

Wir begrüßen Sie zur

**ausserordentlichen
Gemeindeversammlung**

vom 22. Januar 2026, 20:00 Uhr
in der Turnhalle Stockberg, Siebnen

Begrüssung durch Gemeindepräsident **Othmar Büeler**



Initianten der Pluralinitiative:

- Sepp Bruhin, Schübelbach
- Stefan Knobel, Schübelbach

Projektgruppe APHO:

- Othmar Büeler, Gemeindepräsident
 - Heinrich Züger, Säckelmeister und Leiter Steuergruppe APHO
 - Bettina Hegner
 - Pirmin Bruhin
 - Werner Blatter
 - Manuela Kohli, Leiterin der Fachstelle für Altersfragen
 - Alain Fässler, Heimleiter APHO
 - Sabine Felber, externe Fachexpertin, Stv. Geschäftsführerin der Betagtenzentren Emmen AG
-

Traktandenliste

1. Wahl der Stimmenzähler/innen
2. Beschlussfassung über die Pluralinitiative «Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens»

Traktandum 1

Wahl der Stimmenzähler/innen



Traktandum 2

**Beschlussfassung über die Pluralinitiative
«Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens»**

Themen

- Ausgangslage
- Vorstellung des Projektes
«Baum des Lebens»
- Position der Initianten
«Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens»
- Position des Gemeinderats
«Nein zum Projekt Baum des Lebens»
- Wortmeldungen / Fragen
- Schlussworte / geplanter Abstimmungstermin

Sprecher/in

Othmar Büeler, Gemeindepräsident und
Heinrich Züger, Säckelmeister

Sepp Bruhin und Stefan Knobel

Heinrich Züger, Säckelmeister und
Othmar Büeler, Gemeindepräsident

Othmar Büeler, Gemeindepräsident

Ausgangslage in der Gemeinde Schübelbach

WPZ Stockberg in Siebnen *unabhängige Stiftung*

- 83 Alters- und Pflegeplätze (Rev. 2021)
38 Bewohner/innen aus der Gde (Okt.)
- 25 Alterswohnungen
- PWG „Pöstli“ in Vorderthal (12 Plätze)
- grösstes Alterszentrum in der March für Schübelbach (35), Galgenen (34), Wangen (10), Vorder- und Innerthal (4)
- Ausbau nicht mehr möglich

APH Obigrueh in Schübelbach *gemeindeeigenes Heim*

- 25 Alters- und Pflegeplätze
12 Bewohner/innen aus der Gde (Dez.)
- keine Alterswohnungen
- kleinstes Pflegeheim in March
- Bewilligung für alle Pflegestufen bis Ende 2027, danach nur tiefe Stufen (-6)
- Ausbau nur mit Neubau möglich



