



Informationen zum Alterszentrum Schübelbach

18. Juni 2024

Begrüßung durch Gemeindepräsident **Othmar Büeler**



Versprechen Gemeinderat im Jahr 2021

- Die Stimmberechtigten können **nach** dem Projektwettbewerb und der Kostenberechnung für neues Alterszentrum über den Baukredit abstimmen.
- Die Fakten und das Preisschild liegen auf dem Tisch.
- Sie haben bei einer der umfassendsten Investitionen der Gemeinde Schübelbach das letzte Wort.

Heutige Agenda

1. Einführung und Ausgangslage
2. Vorstellung neues Alterszentrum und Provisorium
3. Kosten / Finanzierung / Businessplan
4. Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde
5. externe Sicht zur gemeinnützigen AG
6. weitere Grossprojekte der Gemeinde
Fazit und Zeitplanung
7. Fragen und Diskussion

Othmar Büeler, Gemeindepräsident

Heiri Züger, Präsident der Betriebskommission des APHO

Simon Keller, Keller Unternehmensberatung AG
Spezialisten für praxisnahe Beratungen im Gesundheits- und Sozialwesen für die öffentliche Hand

Heiri Züger, Säckelmeister

Simon Keller, Keller Unternehmensberatung AG

Othmar Büeler, Gemeindepräsident

Plenum

Ausgangslage in der March (neun Gemeinden)

Gemeinde	Name der Institution	Pflegeplätze (Total 377)	Rechtsform	Finanzielle Unterstützung durch Gemeinde
Altendorf	Engelhof	76	Stiftung	Altendorf (56)/Galgenen (20)
Lachen	Biberzelten	68	Gemeinde	Lachen
Galgenen	-	-	-	-
Wangen	Brunnenhof Etzel (PWG*)	51 12	Gemeinde	Wangen / ev. Tuggen
Schübelbach	Stockberg Obigrueh	83 25	Stiftung Gemeinde	- Schübelbach
Vorderthal	Pöstli (PWG*)	12	GmbH	nicht direkt
Innerthal	-	-	-	-
Tuggen	-	-	-	-
Reichenburg	zur Rose	48 (SZ: 50)	Gemeinde	Reichenburg

* PWG = Pflegewohngruppe

Ausgangslage in der Gemeinde Schübelbach



WPZ Stockberg in Siebnen
unabhängige Stiftung

- **83 Pflegeplätze**
25 Alterswohnungen
- **davon 35 Pflegeplätze mit**
Gemeinde vereinbart

APH Obigrueh in Schübelbach
gemeindeeigenes Heim

- **25 Alters- und Pflegeplätze**
- **keine Alterswohnungen**



Ausgangslage

Wohnsitz Schübelbach bei Eintritt in Heim

Obigrueh Schübelbach (25 Plätze)	Stockberg Siebnen (84 Plätze)
ca. 9 Bewohner	ca. 32 Bewohner

- Die Anzahl Bewohner mit Ursprungswohnsitz Gemeinde Schübelbach ändern sich laufend.
- Zuweisungen und Anfragen erfolgen überregional (Platzangebot, unterschiedliche Tarife)
- Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sind die Heimleitungen interessiert an hoher Heimbelegung.
Obigrueh: Anfragen aus Schübelbach werden prioritär gehandhabt
- Schübelbachner/innen sind auch in anderen Heimen anzutreffen (Wahlfreiheit)

Geschichte

Von der Armen- und Waisenanstalt zum Pflegeheim



vor 174 Jahren
Armen- und
Waisenheim
1850

vor 66 Jahren
Bürger- und
Alterssylv
1958



Neubau
Bürger- und
Alterssylv

Schübelbach

Geschichte / Ausbauschritte

1972, 2004 Altersheim / ab 2017 auch Pflegeheim

Externe Machbarkeitsprüfung und Finanzplanung für neues Alterszentrum in Schübelbach (2020/21)

- Investitionsvolumen: ca. 22 Mio. (+/- 25 %)
- Die Tragbarkeit mit aktuellen Parametern ist gegeben.
- Die Neubaukosten sind mit gesunden Eigenmitteln, Fremdkapital und ausgelagertem Betrieb finanzierbar.

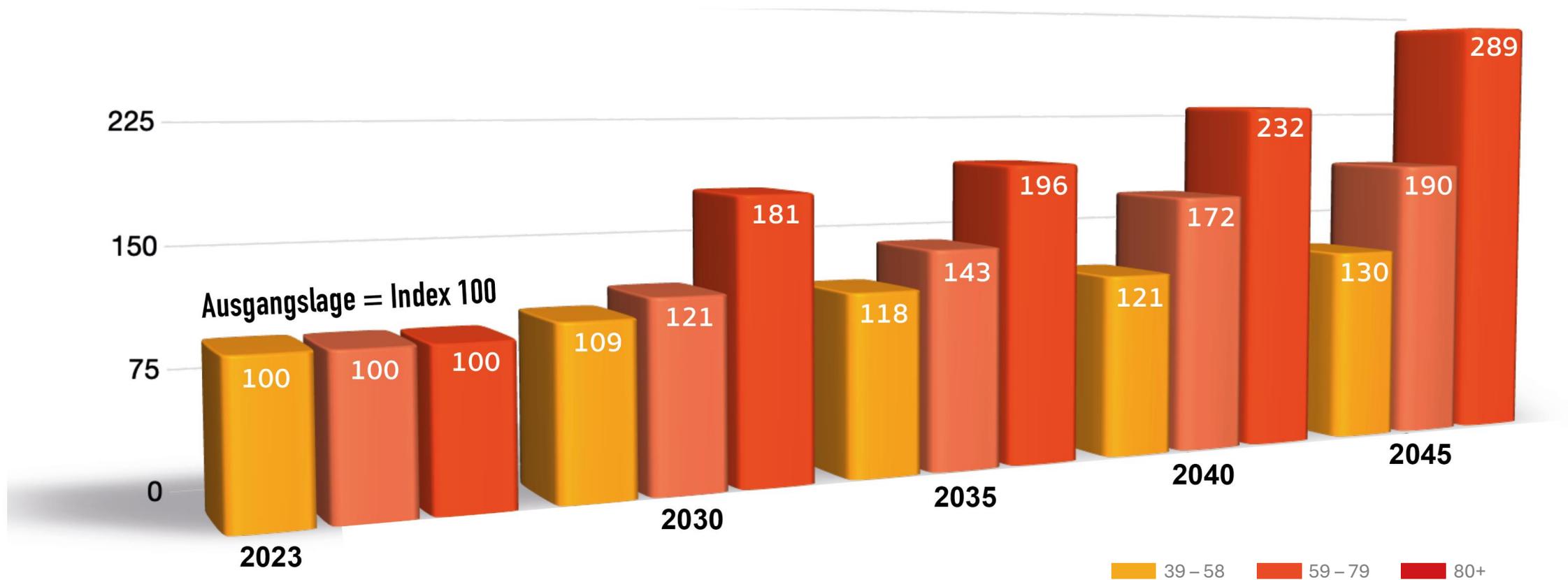
Die Ausgangslage Alters- und Pflegeheim Obigrueh

