



Einladung zur ausserordentlichen
Gemeindeversammlung

zur Behandlung der Pluralinitiative
«Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens»

Berichte und Anträge

Donnerstag, 22. Januar 2026, 20.00 Uhr
Foyer Schulhaus Stockberg, Siebnen

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Gemeindeversammlung mit Traktandenliste	3
Traktandum 2 – Beschlussfassung über die Pluralinitiative «Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens»	4 – 46
Auf einen Blick	4
Aktueller Stand	5
Abstimmungsfrage	6
Position der Initianten	7 – 10
Position des Gemeinderats	11 – 12
Kosten	13
Vorgehen nach Annahme/Ablehnung	13
Fazit und Empfehlung des Gemeinderats	14
Antrag des Gemeinderats	14
Offenlegung der Finanzierung der Abstimmungskampagne	14
Entwurf vom August 2024	15 – 46
Informationen	47
Unsere Gemeindeverwaltung	47





Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Donnerstag, 22. Januar 2026, 20.00 Uhr
Foyer Schulhaus Stockberg, Siebnen

Geschätzte Mitbürgerinnen Geschätzte Mitbürger

Der Gemeinderat lädt die Stimmberechtigten der Gemeinde Schübelbach herzlich zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 22. Januar 2026 in das Foyer des Schulhauses Stockberg in Siebnen ein.

Zur Behandlung gelangen die nachstehenden Geschäfte:

Traktandum, das nicht der Urnenabstimmung unterliegt

1. Wahl der Stimmenzähler/innen

Traktandum, das der Urnenabstimmung unterliegt

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

Referenten:

- Gemeindepräsident Othmar Büeler
- Säckelmeister Heinrich Züger
- Initiativkomitee «Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens»

Die Berichte und Anträge zum Traktandum 2 sind in dieser Broschüre aufgeführt (siehe Inhaltsverzeichnis auf Seite 2) und liegen zur Einsichtnahme auf der Gemeindeverwaltung auf. Die Urnenabstimmung über das Traktandum 2 ist für Sonntag, 8. März 2026, vorgesehen.

Der Gemeinderat Schübelbach freut sich darauf, zahlreiche Bürgerinnen und Bürger an der Gemeindeversammlung begrüessen zu dürfen.

Schübelbach, im Dezember 2025

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Othmar Büeler

Der Gemeindeschreiber: Martin Müller

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

Auf einen Blick

Die Gemeinde Schübelbach hat voraussichtlich ab 2030 trotz zweier Alters- und Pflegeheime auf Gemeindegebiet (Wohn- und Pflegezentrum Stockberg in Siebnen und das Alters- und Pflegeheim Obigrueh in Schübelbach) zu wenig Plätze im Bereich der Langzeitpflege. Gemäss kantonalen Planung beträgt der zusätzliche Pflegebetten-Bedarf ab 2035 zwischen 36 und 52 Plätze. Das Wohn- und Pflegezentrum Stockberg in Siebnen (WPZ), das auch Bürgerinnen und Bürger aus anderen Gemeinden beherbergt, kann nicht mehr erweitert werden.

Im Jahr 2022 wurde vom Stimmvolk der Gemeinde Schübelbach ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 450 000.– für einen Neubau des Alters- und Pflegeheims Obigrueh (APHO) in Schübelbach bewilligt. Mittels Projektwettbewerb wurde im Sommer 2023 das Siegerprojekt namens «Baum des Lebens» erkoren. Zusätzlich musste für die Bewohnerinnen und Bewohner eine Zwischenlösung für die Zeit während der Bauarbeiten an einem anderen Standort erarbeitet werden. Seit dem Frühjahr 2024 sind die Gesamtkosten im Umfang von 35.5 Mio. Franken bekannt. Für die Finanzierung ist eine Umwandlung der Rechtsform in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft notwendig. Die zu gründende AG würde mit der ordentlichen Umsetzung des Projektes betraut, die Eigentümerschaft und damit auch das Risiko verbleiben jedoch bei der Gemeinde Schübelbach.