Bedarfsprognose Gemeinde Schübelbach 2030-2045

Planzahl der Gemeinde:
Bereitstehende Kapazität: **60**

Bewohner/innen aus der Gemeinde im Jahr 2025

Obigrueh: 10 / WPZ: 38

Auswärts: ca. 21

Total: ca. 69 in Heimen

Ausbaubedarf – Mangel an
Pflegeplätzen ab 2030 spürbar

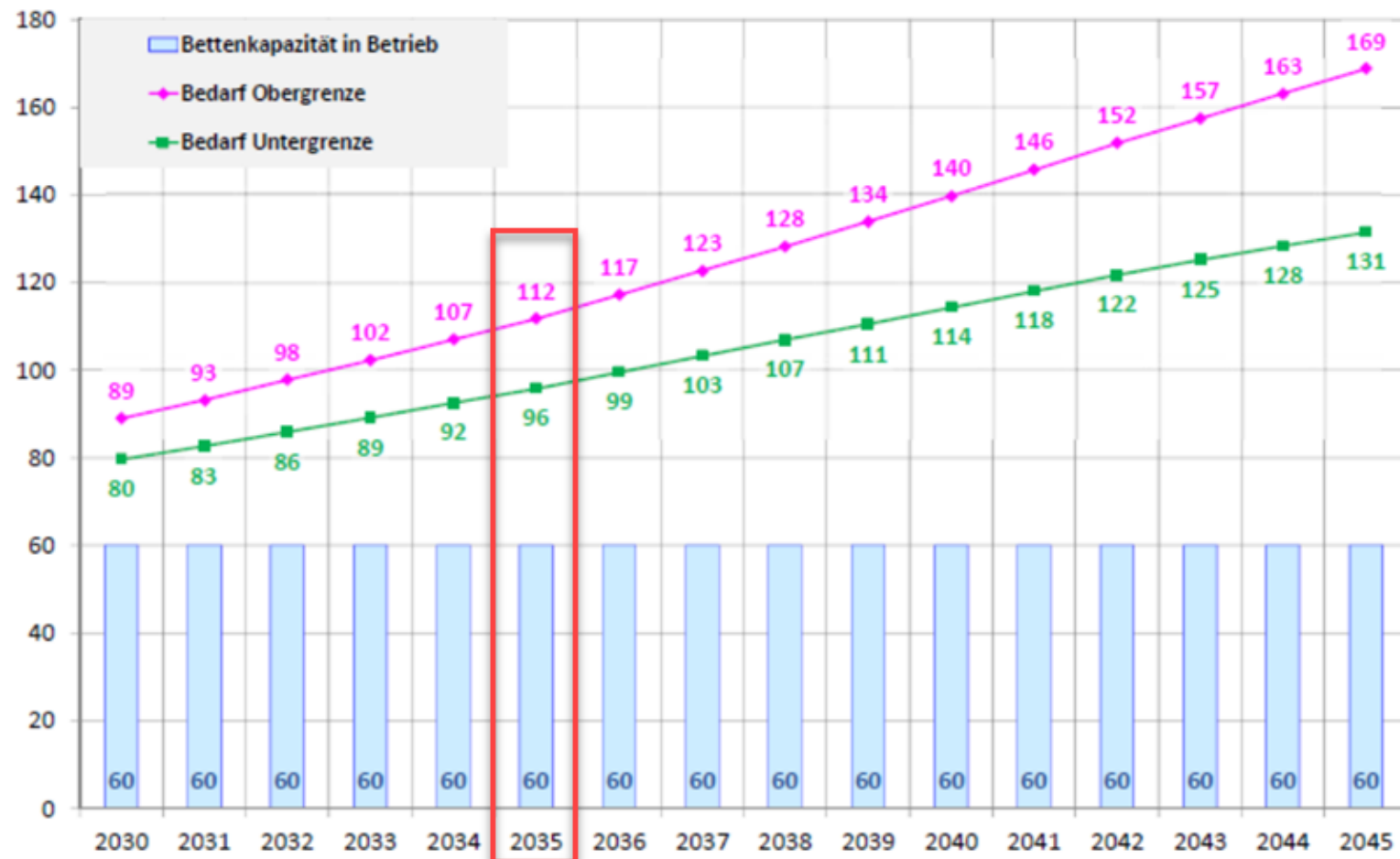
Pflegeplatz Bedarf: 2035

Bereitstehend: 60

Plan Untergrenze: 96

Plan Obergrenze: 112

Zusatz Bedarf: **36 - 52**



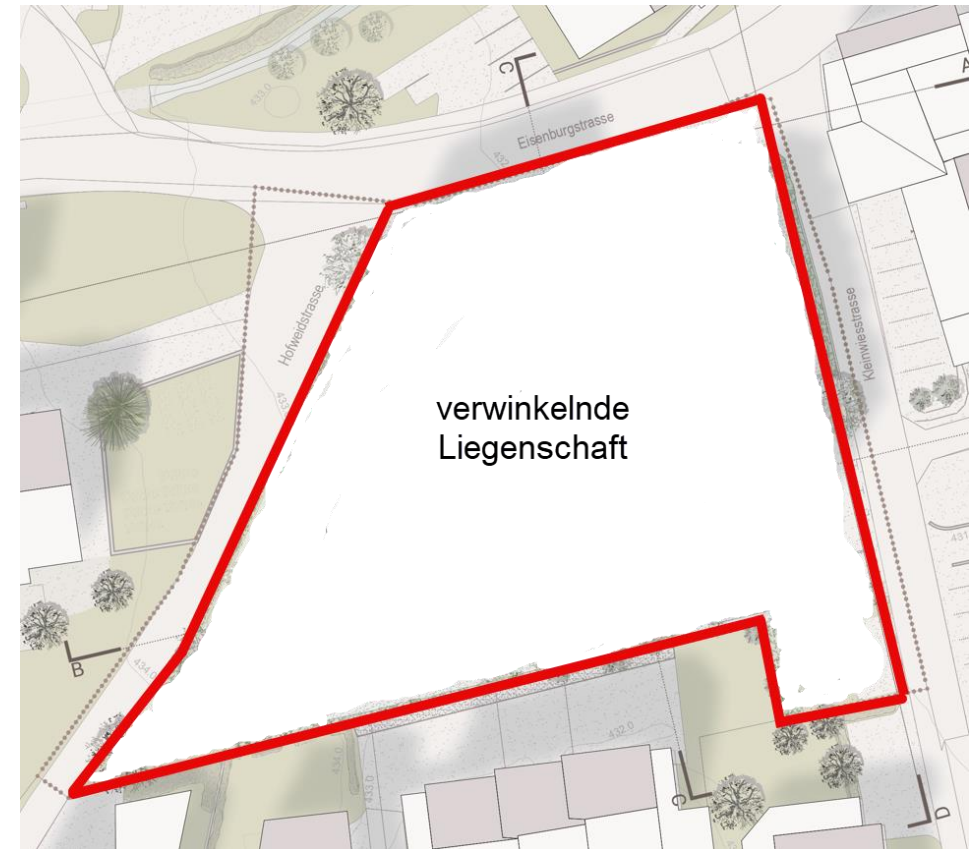
- **2018/19:** Vorstudie des Gemeinderats für einen Neubau am alten Standort für rund CHF 19 Mio.
- **2020/21:** Vorbereitung des Kredits für einen Projektwettbewerb
- **Februar 2022:** Der Kredit von CHF 450'000.- für die **Durchführung** eines **Projektwettbewerbs** für den **Neubau eines Heims** wird durch das Stimmvolk bewilligt und im **Juli 2023** erfolgreich umgesetzt.
- Zwischen **Sept. 2023 und Juli 2024:** Erarbeitung der umfassenden Abstimmungsvorlage für das Projekt mit einem Rahmenkredit **von CHF 35.5 Mio.** (Kostengenauigkeit +/-20 %)

Drei wesentliche Elemente des aufzugeleisteten Projekts «Baum des Lebens»:

1. Gründung einer gemeinnützigen AG für die Bereitstellung der Finanzierung und für die Umsetzung
2. Zwischenlösung (Provisorium) beim Gemeindehaus
3. Alterszentrum (40 Plätze) mit Demenzabteilung sowie Alterswohnungen/Studios am alten Standort

- **Juni 2024: Infoveranstaltung** mit Vorstellung des Gesamtprojektes mit Kosten von CHF 35.5 Mio.
- **August 2024: Der Gemeinderat stoppt das Projekt vorerst**, wichtige Abklärungen müssen gemacht werden (teure Zwischenlösung, fehlender Plan B, regionale Zusammenarbeit wird begrüsst u.a.).
- **Okt. 2024:** Eine neue **Projektgruppe** wurde eingesetzt.
- **Nov. 2024:** An der Gemeindeversammlung wird über den Stand der Dinge informiert.
- Es kristallisierten sich **bessere Alternativen** heraus, insbesondere für die grosse Anzahl fehlender Pflegeplätze für die Zukunft. Und: Das **bestehende APHO** könnte **ertüchtigt** werden.
- **März 2025:** Der Gemeinderat beschliesst, das **Projekt «Baum des Lebens»** zu **sistieren** und stattdessen die erarbeiteten Alternativen und die Ertüchtigung APHO konsequent weiterzuverfolgen.
- **Okt. 2025: Einreichung der Pluralinitative** «Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens»
- **Mitte Nov. 2025:** Die Pluralinitative wird rechtlich für zulässig und gültig erklärt.
- **Ende Nov. 2025:** An der Gemeindeversammlung wird das Budget für die **Ertüchtigung des Alters- und Pflegeheims Obigrueh** bewilligt.