- als klassisches Altersheim konzipiert, mehrmals erweitert, jetzt ohne räumliche Ausbaumöglichkeit
- Auflage Kanton: definitive Umnutzung als Pflegeheim nur mit massiven baulichen Anpassungen
- Ende 2026 (oder je nach Planungsfortschritt auch später) läuft die prov. Betriebsbewilligung des Kantons mit heutigem Pflegekonzept aus.
- Viele Mängel:
 - zu enge Platzverhältnisse; Rollstühle können kaum kreuzen.
 - fehlende Betriebssicherheit (das Stationszimmer des Pflegpersonals zu weit weg).
 - Altersstudios, Alterswohnungen sowie Büro- und Sitzungszimmer fehlen.
 - Arbeitsrechtliche Vorgaben sind nicht erfüllt (z.B. keine Duschen für Mitarbeitende).
 - etc.

Entwicklung der Altersgruppen im Kanton Schwyz

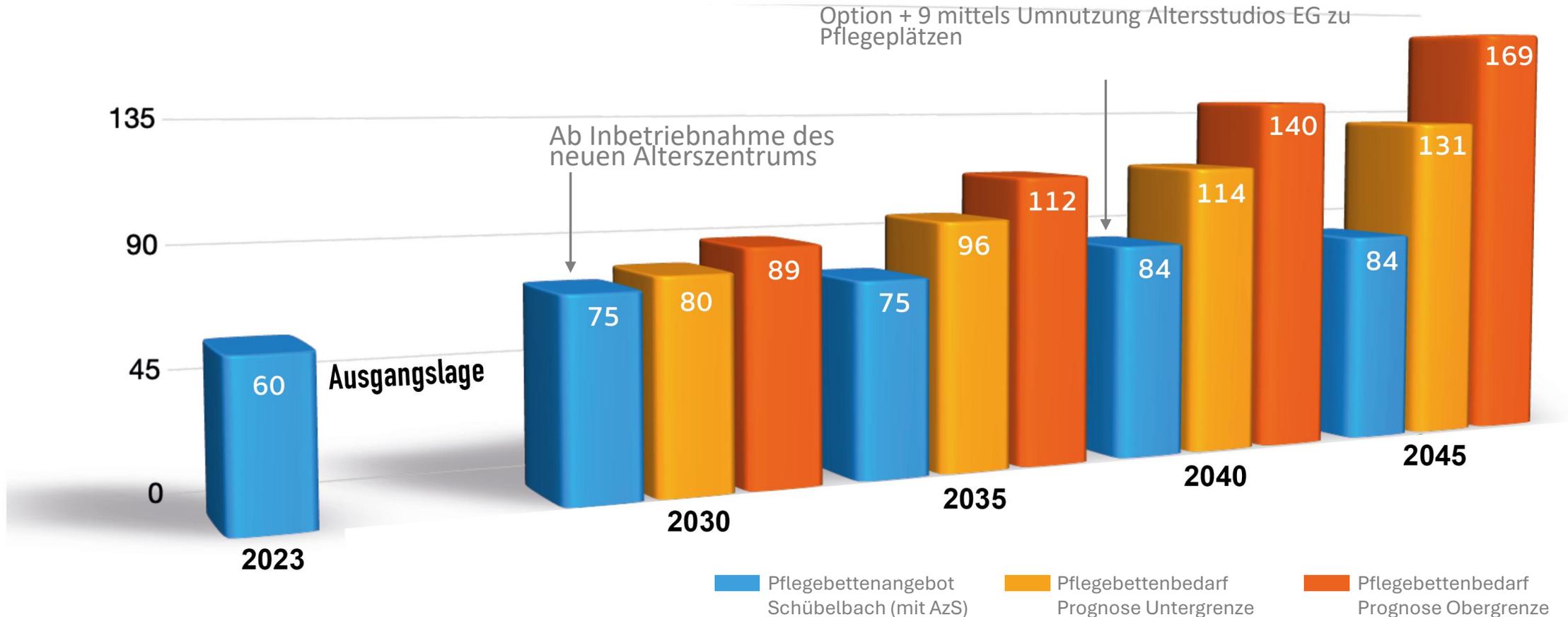
Der Anteil der Gruppe 80+ wird sich verdreifachen!

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Schwyz



Bedarfsplanung von stationären Pflegebetten in Schübelbach (2023 - 2045)

Quelle: Kantonales Amt für Gesundheit und Soziales (AGS) des Kantons Schwyz | Gemeinde Schübelbach



Heiri Züger,
Präsident der Betriebskommission
Alters- und Pflegeheim Obigrueh
und Säckelmeister



