinde Flums, je ein selbstständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779ff ZGB für die Dauer von 50 Jahren errichten. Der Baurechtszins entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz von aktuell 1.25%. Die Gemeinde wird der Gesellschaft die auf den Baurechtsgrundstücken befindlichen Bauten und Anlagen im Rahmen einer Kapitalerhöhung als Sacheinlage übertragen. Der Wert der Sacheinlage entspricht dem Buchwert der Bauten und Anlagen in der Buchhaltung der Gemeinde per 31. Dezember 2027.

8. Das Betriebsreglement vom 5. Dezember 2016 wird auf den Zeitpunkt der Betriebsübertragung aufgehoben. Die Aufhebung wird nach Zustimmung zur Abstimmungsvorlage und nach erfolgtem Betriebsübertrag im Jahr 2028 dem fakultativen Referendum unterstellt.

9. Der Bestand der Mitarbeitenden des Alterszentrums Kirchbünte zum Zeitpunkt der Betriebsübertragung wird von der Gesellschaft übernommen. Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft mit deren Mitarbeitenden ist privatrechtlicher Natur. Die Arbeitsverhältnisse mit der Gesellschaft werden mit den bestehenden Arbeitsverhältnissen per 1. Januar 2028 bezüglich Lohn, Kündigungsmodalitäten, Lohnfortzahlung bei Arbeitsverhinderung, Arbeitszeit und Ferienregelung, Treueprämien, Zulagen, Ausübung öffentlicher Ämter, Nebenbeschäftigungen, Spesenregelung sowie Sozial- und Unfallversicherung insgesamt gleichwertig sein und bis 31. Dezember 2029 nicht zu Ungunsten der Mitarbeitenden geändert werden.

10. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug der Ausgliederung beauftragt und insbesondere ermächtigt, im Zusammenhang mit der Gründung der Alterszentrum Kirchbünte AG und der Überführung des Betriebs und der Bauten und Anlagen auf die neue Gesellschaft die erforderlichen rechtlichen Grundlagen zu schaffen, alle erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen und die notwendigen Verträge abzuschliessen, namentlich:

a) Leistungsvereinbarung
b) Betriebsübertragungsvertrag
c) Baurechtsverträge
d) Darlehensverträge
e) Personalübertragungsvertrag

11. Der Gemeinderat delegiert mindestens ein Mitglied oder einen Dritten als Vertreterin oder Vertreter der Gemeinde in den Verwaltungsrat der Alterszentrum Kirchbünte AG.

12. Der Gemeinderat wird mit der Wahrnehmung der Rechte der Gemeinde als Aktionärin der Alterszentrum Kirchbünte AG im Sinne eines Generalbevollmächtigen ermächtigt.

Alle Anträge haben einen direkten Zusammenhang mit der Gründung der Aktiengesellschaft und der Ausgliederung einer öffentlichen Aufgabe, welche zu 100% im Eigentum der Politischen Gemeinde Flums geführt sowie als Verwaltungsvermögen unter Beteiligungen bilanziert wird und nicht ohne weiteren Bürgerschaftsentscheid veräussert werden kann.

Aufgrund der vorstehenden Argumente stellt der Gemeinderat folgenden Antrag:

Der Ausgliederung des Alterszentrums Kirchbünte in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 17. August 2026 und den vorstehend aufgeführten Anträgen sei zuzustimmen.

Flums, August 2026 **Gemeinderat Flums**