- Weiterführung der bisherigen Eigenständigkeit nach autonomem Betriebskonzept
- Pflegezentrum mit 40 Pflegeplätzen (bleibt kleinstes Heim in der March)
- Pflegewohngruppe für Demenzabteilung
- zusätzlich separate Alterswohnungen
- alle Betriebsräume wie ein grosses Heim (Küche, Lingerie, Administration etc.)
- genügend Parkplätze für die breiten Bedürfnisse
- optimale Ausnutzung der einschränkenden Liegenschaft (herausfordernd für Planer)



1. Rang

«Baum des Lebens»



2. Rang «Morgenschwatz»



Nutzungsanordnung



Eckdaten des neuen Alterszentrums am gleichen Standort (40 Pflegeplätze):

24 Einzel- und **4** Doppelzimmer für Ehepaare

2 Einzel- und **4** Zweibettzimmer für separate Pflegewohngruppe (10) für Menschen mit Demenz

15 Alterswohnungen (9 Studios / 6 Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen)

27 allgemeine Räume für: Grossküche, Cafeteria, separate Aufenthaltsbereiche Bewohner & Personal, Lingerie, Büros, Mehrzweckraum, Sitzungszimmer, Archiv, Coiffeur, Pflegebad, Technik, Fumoir etc.

34 Tiefgaragen-Parkplätze und weitere Technikräume im UG

+ Zwischenlösung für **28 temporäre Pflegeplätze** auf Sigristenwisli beim Gemeindehaus für 2 bis 4 Jahre

Zwischenlösung auf dem «Sigristenwisli» (28 Pflegeplätze)



CHF 35'500'000.– (Gesamtkosten)

Die eruierten Gesamtkosten von CHF 35.5 Mio. basieren auf dem **Stand Ende 2023** und mit einer Kostengenauigkeit von **+/- 20 % ohne Teuerung**.

CHF 29'020'000.– (Alterszentrum)

Kosten für den Neubau des Alterszentrums (für ein Pflegeheim mit 34 Zimmern und 40 Plätzen sowie sechs Alterswohnungen und neun Studios)

Hinzu kommen für CHF 6.5 Mio.:

- Zwischenlösung während der Bauzeit für CHF 3.8 Mio.
- Liquiditätsausstattung der AG
- Verluste in Startphase

Kosten und Finanzierung

- Die neue AG muss finanziell so aufgestellt werden, dass ein tragbares Angebot an Plätzen im Pflegeheim oder Wohnangebote bereitstehen.
- Der mit externen Experten aufgestellte Businessplan sowie Gespräche mit Bankenvertretern zeigen, dass nebst der Subvention des Kantons vor allem die Gemeinde einen gewichtigen finanziellen Beitrag an die Investitionen leisten muss.
- Ohne einmaligen Einschuss von Steuergeldern und der Haftung der Gemeinde als alleinige Eigentümerin der AG ist das neue Alterszentrum schlicht nicht zu finanzieren und damit zu realisieren.

Anlageteil	Geschossfläche in m²	CHF (inkl. MwSt.)
Alterszentrum	4 453	19 615 000.–
Wohnungen / Studios	1 165	5 130 000.–
Tiefgarage / Technik	970	4 275 000.–
Total		29 020 000.–

Die obige Tabelle wurde durch die Architekten erstellt und durch ein unabhängiges Baumanagementbüro überprüft.

Risiken in diesen Kosten (mögliche Zusatzkosten)

- Kostengenauigkeit Projektstand per März 2024: +/- 20 %
- allfällig kontaminierter Rückbau/Altlasten (keine grüne Wiese, normale Abbruchkosten sind in den Kosten enthalten)
- Bauwerkssicherung inkl. Pfählung
- Zertifizierungskosten für Energie und Nachhaltigkeitslabels
- Lieferengpässe/Bauverzögerungen
- Teuerung

Position	Betrag in CHF (inkl. MwSt.)	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.–	
* Liquiditätsausstattung der AG	800 000.–	Entspricht zwei Monaten des Umsatzes
** Potentielle Verluste in Startphase	1 000 000.–	Entspricht zwei Jahren à je CHF 500 000.–

Gemeinde trägt Gesamtrisiko von CHF 32.7 Mio. (ohne Kanton mit CHF 2.8 Mio.)

- Damit die neue AG den Neubau stemmen und für den Betrieb ausreichend Startkapital vorweisen kann, muss diese durch die Gemeinde mit **CHF 15 Mio.** finanziert werden.
- Die Hälfte des Kapitalbedarfs soll als Subventionen und der Rest als Aktienkapital bzw. Darlehen bereitgestellt werden. Banken fordern zudem als Sicherheit für den Baukredit zu Gunsten der AG eine **Solidarbürgschaft** durch die Gemeinde in der Höhe von **CHF 17.7 Mio.**

Position	Betrag in CHF
Grundstück (Bilanzwert Gemeinde «Boden APHO»)	CHF 1.–
Bestandesgebäude (Bilanzwert Gemeinde «Hochbaute APHO»)	CHF 554 125.–
Erläss bestehendes Darlehen	CHF 500 000.–
Vorbereitungsarbeiten Neubau AzS (Schätzung)	CHF 1 345 874.–
Betriebseinrichtungen und Ausstattung Neubau AzS	CHF 2 300 000.–
Subvention Neubau AzS (Baubeitrag analog Kanton)	CHF 2 800 000.–
Total Subventionen	CHF 7 500 000.–
Aktienkapital	CHF 5 000 000.–
neues Darlehen	CHF 2 500 000.–
Gesamttotal	CHF 15 000 000.–

Auswirkung Investitionsrechnung

Betrifft	Betrag in CHF	Jahr
Übertrag Grundstück und Bestandsgebäude vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen	554 126.–	2024
Aktienzeichnung	5 000 000.–	2025
Vorbereitungsarbeiten, Nebenkosten und Reserve Neubau AzS	1 345 874.–	2025
neues Darlehen an AzS AG	2 500 000.–	2026
Betriebseinrichtungen und Ausstattung Neubau AzS	2 300 000.–	2028
Subvention Neubau AzS (Baubeitrag analog Kanton)	2 800 000.–	2028
Total Kosten Investitionsrechnung Gemeinde	14 500 000.–	2028