Das neue Alterszentrum Schübelbach

Die Zukunft antizipiert

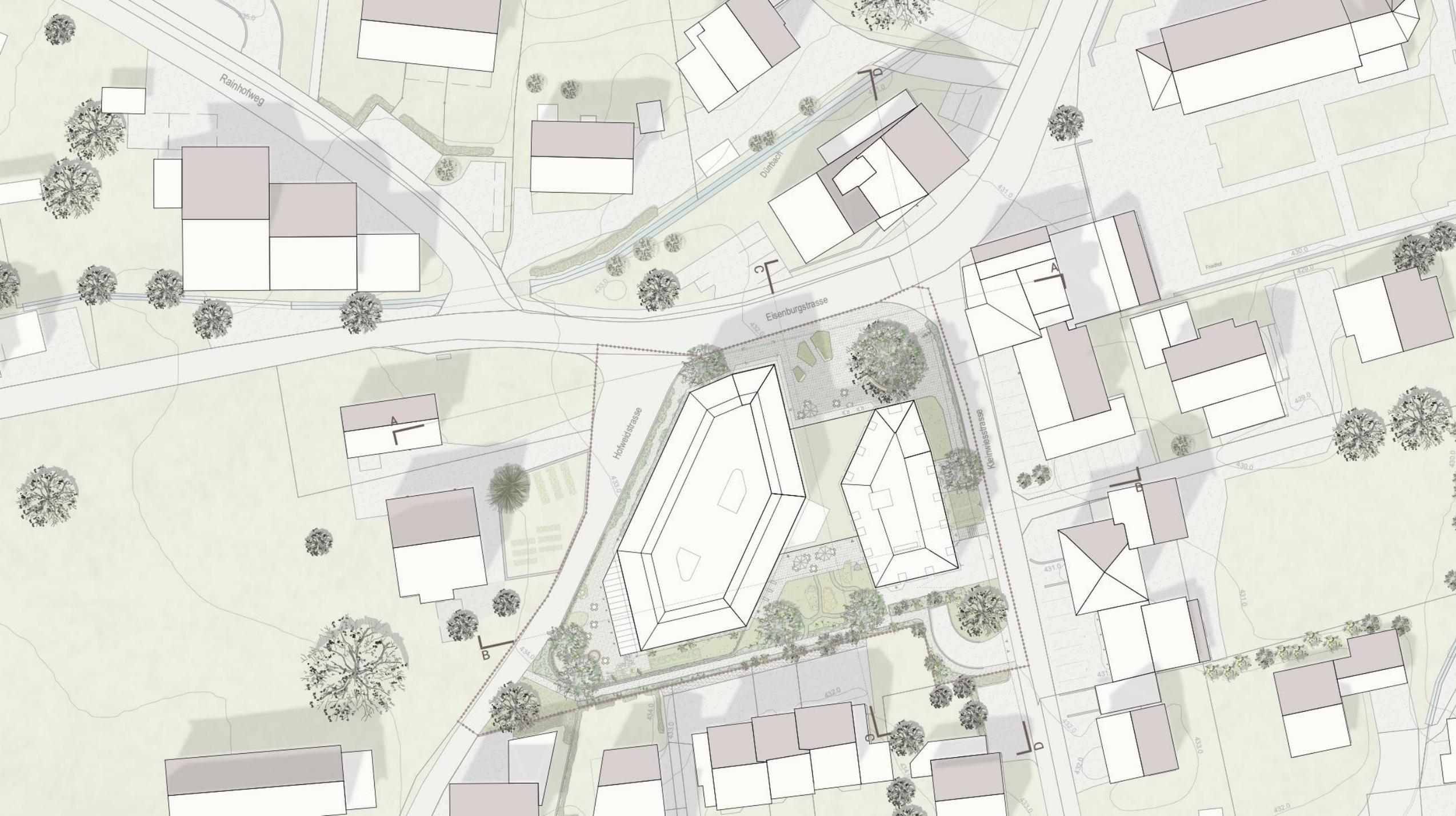


Zweckvoll, ökologisch, vielseitig, langlebig

Das neue Alterszentrum Schübelbach

Projekt mit Vorzeigecharakter aufgrund von drei wesentlichen Kriterien: Schonung von Ressourcen, Schutz des Ökosystems, Verbesserung der Wohngesundheit

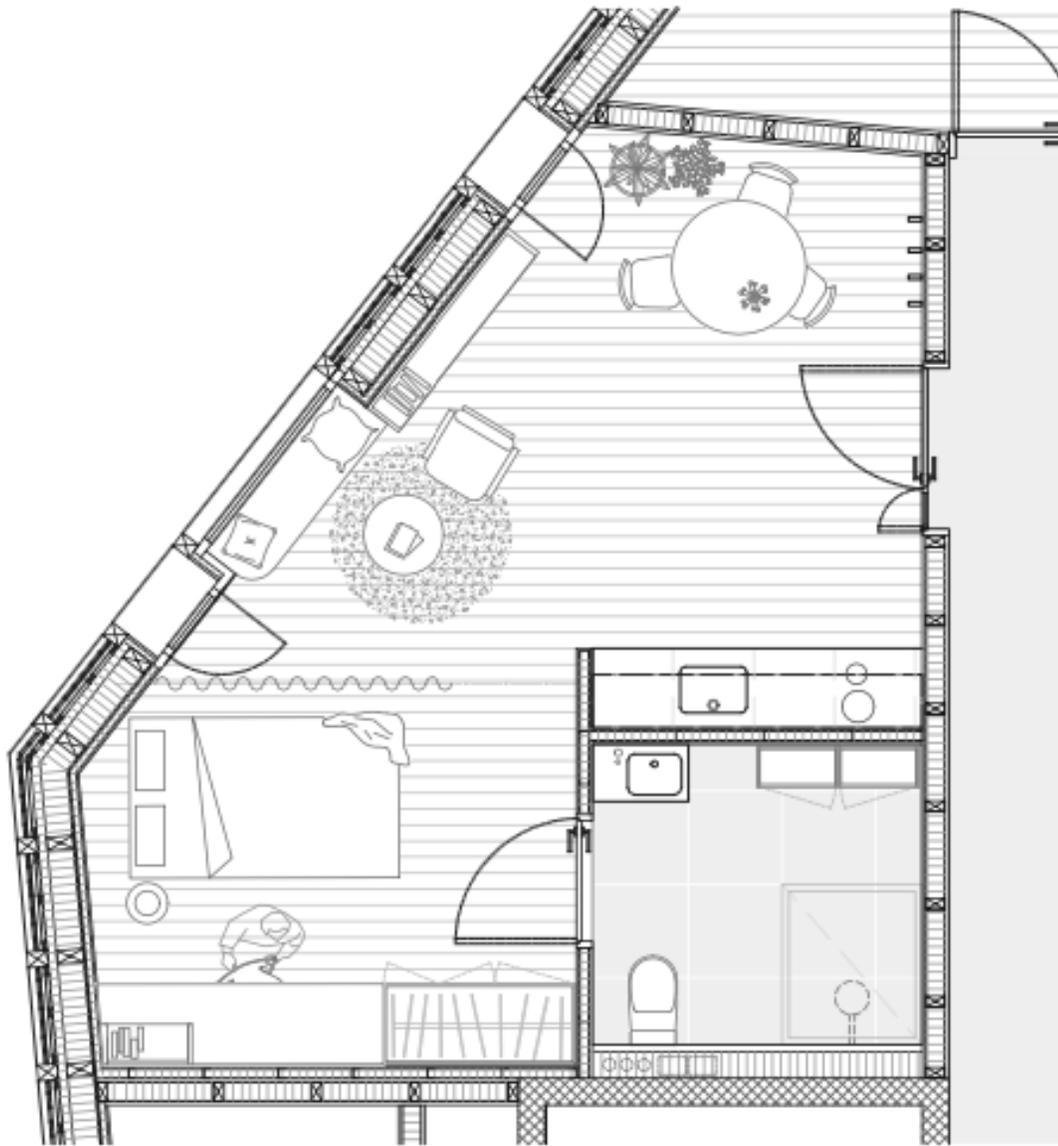
- bedarfsgerechte Materialverwendung (u.a. Hybridkonstruktion)
- langlebige und regionale Rohstoffe für sämtliche Bauteile & Bauteilelemente
- Einsatz erneuerbarer Energieträger für die gesamte Gebäudetechnik
- Recycling- & Re-use-Prozesse beim Rückbau und Neubau
- kompakte Gebäudevolumen und Schaffung biodiverser Aussenräume
- hoher Wohnkomfort dank wohlproportionierten Raumgrößen, einer Maximierung von Tageslichteinfällen und nutzerspezifischen Materialität