Anlässlich der Informationsveranstaltung vom 18. Juni 2024 wurde die Bevölkerung vom Gemeinderat über das Projekt «Baum des Lebens» informiert. Nach einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im September hätte im November 2024 über das Projekt abgestimmt werden sollen. Im August 2024 hat der Gemeinderat das Projekt allerdings aus mehreren Gründen vorerst gestoppt. Gewichtige Fragestellungen mussten zunächst noch im Detail abgeklärt werden. Zudem wollte man die regionale Zusammenarbeit suchen. Zu diesem Zweck wurde eine Projektgruppe ins Leben gerufen.

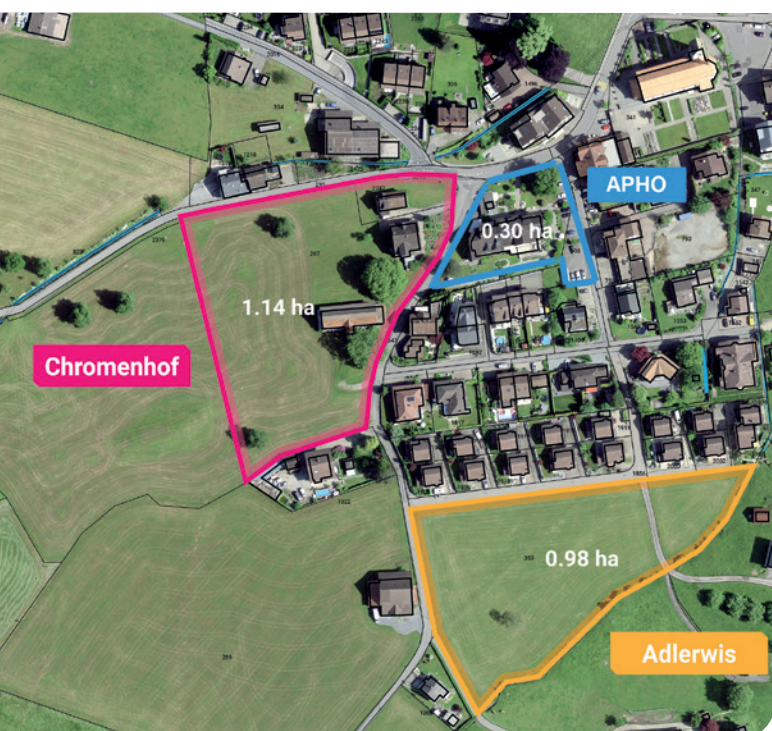
In der Zwischenzeit wurden weitere Informationen gesammelt, offene Fragen analysiert und Gespräche mit anderen Behörden und Institutionen geführt. Der Gemeinderat beschloss daher im März 2025, das Projekt

«Baum des Lebens» endgültig zu sistieren und stattdessen die Alternativen konsequent weiterzuverfolgen. Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 27. März 2025 über diesen Schritt in Kenntnis gesetzt.

Die Pluralinitiative «Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens» wurde im August 2025 von alt Gemeinderat Josef Bruhin und Stefan Knobel aus Schübelbach lanciert. Die Initiative fordert die Umsetzung des Projekts «Baum des Lebens». Am 20. Oktober 2025 wurde die Initiative mit 305 gültigen Stimmen eingereicht und am 18. November 2025 wurde sie vom Gemeinderat für gültig erklärt. Am Sonntag, 8. März 2026, entscheidet nun also das Volk, ob das Projekt «Baum des Lebens» oder doch lieber ein anderes umgesetzt werden soll. Ein demokratischer Entscheid in dieser wichtigen Angelegenheit liegt auch im Interesse des Gemeinderats.

Aktueller Stand der eingeschlagenen Strategie des Gemeinderats

Die Grundstücke Adlerwis und Chromenhof wurden als mögliche Alternativen für ein modulares Alterszentrum geprüft. Die Resultate der kantonalen Vorprüfung für eine Umzonung werden in den nächsten Wochen erwartet.