Jährliche Belastung der Erfolgsrechnung der Gemeinde

Betrifft	2024	2025	2026 – 2027	2028 – 2029	2030 – 2032	2033 – 2060
Wettbewerbskredit (Schätzung)	450 000.–					
Grundstück und Gebäude		554 126.–				
Bestehendes Darlehen	500 000.–					
Subvention Vorbereitung, NK, Reserve		269 200.–	269 200.–	269 200.–		
Subvention Betriebs- einrichtungen und Ausstattung				460 000.–	460 000.–	
Subvention Hochbaute AzS				84 900.–	84 900.–	84 900.–
Total CHF pro Jahr	950 000.–	823 326.–	269 200.–	814 100.–	544 900.–	84 900.–

Ein kleines Heim ist wirtschaftlich eine Herausforderung (20 – 50 % über der Norm)

Anlageteil	Was	Betrag (+/-20 %)
Alterszentrum	40 Plätze in 34 Zimmer, 4'453 m ²	CHF 19'615'000.-
50 % an Tiefgarage/Technik	UG mit 17 Parkplätzen (total 34)	CHF 2'137'500.-
Kosten Alterszentrum		CHF 21'752'500.-

CHF 513'812.– pro Pflegeplatz (CHF 21'752'500.- / 40 Plätze)

Parkplätze für Personal und Besucher/innen müssen für den Heimbetrieb bereitgestellt werden und können in der Betrachtung der Kosten nicht weggelassen werden.

Bei 40 Pflegeplätzen dürfte das Investitionsvolumen bei Normkosten von CHF 360'000.- bis CHF 450'000.- pro Pflegeplatz zwischen CHF 14.4 Mio. bis CHF 18 Mio. liegen.

Gewichtige Gründe:

- **Bei weitem nicht genügend Pflegeplätze** für die Zukunft in der Gemeinde (nicht erweiterbar).
 - Konzept: Wir bieten – wie grosses Heim – alles an. **Ist das richtig und zahlbar?**
 - Wirtschaftlichkeit: Ein kleines Pflegeheim ist immerwährend starkem Druck ausgesetzt.
 - **Regionale Spezialisierungen** werden nachgefragt und vom Kanton favorisiert.
 - Die Umwandlung in eine gemeinnützige AG ist sehr **komplex** und eine Herausforderung (Beispiel: geeignete Mitglieder für VR zu finden, die mit der Umsetzung beauftragt werden).
 - Das Projekt beinhaltet kaum ebenfalls zu berücksichtigende **Risiken** (Baugrund, Abstände, Einsprachen = Verzögerungen und Kostensteigerung).
 - Angebote für **geeignetere Standorte** liegen vor.
 - Damals drohte die Schliessung des APHO, falls die Abstimmung abgelehnt worden wäre.
-

Position des Initiativkomitees



- Das bestehende Heim ist in viel besserem **Zustand** als bisher angenommen.
- **Keine Geldverschwendung:** Die Ertüchtigung ist eine kosteneffiziente Übergangslösung mit Mehrwert für die Gemeinde und hat an der letzten Gemeindeversammlung überzeugt.
- Das Amt für Gesundheit und Soziales des Kantons Schwyz gibt grünes Licht für die **Betriebsverlängerung** für die **nächsten 10 bis 15 Jahre**.
Voraussetzung: Geplante Ertüchtigungsmassnahmen müssen bis Ende 2027 umgesetzt werden.
- Das Heim ist danach wieder in einem guten Zustand und kann auch in Zukunft **weiter genutzt werden** (zum Beispiel: betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, ...)
- Sichert bestehende und benötigte Pflegeplätze, aber auch wertvolle Arbeitsplätze.
- Schafft Zeit für eine nachhaltige, regionale Lösung.





Ziel der Umfrage

Die Bedürfnisse, Erwartungen und Ängste der Bevölkerung 55+ besser zu verstehen und daraus operative und strategische Grundlagen für die zukünftige Alters- und Pflegepolitik abzuleiten.

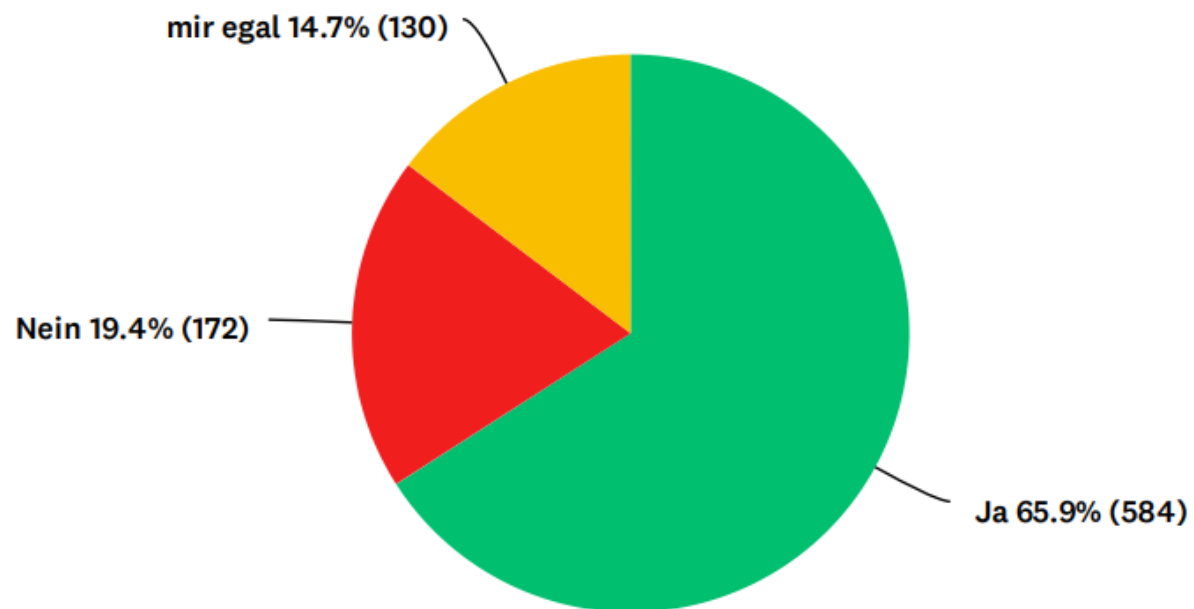
Wer hat an unserer Umfrage teilgenommen?