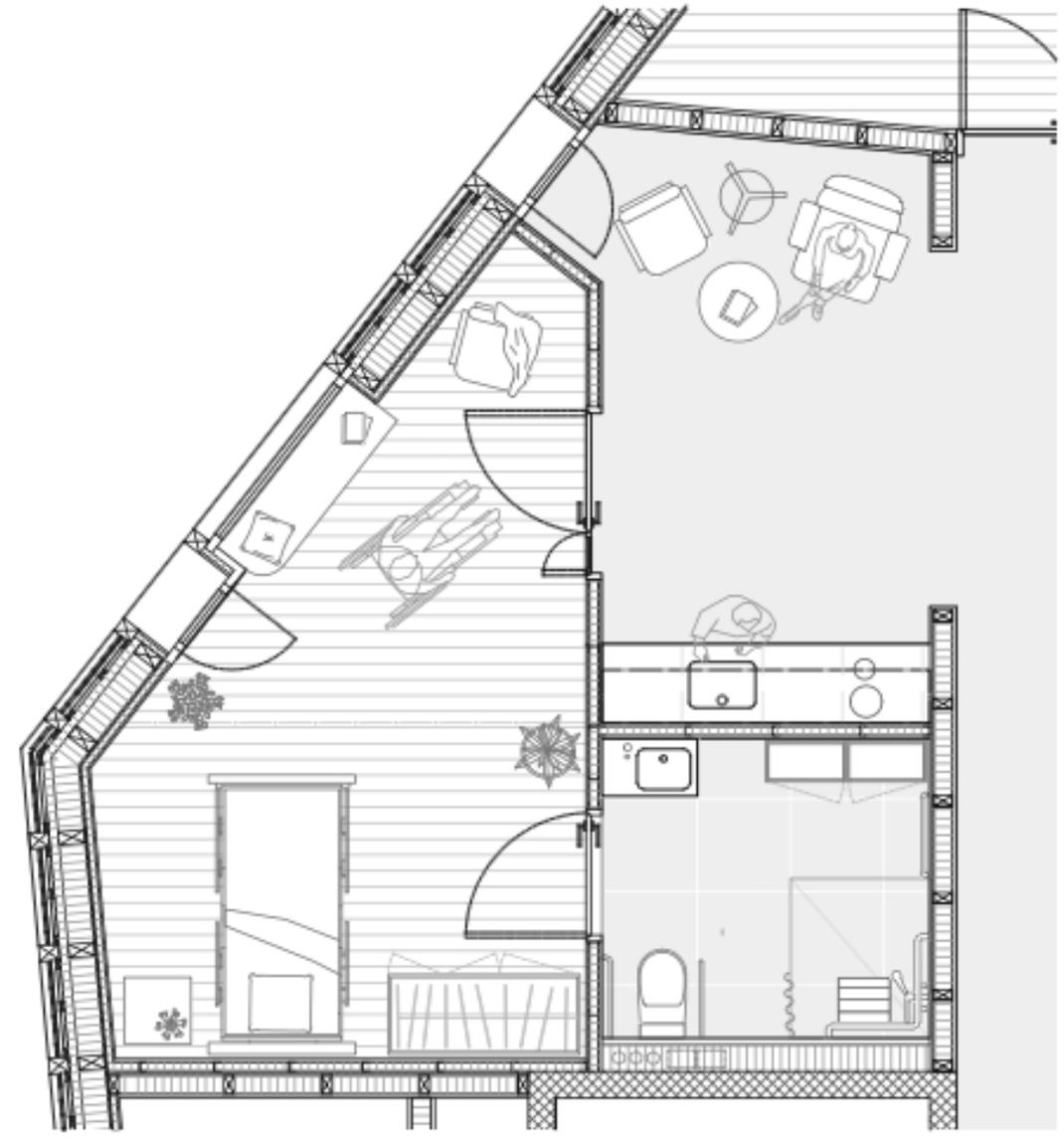








Altersstudio 1:50



Altersstudio - Umnutzung zu einem regulären Pflegewohnzimmer 1:50





Das neue Alterszentrum Schübelbach basiert auf dem Betriebs- und Nutzerkonzept

- Ein Gebäude, das für die unterschiedlichsten Bedürfnisse von mehreren Generationen flexibel sein muss.
- Das Alterszentrum muss betriebswirtschaftlich effizient zu betreiben sein.