Zu prüfende Einzonungsgebiete in der Nähe des APHO.

Auch andere Gemeinden in der March haben dringenden Handlungsbedarf, mehr Plätze in der Langzeitpflege bereitzustellen. Die neue kantonale Gesetzgebung (SEG) sieht regionale Versorgungsregionen vor und hat Auswirkungen auf die Organisation und Finanzierung der Langzeitpflege. Anlässlich der Fachtagung «Wohnen und Leben in der March» vom 10. November 2025 wurde die Zielsetzung der regionalen Zusammenarbeit unter den Gemeinden und Vertretern von Bezirk und Kanton diskutiert und dokumentiert.

Das bestehende APHO in Schübelbach ist nach unabhängiger Überprüfung in einem viel besseren Zustand als bisher angenommen. Im November 2025 hat das zuständige Amt für Gesundheit und Soziales des Kantons Schwyz grünes Licht gegeben für eine Betriebsverlängerung der Obigrueh für die nächsten 10 bis 15 Jahre, unter der Voraussetzung, dass die geplanten Ertüchtigungsmassnahmen bis Ende 2027 umgesetzt

werden. Dem benötigten Budget von 1.6 Mio. Franken über die nächsten drei Jahre wurde an der Gemeindeversammlung vom 28. November 2025 ohne Gegenanträge zugestimmt. Nach der Ertüchtigung wird sich das Heim wieder in einem guten Zustand befinden.

Die ältere Bevölkerung unserer Gemeinde wächst und wird nach aktuellen Erkenntnissen des zuständigen kantonalen Amtes auch nach 2045 weiter wachsen und nicht sinken. Die Altersstrategie der Gemeinde befindet sich daher in einer umfassenden Überarbeitung. Die Auswertung der diesbezüglichen Umfrage bei unserer Bevölkerung, die im Herbst 2025 durchgeführt wurde, soll im ersten Quartal 2026 vorliegen und weitere wichtige strategische Vorgaben liefern.

Wollen Sie die Pluralinitiative «Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens» annehmen?

Empfehlung des Gemeinderats

NEIN

Das Projekt «Baum des Lebens» kann den langfristigen Pflegeplatzbedarf, die Nachfrage nach «Wohnen mit Service» und nach Alterswohnungen in unserer Gemeinde **nicht nachhaltig decken**. Das Alterszentrum wäre nicht mehr erweiterbar und würde bereits bei der Fertigstellung zu wenige Plätze bieten.

Der «Baum des Lebens» bedingt zudem eine **Zwischenlösung** und kommt mit 35.5 Mio. Franken (siehe dazu Abschnitt C «Die Kosten» auf Seite 13) sehr **teuer**. Für die Umsetzung müsste innert kürzester Zeit eine gemeinnützige AG ins Leben gerufen werden, was mit **grossen Risiken** und weiteren finanziellen Folgen verbunden wäre.

Für die Finanzierung muss die Gemeinde im Umfang von 15 Mio. Franken Darlehen gewähren und Aktien zeichnen. Diese Summen muss die Gemeinde **fremdfinanzieren** respektive verzinsen und amortisieren. Zudem muss sie für die Kredite der AG eine Solidarbürgschaft leisten.

Es liegen zum aktuellen Zeitpunkt weitaus **bessere Alternativen** für ein Alterszentrum auf geeigneteren Grundstücken vor. Die raumplanerischen Vorabklärungen laufen und befinden sich auf gutem Weg.

Im Sinne der **angestrebten Regionalisierung** soll bei diesem Projekt die Möglichkeit bestehen, durch einen modulartigen Neubau jederzeit flexibel auf neue Anforderungen in der Pflegelandschaft reagieren zu können. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass eine flexible Handhabung zur Attraktivität eines neuen Pflegezentrums und damit auch von Gemeinde und Dorf beiträgt.

Das bestehende Alters- und Pflegeheim Obigrueh kann währenddessen kostengünstig für weitere 10 bis 15 Jahre ertüchtigt werden. Damit ist der Weiterbetrieb über alle Pflegestufen sichergestellt. Danach könnte es zum Beispiel für Angebote des betreuten Wohnens oder für Pflegewohngruppen **weiter genutzt werden**.