Wohnort	Teilnahme in %	Anzahl Personen
Siebnen	39.6 % (42 %)	374
Schübelbach	31.8 % (30 %)	302
Buttikon	28.6 % (28 %)	270
Gesamt		946

Bedarf nach neuem, regionalen Alters- und Pflegezentrum

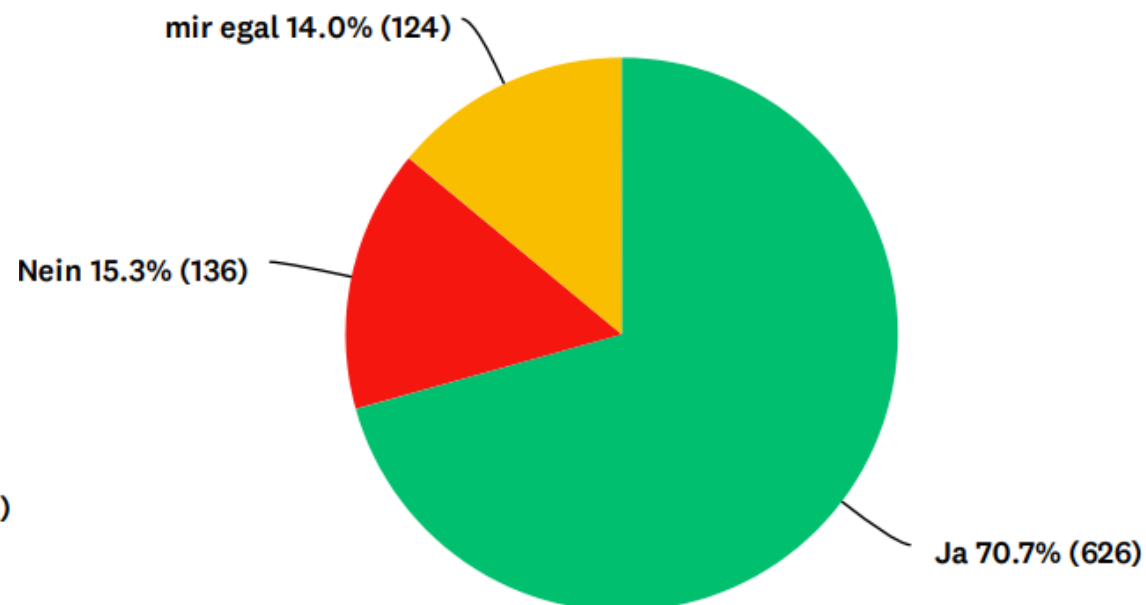
Soll die Gemeinde ein neues Alterszentrum erstellen?
(zusätzlich zum Alterszentrum WPZ Stockberg in Siebnen)

Beantwortet: 886 Übersprungen: 60

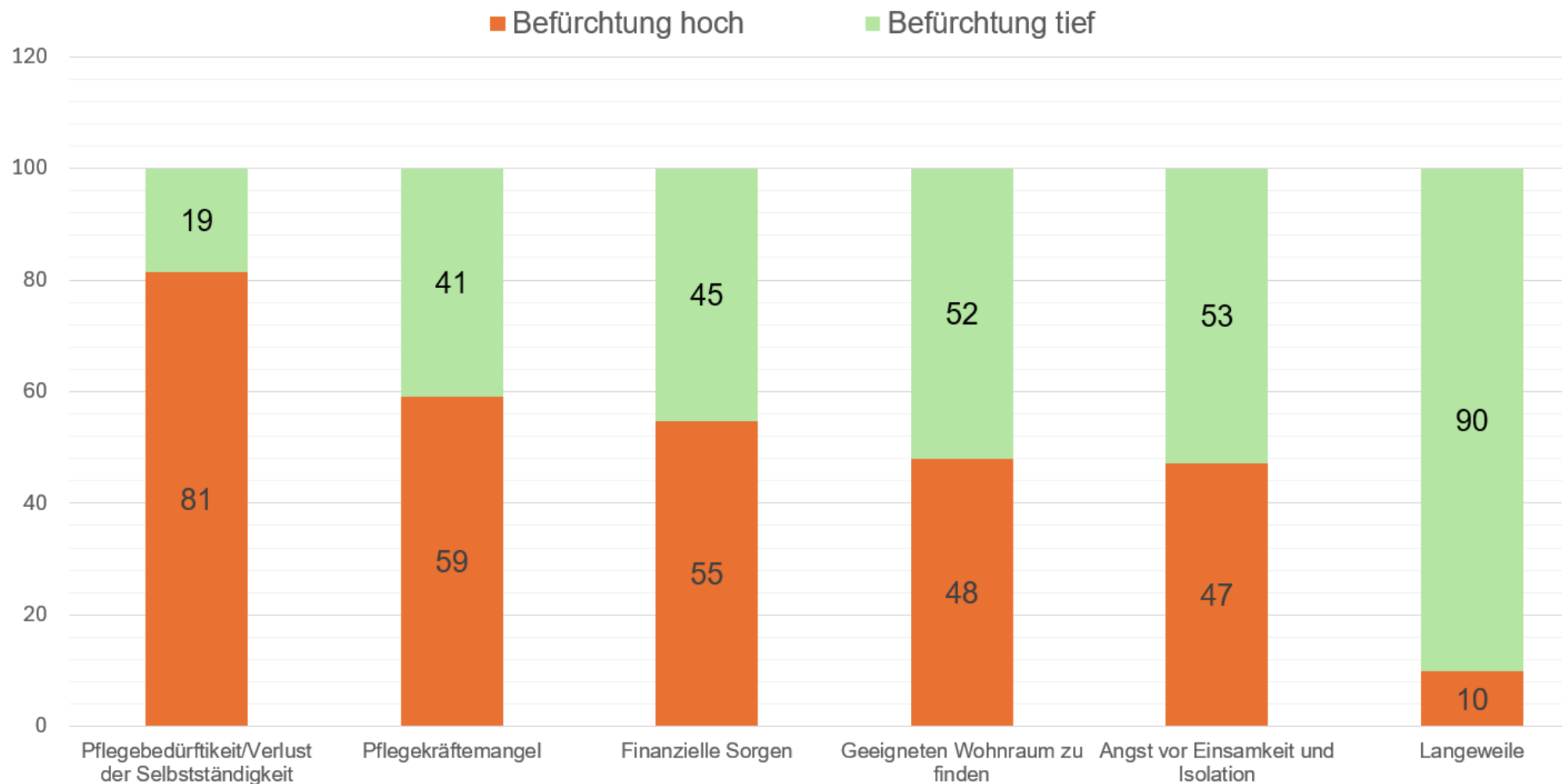


Unterstützen Sie die Bestrebungen der Gemeinde, die
Altersversorgung künftig regional zu planen und zu
finanzieren?