"betriebswirtschaftlich effizient" heisst:

- **kurze Wege**
- **Pflege und Betreuung ist nahe bei den Menschen.**
- **Bewohner werden in die Alltagsaufgaben integriert.**

Das neue Alterszentrum Schübelbach basiert auf dem Betriebs- und Nutzerkonzept

- Ein Gebäude, das für die unterschiedlichsten Bedürfnisse von mehreren Generationen flexibel sein muss.
- Das Alterszentrum muss betriebswirtschaftlich effizient zu betreiben sein.

"betriebswirtschaftlich effizient" heisst:

- **kurze Wege**
- **Pflege und Betreuung ist nahe bei den Menschen.**
- **Bewohner werden in die Alltagsaufgaben integriert.**

Das neue Alterszentrum Schübelbach basiert auf dem Betriebs- und Nutzerkonzept

- Ein Gebäude, das für die unterschiedlichsten Bedürfnisse von mehreren Generationen flexibel sein muss.
- Das Alterszentrum muss betriebswirtschaftlich effizient zu betreiben sein.
- Es braucht ein heimeliges Zuhause für die Bewohner:innen, die von Pflege und Betreuung profitieren.

"ein heimeliges Zuhause" heisst:

- **Wohngruppen mit Nischen**
- **Begegnungsmöglichkeiten der Bewohner:innen**
- **Sicht auf drei Seiten**
- **verschiedene Aussenräume**

Das neue Alterszentrum Schübelbach basiert auf dem Betriebs- und Nutzerkonzept

- Ein Gebäude, das für die Generationen flexibel sein muss
- Das Alterszentrum muss
- Es braucht ein heimeliges Pflege und Betreuung
- Das Alterszentrum muss Krankheitsbilder abdecken

"unterschiedliche Wohnformen" heisst:

- **Wohngruppe Demenz (zehn Plätze)**
 - grosse Allgemeinräume
 - naher Bezug zum Aussenraum
 - viel Tageslicht (Wintergarten)
- **Langzeitpflege (30 Plätze)**
 - für Menschen mit hohem Pflege- und Betreuungsbedarf
- **betreutes Alterswohnen**
 - in sechs Wohnungen und neun Studios
 - mit Pflege und Betreuung nach Bedarf
 - mit 24 Stunden Notfalldienst

von

erfnisse und

Das neue Alterszentrum Schübelbach basiert auf dem Betriebs- und Nutzerkonzept

- Ein Gebäude, das für Generationen flexibel nutzbar ist
- Das Alterszentrum muss eine Alternative zur Pflege und Betreuung zuhause sein
- Es braucht ein heimeliges Umfeld
- Das Alterszentrum muss die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen
- Es braucht Angebote für die Bewohner

"für die Bevölkerung" heisst:

- **Verkaufsecke**
- **Flexible Räume**
 - Cafeteria, Mehrzweckraum und Personal-aufenthaltsraum bieten Raum für Vereine und Veranstaltungen.
 - Die Cafeteria ist nachmittags öffentlich.
 - nutzbar als Mittagstisch für Schüler oder Lieferung der Menüs für Tagesschule
 - halb-öffentliches Restaurant (Mittagessen auf Voranmeldung)

m von

dürfnisse und

Zwischenlösung / Provisorium

Temporäre Baute auf dem Sigristenwisli



Die Zwischenlösung bedeutet Neuer Pavillon auf dem Sigristenwisli

- Zwischenlösung für die Dauer des Abrisses und der Bauphase des Alterszentrum für maximal 28 Bewohner:innen
- Das gemeindeeigene Sigristenwisli wird zwei bis drei Jahre an das AzS „vermietet“.
- keine zusätzliche Abstimmung notwendig; Baueinsprachen sind nicht ausgeschlossen.
- einfache, modulare und bewährte Bauweise
- schnelle und effiziente Erstellung (50 % schneller als herkömmliche Bauweise)
- weniger Lärm- und Staub-Emissionen während der Bauphase
- Flexibilität und Anpassungsfähigkeit könnten Lebensdauer für andere Zwecke verlängern.

Simon Keller, Keller Unternehmensberatung AG



- Fachspezialisten mit langjährigen Erfahrungen im Gesundheits- und Sozialwesen für die öffentliche Hand
- professionelle Unterstützung für Strategie, Projekte, Controlling und Prozesse
- praxisnahe Beratungen mit umfassenden Sach- und Methodenkenntnissen

Die Finanzierung des AzS

Ein Darlehen und eine gemeinnützige AG



Die Finanzierung des AzS

Die Investitionskosten

Die Finanzierung des AzS

Die Investitionskosten

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Neubau inkl. Ausstattung AzS	29'020'000	Kostenschätzung plus/minus 20%

Die Finanzierung des AzS

Die Investitionskosten

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Neubau inkl. Ausstattung AzS	29'020'000	Kostenschätzung plus/minus 20%
Zwischenlösung	3'800'000	Erwarteter Verkaufserlös von CHF 1 Mio.

Die Finanzierung des AzS

Die Investitionskosten

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Neubau inkl. Ausstattung AzS	29'020'000	Kostenschätzung plus/minus 20%
Zwischenlösung	3'800'000	Erwarteter Verkaufserlös von CHF 1 Mio.
Zinsen während Bauphase	700'000	Grundlage: 2% Zins

Die Finanzierung des AzS

Die Investitionskosten

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Neubau inkl. Ausstattung AzS	29'020'000	Kostenschätzung plus/minus 20%
Zwischenlösung	3'800'000	Erwarteter Verkaufserlös von CHF 1 Mio.
Zinsen während Bauphase	700'000	Grundlage: 2% Zins
Verschiedenes	1'980'000	Rückzahlung restliches bestehendes Darlehen, Liquiditätsausstattung* und Abdeckung potentieller Verluste AG**, usw.

Die Finanzierung des AzS

Die Investitionskosten

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Neubau inkl. Ausstattung AzS	29'020'000	Kostenschätzung plus/minus 20%
Zwischenlösung	3'800'000	Erwarteter Verkaufserlös von CHF 1 Mio.
Zinsen während Bauphase	700'000	Grundlage: 2% Zins
Verschiedenes	1'980'000	Rückzahlung restliches bestehendes Darlehen, Liquiditätsausstattung* und Abdeckung potentieller Verluste AG**, usw.