Empfehlung des Initiativkomitees

JA

Das Volk entscheidet. Der Gemeinderat stoppte das abstimmungsreife Projekt «Alterszentrum Baum des Lebens» kurz vor der Gemeindeversammlung ohne plausible Begründung. Dadurch gehen Planungskosten von CHF 450 000.– verloren. Zusätzlich wird auf Kantonsbeiträge von 2.8 Mio. Franken verzichtet. Das Volk soll entscheiden, ob insgesamt 3.25 Mio. Franken in den Sand gesetzt werden sollen oder nicht.

Falsche Zahlen. Laut dem Gemeinderat koste das Projekt die Gemeinde 35.5 Mio. Franken. Das stimmt nicht. Die tatsächliche Belastung für die Gemeinde und die Steuerzahler beläuft sich lediglich auf **7.5 Mio. Franken**.

Durchdachtes Projekt... Das flexible, ausbaufähige Projekt garantiert bis 2035 die notwendigen Pflegebetten. Es kann durch geschickte Planung erweitert werden. Zusätzlich wertet der Neubau das Dorfzentrum von Schübelbach auf. Mit einem Eigenkapital von 51 % hat das Projekt gute finanzielle Voraussetzungen. Ein Pflegeplatz kostet 490 000 Franken. Das ist relativ günstig und liegt im Schweizer Mittelfeld.

...versus reine Fantasie. Demgegenüber schlägt der Gemeinderat vor, in 10 bis 15 Jahren ein grosses Pflegezentrum zu bauen. Das ist reine Fantasie, liegen doch weder konkrete Pläne noch Zahlen vor. Und: Ab 2045 nimmt die Zahl der alten Menschen wieder ab. Man will zu spät ein grosses Alterszentrum bauen, das nach wenigen Jahren nicht mehr gebraucht wird. Zusätzlich soll die Obigrueh mit 1.6 Mio. Franken «ertüchtigt» werden. Dieses Geld landet nach zehn Jahren auf der Schutthalde. Das Ja zum Baum des Lebens ist ein Ja zu einer zukunftsgerichteten Altersversorgung zu einem vernünftigen Preis.

A. Position der Initianten

Ja zum Alterszentrum Baum des Lebens

Die Pluralinitiative «Alterszentrum Baum des Lebens» ermöglicht es, über das abstimmungsreife und von Fachleuten empfohlene Projekt zu entscheiden. Das geplante und finanziell tragbare Projekt ermöglicht es der Gemeinde, ihre Verantwortung gegenüber der alternden Bevölkerung wahrzunehmen und gleichzeitig den Dorfkern des Dorfes Schübelbach aufzuwerten.

In Kürze

Die folgenden Aspekte sprechen für das Alterszentrum Baum des Lebens:

- **Der Bevölkerung gehört das letzte Wort**
Das Nein des Gemeinderats würde Steuergelder im Umfang von mehr als CHF 3 250 000.– verschleudern. Darum gehört der Entscheid vors Volk.
- **Falsche Zahlen**
Die Gemeinde Schübelbach muss nicht, wie der Gemeinderat suggeriert, CHF 35 000 000.– investieren – es sind lediglich CHF 7 500 000.–.
- **Günstiger geht es nicht**
Die stationäre Alterspflege ist Aufgabe der Gemeinde. Die Kosten pro Pflegeheimplatz liegen im derzeitigen schweizerischen Durchschnitt. Ein grosses Pflegeheim, wie der Gemeinderat es bauen will, würde sicherlich teurer werden.
- **Geld auf die Schutthalde**
Mit CHF 1 600 000.– die Obigrueh zu «ertüchtigen» ist gleichbedeutend, wie Geld aus dem Fenster direkt auf die Schutthalde zu werfen.
- **Klein aber fein**
Das Projekt «Alterszentrum Baum des Lebens» ist nicht zu klein – nur klein, aber fein. Es handelt sich um eine flexible Lösung, die bei geschickter Zukunftsplanung ausbaufähig ist.
- **Zukunft verstehen**
In 10 oder 15 Jahren ein grosses Pflegezentrum zu bauen, ist falsch. Denn ab 2045 nimmt die Zahl der alten Menschen wieder ab. Ein grosses Pflegeheim ist keine Lösung, sondern wird zu einem Problem.
- **Strategieloses Mäandern**
Der «Baum des Lebens» beruht auf einer fundierten Strategie. Die bisherigen Vorschläge des Gemeinderates deuten auf strategieloses Mäandern hin. Anstatt Fakten und konkrete Zahlen werden Fantasien präsentiert. Es gibt keine fundierte Altersstrategie.