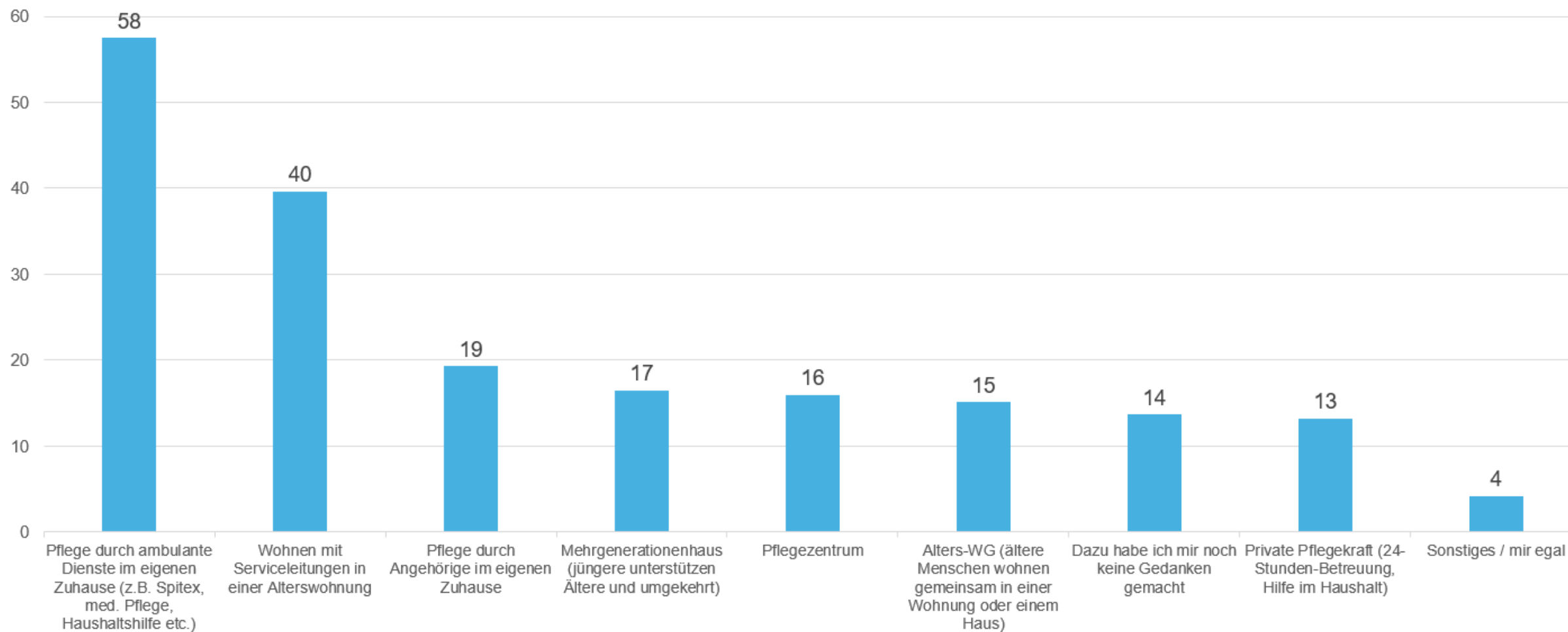
Beantwortet: 886 Übersprungen: 60



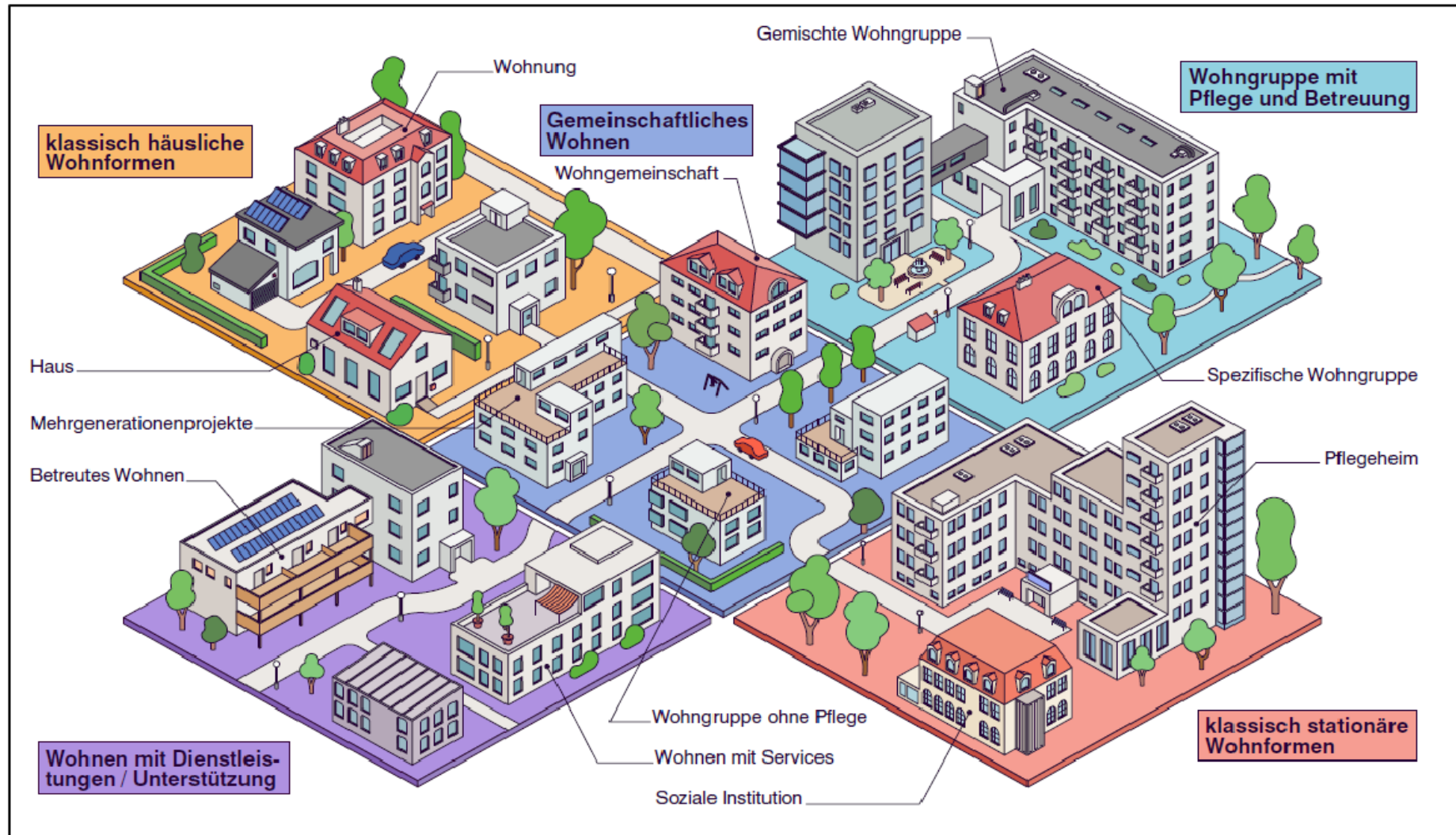
Was sind in Bezug auf das Alter Ihre grössten Ängste?