* Liquiditätsausstattung der AG	800'000	Entspricht 2 Monate des Umsatzes
** Potentielle Verluste in Startphase	1'000'000	Entspricht 2 Jahre à je CHF 500'000

Die Finanzierung des AzS

Die Investitionskosten

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Neubau inkl. Ausstattung AzS	29'020'000	Kostenschätzung plus/minus 20%
Zwischenlösung	3'800'000	Erwarteter Verkaufserlös von CHF 1 Mio.
Zinsen während Bauphase	700'000	Grundlage: 2% Zins
Verschiedenes	1'980'000	Rückzahlung restliches bestehendes Darlehen, Liquiditätsausstattung* und Abdeckung potentieller Verluste AG**, usw.
Total Investitionskosten	35'500'000	

Die Investitionskosten

Die Finanzierung

Die Investitionskosten

Die Finanzierung

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Total Investitionskosten	35'500'000	Kostenschätzung plus/minus 20%

Die Investitionskosten

Die Finanzierung

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Total Investitionskosten	35'500'000	Kostenschätzung plus/minus 20%
Beitrag Kanton	2'800'000	Subvention wurde vom Kanton zugesagt

Die Investitionskosten

Die Finanzierung

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Total Investitionskosten	35'500'000	Kostenschätzung plus/minus 20%
Beitrag Kanton	2'800'000	Subvention wurde vom Kanton zugesagt
Beitrag Gemeinde	7'500'000	Investitionskostenbeitrag, nicht rückzahlbar

Die Investitionskosten

Die Finanzierung

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Total Investitionskosten	35'500'000	Kostenschätzung plus/minus 20%
Beitrag Kanton	2'800'000	Subvention wurde vom Kanton zugesagt
Beitrag Gemeinde	7'500'000	Investitionskostenbeitrag, nicht rückzahlbar
Aktienkapital Gemeinde	7'500'000	100% Aktienkapital im Besitz der Gemeinde

Die Investitionskosten

Die Finanzierung

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Total Investitionskosten	35'500'000	Kostenschätzung plus/minus 20%
Beitrag Kanton	2'800'000	Subvention wurde vom Kanton zugesagt
Beitrag Gemeinde	7'500'000	Investitionskostenbeitrag, nicht rückzahlbar
Aktienkapital Gemeinde	7'500'000	100% Aktienkapital im Besitz der Gemeinde
Übergabe Land an zu gemeinnützige Aktiengesellschaft	Pro Memoria	Investitionskostenbeitrag, nicht rückzahlbar

Die Investitionskosten

Die Finanzierung

POSITION	BETRAG IN CHF	BEMERKUNGEN
Total Investitionskosten	35'500'000	Kostenschätzung plus/minus 20%
Beitrag Kanton	2'800'000	Subvention wurde vom Kanton zugesagt
Beitrag Gemeinde	7'500'000	Investitionskostenbeitrag, nicht rückzahlbar
Aktienkapital Gemeinde	7'500'000	100% Aktienkapital im Besitz der Gemeinde
Übergabe Land an zu gemeinnützige Aktiengesellschaft	Pro Memoria	Investitionskostenbeitrag, nicht rückzahlbar
Bankkredit	17'700'000	

Die Investitionskosten

Erfolgsrelevante Faktoren gemäss Businessplan

Die Investitionskosten

Erfolgsrelevante Faktoren gemäss Businessplan

- Auslastung Betten mit 96 %, steigender Pflegebedarf
- Erhöhung Aufenthaltstaxe um CHF 20 pro Tag
- Personalbedarf auf neue Bettenzahl berechnet
- Auslastung betreutes Alterswohnen / Studios 97 %
- marktübliche Mietzinsen
- Bankzins für Hypotheken 2 %
- Verzinsung und Amortisation der Schulden muss ca. innert 30 Jahren möglich sein.

Die Finanzierung des AzS

Die Ergebnisplanung

Die Finanzierung des AzS

Die Ergebnisplanung

	APH Obigrueh	
	Rechnung 2023	Budget 2024
Ertrag	2'371'922	2'422'963

Die Finanzierung des AzS

Die Ergebnisplanung

	APH Obigrueh		Neues Alterszentrum Schübelbach		
	Rechnung 2023	Budget 2024	Langzeitpflege / Pflegeheim	Betreute Alters- wohnungen / Studios	Total
Ertrag	2'371'922	2'422'963	4'274'425	323'040	4'597'465

Die Finanzierung des AzS

Die Ergebnisplanung

	APH Obigrueh		Neues Alterszentrum Schübelbach		
	Rechnung 2023	Budget 2024	Langzeitpflege / Pflegeheim	Betreute Alters- wohnungen / Studios	Total
Ertrag	2'371'922	2'422'963	4'274'425	323'040	4'597'465
Personalkosten	1'928'390	1'970'150	3'269'800	-	3'269'800
<i>in % vom Ertrag</i>	81.3 %	81.3 %	76.5 %		

Die Finanzierung des AzS

Die Ergebnisplanung

	APH Obigrueh		Neues Alterszentrum Schübelbach		
	Rechnung 2023	Budget 2024	Langzeitpflege / Pflegeheim	Betreute Alters- wohnungen / Studios	Total
Ertrag	2'371'922	2'422'963	4'274'425	323'040	4'597'465
Personalkosten	1'928'390	1'970'150	3'269'800	-	3'269'800
<i>in % vom Ertrag</i>	81.3 %	81.3 %	76.5 %		
Sachkosten	336'680	374'460	551'000	83'740	634'740
<i>in % vom Ertrag</i>	14.2 %	15.5 %	12.9 %		

Die Finanzierung des AzS

Die Ergebnisplanung

	APH Obigrueh		Neues Alterszentrum Schübelbach		
	Rechnung 2023	Budget 2024	Langzeitpflege / Pflegeheim	Betreute Alters- wohnungen / Studios	Total
Ertrag	2'371'922	2'422'963	4'274'425	323'040	4'597'465
Personalkosten	1'928'390	1'970'150	3'269'800	-	3'269'800
<i>in % vom Ertrag</i>	81.3 %	81.3 %	76.5 %		
Sachkosten	336'680	374'460	551'000	83'740	634'740
<i>in % vom Ertrag</i>	14.2 %	15.5 %	12.9 %		
EBITDA	106'852	78'353	453'625	239'300	692'925