Der Bevölkerung gehört das letzte Wort

Der Gemeinderat hat das abstimmungsreife Projekt «Alterszentrum Baum des Lebens» ohne glaubhafte und nachvollziehbare Gründe gestoppt und der Bevölkerung nicht zur Abstimmung vorgelegt.

2014	Erste Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung des Pflegeheimes Obigrueh
2020	Workshop mit verschiedenen Bevölkerungsgruppen in allen drei Dorfteilen, um die Richtung der Altersversorgung zu diskutieren.
13.02.2022	Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Schübelbach stimmen für den Planungskredit von CHF 450 000.– für ein neues Pflegezentrum.
24.08.2023	Die Resultate des Projektwettbewerbes werden öffentlich präsentiert. Das Projekt «Baum des Lebens» gewinnt den Wettbewerb.
14.06.2024	Der Gemeinderat informiert die Bürgerinnen und Bürger über das Projekt.
28.07.2024	Die Abstimmungsbroschüre zum Projekt wird weitestgehend fertiggestellt.
06.08.2024	Der Gemeinderat informiert die Presse und die Bevölkerung über den Unterbruch der Übung – ohne die Experten der Projektgruppe zu informieren.
27.03.2025	Der Gemeinderat informiert die Bevölkerung, dass das Projekt Baum des Lebens definitiv fallen gelassen wird. Er stellt eine Projektfantasie vor, die eventuell in 10 bis 15 Jahren eine Lösung am Rande des Dorfes vorsieht. Somit setzt der Gemeinderat CHF 450 000.– Projektkosten plus weitere circa CHF 100 000.– an Arbeitsaufwand der gemeindeeigenen Stellen in den Sand und verzichtet obendrauf noch auf den Beitrag von CHF 2 800 000.– des Kantons.

Meinung des Gemeinderates am 14. Juni 2024

- Am Standort des APH Obigrueh kann ein neues, zweites Alterszentrum auf Gemeindegebiet entstehen, welches vielfältige Pflege, betreute Wohnangebote und weitere Räume anbietet.
- Das Alterszentrum wird mit 40 Pflegeplätzen eine zeitgemässe Pflege im weiterhin familiären Rahmen ermöglichen.
- Effizientere Abläufe im Betrieb sind gewährleistet.
- Dank des neuen Mix von Pflegeplätzen, betreuten Altersstudios und -wohnungen erhalten wir eine höhere Flexibilität für den Betrieb des Alterszentrums mit 55 Plätzen.
- Nur mit einer Überführung zu einer gemeinnützigen AG kann eine höhere Verschuldung der Gemeinde verringert werden.

Meinung des Gemeinderates am 8. August 2024

Der Gemeinderat begründet die Absage der Gemeindeversammlung vom 3. September 2024 und der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 folgendermassen:

- Es geht darum, «weitere Abklärungen betreffend Alternativen zu tätigen – zumal die Betriebsbewilligung für das APHO bis Ende 2026 bestätigt ist».
- «Über die nächsten Schritte wird der Gemeinderat informieren, sobald der Zeitplan für das Grossprojekt «Alterszentrum Schübelbach» überarbeitet ist und Alternativen vertieft in Betracht gezogen werden konnten.»