Wie und wo möchten Sie persönlich im Alter wohnen, wenn Sie Pflege benötigen?



Wohnformen im Alter



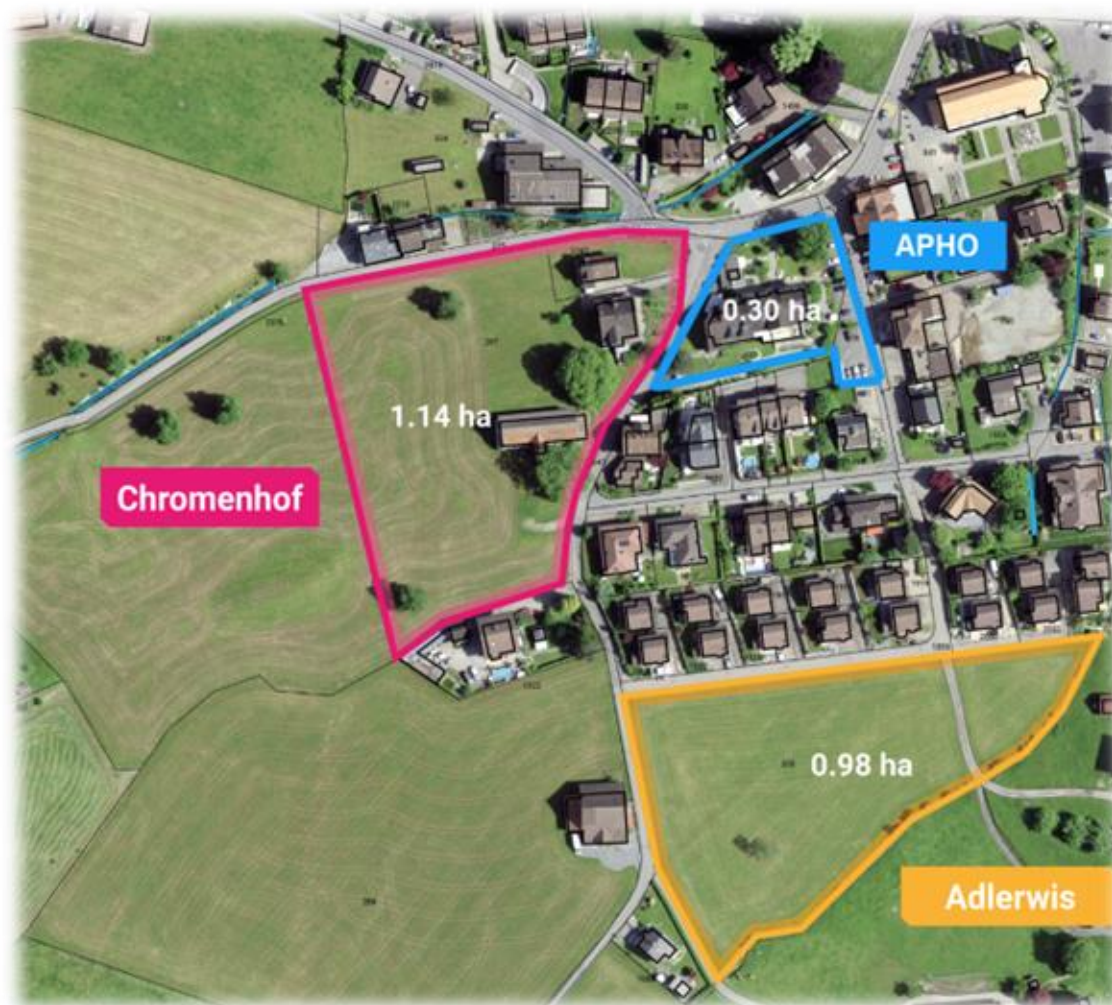
Folie von
Curaviva
(2021)

- Der Wunsch nach **Selbständigkeit** ist zentral. Die meisten möchten so lange wie möglich zu Hause leben, unterstützt durch ambulante und niederschwellige Angebote.
 - **Neue Wohnformen** werden sehr stark nachgefragt. Alterswohnungen mit Serviceleistungen gelten als äusserst attraktiv.
 - Die Pflegeinfrastruktur muss **ausgebaut** werden, diese Forderung ist unbestritten.
 - Die Bevölkerung sieht Handlungsbedarf in der Schaffung zusätzlicher Pflegeplätze und **moderner Einrichtungen** mit verstärkter **regionaler Zusammenarbeit**.
 - Soziale Teilhabe sinkt mit zunehmenden gesundheitlichen Einschränkungen. Die Gemeinde wird aufgefordert, Mobilität, Begegnungsorte und **barrierefreie Angebote** zu stärken.
 - Pflegende Angehörige brauchen Unterstützung. Es besteht eine Bereitschaft zur Pflege, aber es fehlen Ressourcen und **Entlastungsangebote**.
 - Kommunikation und Sichtbarkeit bestehender Angebote müssen verbessert werden.
-