Die Finanzierung des AzS

Die Ergebnisplanung

	APH Obigrueh		Neues Alterszentrum Schübelbach		
	Rechnung 2023	Budget 2024	Langzeitpflege / Pflegeheim	Betreute Alters- wohnungen / Studios	Total
Ertrag	2'371'922	2'422'963	4'274'425	323'040	4'597'465
Personalkosten	1'928'390	1'970'150	3'269'800	-	3'269'800
<i>in % vom Ertrag</i>	81.3 %	81.3 %	76.5 %		
Sachkosten	336'680	374'460	551'000	83'740	634'740
<i>in % vom Ertrag</i>	14.2 %	15.5 %	12.9 %		
EBITDA	106'852	78'353	453'625	239'300	692'925

- Erhöhung der Bettenzahl von 25 auf 40 **verbessert die Wirtschaftlichkeit** (bessere Auslastung)
- Mit errechnetem EBITDA ist es möglich, während rund 30 Jahren **Bankschulden zurückzuzahlen.**
- Erste Gespräche mit der Bank haben den **Businessplan als "fundiert und sorgfältig" bestätigt.**

Die Finanzierung des AzS

Kostenvergleich mit Stiftung Rosenpark, Gersau

Die Finanzierung des AzS

Kostenvergleich mit Stiftung Rosenpark, Gersau

	Alterszentrum Schübelbach	Rosenpark Gersau
	40 Betten 15 betreute Alterswohnungen und Studios 34 Plätze in Tiefgarage	55 Betten 8 Wohnungen und Studios 25 Plätze in Tiefgarage

Die Finanzierung des AzS

Kostenvergleich mit Stiftung Rosenpark, Gersau

	Alterszentrum Schübelbach	Rosenpark Gersau
	40 Betten 15 betreute Alterswohnungen und Studios 34 Plätze in Tiefgarage	55 Betten 8 Wohnungen und Studios 25 Plätze in Tiefgarage
Total Projektkosten (ohne Provisorium)	29'020'000	31'088'000

Die Finanzierung des AzS

Kostenvergleich mit Stiftung Rosenpark, Gersau

	Alterszentrum Schübelbach	Rosenpark Gersau
	40 Betten 15 betreute Alterswohnungen und Studios 34 Plätze in Tiefgarage	55 Betten 8 Wohnungen und Studios 25 Plätze in Tiefgarage
Total Projektkosten (ohne Provisorium)	29'020'000	31'088'000
<i>davon Alterszentrum</i>	<i>22'115'000</i>	<i>26'398'000</i>
<i>davon betreute Alterswohn./Studios</i>	<i>6'905'000</i>	<i>4'690'000</i>

Die Finanzierung des AzS

Kostenvergleich mit Stiftung Rosenpark, Gersau

	Alterszentrum Schübelbach	Rosenpark Gersau
	40 Betten 15 betreute Alterswohnungen und Studios 34 Plätze in Tiefgarage	55 Betten 8 Wohnungen und Studios 25 Plätze in Tiefgarage
Total Projektkosten (ohne Provisorium)	29'020'000	31'088'000
<i>davon Alterszentrum</i>	<i>22'115'000</i>	<i>26'398'000</i>
<i>davon betreute Alterswohn./Studios</i>	<i>6'905'000</i>	<i>4'690'000</i>
Zwischenlösung / Provisorium	3'800'000*	2'000'000

* Erwarteter Verkaufserlös von CHF 1.0 Mio.

Heiri Züger, Säckelmeister



Die Finanzierung des AzS

Die Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen

Die Finanzierung des AzS

Investitionskosten / Kantonsbeitrag

Übersicht zur Finanzierung des neuen Alterszentrums

- Investitionskosten für AzS und Provisorium u.a. **liegen bei Total CHF 35.5 Mio.**
(aktueller Planungsstand mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 %)
- Der Kanton subventioniert das Projekt mit einmaligem Beitrag von voraussichtlich CHF 2.8 Mio.
- Die Gemeinde beteiligt sich direkt mit CHF 15 Mio. an der gemeinnützigen AG.
- Die gemeinnützige AG muss weitere Kredite im Umfang von CHF 17.7 Mio. am Markt aufnehmen.
- Die Gemeinde muss für diese Kredite im Hintergrund bürgen.

Die Finanzierung des AzS

Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen

Details

- Die Gemeinde muss ihre direkte Beteiligung von total CHF 15 Mio. bei Banken fremdfinanzieren.
- Die Verschuldung der Gemeinde steigt damit um rund CHF 1'500.- pro Einwohner.
- Die Verzinsung dieser Schuld belastet die Gemeinderechnung bei 2 % Zins mit CHF 300'000 pro Jahr (aktueller technischer Zins).
- Investitionskostenbeiträge müssen gem. HRM2 amortisiert werden (Alters- und Pflegeheime mit 3.03 %).
- Das Aktienkapital müsste gemäss Gesetz nicht amortisiert werden. Je nach Rendite der Aktiengesellschaft müssen Wertberichtigungen getätigt werden.
- Da bei einer steuerbefreiten gAG nur minimale Dividenden bezahlt werden dürfen, sollte diese Schuld vor Ablauf der Lebenszeit des Gebäudes amortisiert werden.
- Die Gemeinde steht als Eigentümerin im finanziellen Risiko für die restlichen Verbindlichkeiten von CHF 17.7 Mio. Dies hat Einfluss auf die finanzielle Gesamtbewertung der Gemeinde.

Die Finanzierung des AzS

Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen

Belastung Erfolgsrechnung Gemeinde

- Darlehen für AzS über 15 Mio. bei 2 % Zins CHF 300'000.-
- Amortisation Investitionsbeitrag von 7.5 Mio. mit 3.03 % CHF 227'250.-
- Amortisation Aktienkapital / Darlehen von 7.5 Mio. 3.03 % CHF 227'250.-

- **Total Belastung Erfolgsrechnung pro Jahr CHF 754'500.-**

- Dies entspricht einem Steuerfuss von 9 % e.E.
- Die Zinsbelastung nimmt mit dieser Amortisation um CHF 10'000.- pro Jahr ab.