- Grosser Bedarf ab 2035: 36 bis 52 Pflegeplätze in Schübelbach – bis 2045 weiter ansteigend. **Bis 2070 ist kein Rückgang** des sehr hohen Pflegeplatzbedarfs zu erwarten.
- Die Kinder der "Babyboomer" und die hohen Migrationsflüsse bilden eine Art zweite Baby-Boomer-Welle (Zitat aus aktueller OBSAN-Studie des Bundes vom Sept. 2025).
- Auch direkte Nachbargemeinden wie Tuggen und Galgenen sowie Lachen und Altendorf haben einen ausgewiesenen grossen Pflegeplatzbedarf.
- Ambulante Versorger wie die Spitex können die verlangte Umlagerung von stationär nur schwerlich stemmen.

Es braucht **ALLE** geeigneten Anbieter und übergeordnete Anstrengungen,
um die grösser werdenden **Herausforderungen der Alterung** unserer Gesellschaft
gemeinsam zu meistern.

- dringliche Prüfung alternativer Standorte (Adlerwis, Chromenhof)
- **modulares Alterszentrum** als langfristige, flexible Lösung
- regionale Lösung (Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden oder Partnern)
- Ertüchtigung APHO
- Betriebsverlängerung durch Kanton mit Umsetzung bewilligt



- **Bessere Alternativen** an geeigneteren Standorten (Gespräche mit zwei Landbesitzern auf gutem Weg).
- Raumplanerische Vorabklärungen beim Kanton sind positiv – grünes Licht zum Weitermachen.
- Eine flexible, modulare Lösung bei besseren Platzverhältnissen ist langfristig nachhaltiger und qualitativ besser.
- Bei der Umsetzung der Alternative ist keine teure Zwischenlösung notwendig.
- Unsere Umfrage bei der Bevölkerung zeigt differenzierte und weitergehende Bedürfnisse – niemand will ins Heim.
- Die kommunale Altersstrategie muss auf regionale Aspekte abgestimmt werden. **Eine regionale Zusammenarbeit** gemäss Plänen der neuen kantonalen Gesetzgebung (SEG) wird von allen March-Gemeinden unterstützt. Ein gemeinsamer Gemeinderatsbeschluss aller 9 March-Gemeinden ist in Ausarbeitung.
- **Ziel ist eine Versorgungsregion March** – bessere Planung und Koordination von stationären und ambulanten Angeboten und auch bei Finanzierungsfragen sind alle Gemeinden gleichsam in der Pflicht.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, die **Pluralinitiative abzulehnen.**

- Bereits bei der Eröffnung zu wenig Pflegeplätze: Das Projekt «Baum des Lebens» deckt den langfristigen Pflegeplatzbedarf nicht.
- Keine Erweiterungsmöglichkeiten (aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse).
- Das Bevölkerungswachstum ist auch nach 2045 anhaltend.
- Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt nicht: **Sehr hohe Kosten** aufgrund der Kleinräumigkeit und der Tiefgarage sowie der benötigten teuren Zwischenlösung (CHF 3.8 Mio.)
- Die Nachnutzung der Zwischenlösung für Alterswohnungen konzeptionell nicht geeignet.
- Finanzielle Risiken durch die neue AG insbesondere durch Darlehen und hohe Solidarbürgschaft bei diesem Projekt **alleinig** bei der Gemeinde Schübelbach.
- Eine sinnvolle Alternative an einem besseren Standort ist aufgegleist und auf gutem Weg.

bei Annahme:

- Projekt «Baum des Lebens» wird angegangen
- Ertüchtigung APHO sistiert, alle Pflegestufen nur bis 2027, Überarbeitung Betriebskonzept
- Neue AG muss aufgebaut werden
- Kostenprüfung vor Baubeginn
- Neue Abstimmung bei sich abzeichnender Kostenüberschreitung

bei Ablehnung:

- Projekt wird definitiv begraben
- Abschreibung der Projektierungskosten
- Ertüchtigung APHO wird umgesetzt
- Weiterverfolgung alternativer Standort und regionale Trägerschaft (Einzonung)
- Planung eines modularen Neubaus



Traktandum 2

Pluralinitiative «Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens»

Wortmeldungen

Traktandum 2

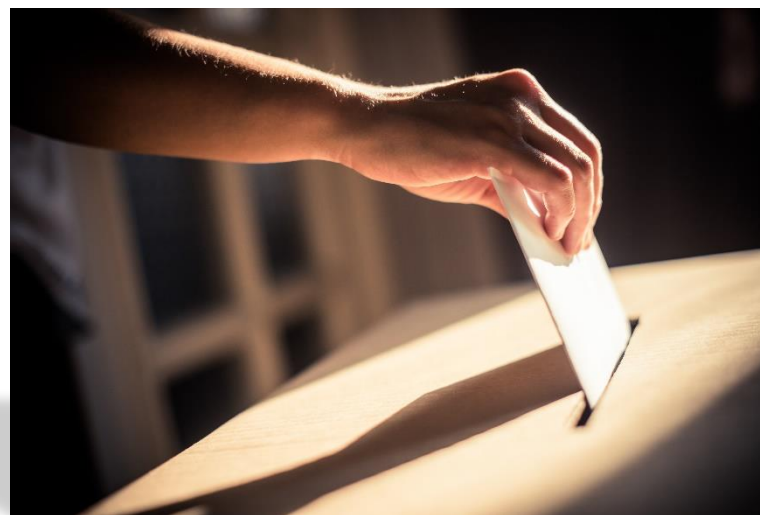
Pluralinitiative «Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens»

Überweisung an die Urne

Pluralinitiative

«Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens»

Abstimmung am 8. März 2026



An aerial photograph of a small Swiss village. In the center, a church with a tall steeple is visible among residential houses. The village is surrounded by lush green fields and pastures. In the background, rolling hills and mountains are visible under a clear blue sky. A semi-transparent white box in the upper right corner contains text.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Die Versammlung ist geschlossen.