Simon Keller, Keller Unternehmensberatung AG



Die gemeinnützige Aktiengesellschaft

Vorteile für die Gemeinde

- Die Finanzierung des Neubaus belastet die Verschuldungskennzahlen der Gemeinde nicht im vollen Umfang.
- Rechnungsführung losgelöst von Regulatorien der öffentlichen Hand (z.B. Abschreibungsvorgaben) sowie Schaffung eines branchenüblichen Personalreglements
- Entlastung Gemeinderat durch den Einsatz eines separaten Verwaltungsrates für die strategische Führung des Betriebes
- Einflussnahme der Gemeinde als Eigentümerin bleibt erhalten, u.a. über Statuten und Eigentümerstrategie

Die gemeinnützige Aktiengesellschaft

Vorteile für die Gemeinde

- Das Projekt mit der Kombination von Wohnteil für die Langzeitpflege (Pflegeheim), betreuten Alterswohnungen und Studios entspricht einem zeitgemässen, zukunftsorientierten Angebot.
- Der Businessplan hat aufgezeigt, dass für eine langfristig gesunde Finanzierung des Alterszentrum Eigenmittel erforderlich sind, welche dem heutigen APH Obigrueh fehlen.
- Beim Vergleich der Tarife anderer Heime im Kanton Schwyz fällt auf, dass alle neuen und sanierten Heime die Tarife anheben mussten, um die heutigen Baukosten finanzieren zu können.
- Die Überführung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft wurde in der Schweiz schon von vielen Gemeinden vollzogen und bringt nur Vor- und keine wesentliche Nachteile.

Othmar Büeler, Gemeindepräsident



Weitere grössere Projekte in der Gemeinde

Projekt / Absicht / Anforderungen	Planungsstand	Investitions- volumen	Realisations- planung
Erweiterung Schulhaus Gutenbrunnen mit grosser Sporthalle	Juni 2021 bewilligt, läuft, Vorprojekt	27.5 Mio.	Bezug Anfang 2028
Sanierung Schulhaus Sonnenhügel Sanierung Schulhaus Stockberg 1	Planungen angelaufen	ca. 6-9 Mio.	zwischen 2026-29
Ersatz Stockberg 2 und 3-fach Turnhalle mit Aussenplätzen / Konzertörtlichkeit	Liegenschaftsstrategie	ca. 30-40 Mio.	zwischen 2030-35
Sanierung Gemeindehaus und Erweiterung Werkhof	Planungen angelaufen	ca. 3-7 Mio.	zwischen 2026-28
weitere wichtige Projekte: Ortsdurchfahrt/Märtplatz Siebnen Ortsdurchfahrt/Dorfplatz Buttikon Aufwertung Adlerplatz Schübelbach Sanierung alte Landstrasse Buttikon Rietli, Bereitstellung Arbeitsplatzgebiet	unterschiedlich	ca. 5-9 Mio.	anstehend bzw. auch abhängig von politischen Dritt-Prozessen

Fazit

Abstimmungspaket

- Das vorliegende Projekt fügt sich bestmöglich und optimiert in die bestehende Liegenschaft ein und darf sich optisch wie auch funktional sehen lassen.
- Das Nutzungskonzept verlangte für den Architekturwettbewerb ein eigenständiges und vollumfängliches Alterszentrum in der Gemeinde. Es wurde professionell an alles gedacht und ist jetzt Bestandteil des Projektes.
- umfassender Projektumfang inkl. Zwischenlösung hat ein entsprechendes Preisschild von CHF 35.5 Mio. mit Chancen und Risiken
- Die Umwandlung in eine gemeinnützige AG verbessert die Finanzierung und die operative Führung.
- Die Gemeinde bleibt in jedem Fall Eigentümerin und haftet für die Risiken - dies übrigens in einem gewissen Mass auch beim WPZ Stockberg in Siebnen.
- Nicht alle vorliegenden Projekte der Gemeinde sind in diesem Umfang finanzierbar.

Fazit

Abstimmungspaket

- Das vorliegende Projekt fügt sich bestmöglich und optimiert in die bestehende Liegenschaft ein und darf sich optisch wie auch funktional sehen lassen.

- Das Nutzungsvollumfänglich Bestandteil d

- umfassender CHF 35.5 Mio

- Die Umwandlung

- Die Gemeinde in einem gew

- Nicht alle vor

Abstimmungspaket mit diesen zwei Hauptelementen:

- **Gründung einer gemeinnützigen AG „AzS“**
Überführung bestehende Liegenschaft mit Ausstattung finanzieller Mittel von **CHF 15 Mio.** (bereitzustellender Rahmenkredit)
- **Investitionsprojekt über gesamthaft 35.5 Mio.**
 - Bauprojekt mit Pflege- und Wohnteil sowie Tiefgarage
 - Bereitstellung Zwischenlösung mittels Provisoriums
 - inkl. Abschreibung vorhandener Darlehen und Verbindlichkeiten

st jetzt

zung.

Weitere Termine 2024 - 2029



Zeitplanung 2024 – 2029

- ausserordentliche Gemeindeversammlung am **3. September 2024**
- Nach Überweisung durch Gemeindeversammlung: Urnenabstimmung am **24. November 2024**
- Gründung und Kapitalisierung der gAG sowie Besetzung des VR im ersten Halbjahr 2025

Zeitplan Zielsetzungen, aber mit wesentlichen Abhängigkeiten

- 2025 operative Betriebsaufnahme und Überführung der Verantwortlichkeiten an gAG und Bestellung der Gremien u.a. auch Einsetzung Baukommission
- 2025/26 Bau des Provisoriums auf dem «Sigristenwisli» in Schübelbach
- 2026 Umzug in Zwischenlösung
- 2026/27 Abriss und Baubeginn des neuen Alterszentrum
- 2028/29 Fertigstellung neues Alterszentrum
- 2029 Bezug neues Alterszentrum und Rückbau oder Weiterverwendung Provisorium

Alters- und Pflegeheim Obigrueh

Fragen und Diskussion





Kommen Sie gut nach Hause!