Meinung des Gemeinderates am 27. März 2025

Anlässlich der Informationsveranstaltung vom 27. März 2025 vertritt der Gemeinderat die folgende Meinung:

- Platzbedarf für Langzeitpflege weit grösser als mit Projekt realisierbar, nicht ausbaubar
- Viel grössere Nachfrage nach Alterswohnungen in der Nähe eines Pflegeheims
- Alternativer erweiterbarer Standort kann seriös geprüft werden
- Kosten des Gesamtprojekts mit Zwischenlösung zu hoch
- Verstärkte regionale Zusammenarbeit der Pflegeheime steht im Fokus

Ungeklärter Meinungsumschwung

Die uns vorliegenden Berichte und Unterlagen zum Projekt «Baum des Lebens» zeigen:

- Die zuständige Kommission und der Gemeindepräsident arbeiteten bis am 28. Juli 2024 mit voller Energie am Bericht und Antrag zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Dienstag, 3. September 2024. Siehe dazu Link <http://bit.ly/3XHHAYe> oder Seiten 15–46 in dieser Botschaft.
- Darin sind von Fachexperten beglaubigte Zahlen präsentiert, welche die Wirtschaftlichkeit des Projektes beweisen.
- Eine Woche später beschliesst der Gemeinderat, das Projekt nicht an die Urne zu bringen.
- Die vom Gemeindepräsidenten und vom Säckelmeister im persönlichen Gespräch monierten «neuen Erkenntnisse, die dem Gemeinderat erst im Juni und Juli 2024 zugänglich waren» konnten trotz mehrmaliger Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt werden. Sie sind weder der Bevölkerung noch dem Initiativ-Komitee bekannt.

Da der Gemeinderat bisher keine nur im Ansatz glaubhafte Begründung zur Sistierung des Projektes liefern konnte, ist es wichtig, dass die Bevölkerung das letzte Wort hat.

Falsche Zahlen

Es sind nicht 35.5 Mio. Franken. Der Gemeinderat argumentiert, dass es sich bei diesem Projekt um ein «Ausgabevolumen» von 35.5 Mio. Franken handle. Die folgende Aufschlüsselung zeigt, diese Information ist irreführend:

Kosten Gesamtprojekt	CHF 35 500 000.–	Kostenschätzung +/- 20 %
Beitrag Kanton	CHF 2 800 000.–	Subvention wurde vom Kanton zugesagt
Beitrag Gemeinde	CHF 7 500 000.–	Investitionskostenbeitrag nicht rückzahlbar
Aktienkapital Gemeinde	CHF 7 500 000.–	100 % Aktienkapital im Besitz der Gemeinde
Übergabe Land an AG	pro memoria	Investitionskostenbeitrag nicht rückzahlbar
Bankkredit	CHF 17 700 000.–	

Das heisst:

- Die Investition auf Kosten der Gemeinde und der Steuerzahler beläuft sich nicht auf CHF 35 500 00.–, sondern lediglich auf CHF 7 500 000.– als A-fonds-perdu-Beitrag.
- Das Aktienkapital von CHF 7 500 000.– bleibt als Aktive im Vermögen der Gemeinde.
- Durch Hypothekarkredite werden CHF 17 700 000.– finanziert und durch den Betrieb verzinst und amortisiert (genauso, wie es heute schon im APH Obigrueh funktioniert).

Zahlen des Gemeinderates. Wer die Ausgaben noch detaillierter überblicken will, kann sich am Bericht und Antrag des Gemeinderates orientieren. Sie sind hier zusammengefasst:

Bauphase	Zwischenlösung (Provisorium)	CHF 3 800 000.–	
	Zinsen Bauphase	CHF 700 000.–	
	Verschiedenes	CHF 1 980 000.–	CHF 6 480 000.–
Alterszentrum	40 Pflegeplätze		CHF 19 615 000.–
Wohnungen/Studios			CHF 5 130 000.–
Tiefgarage			CHF 4 275 000.–
Investition Gesamtprojekt			CHF 35 500 000.–

Das bedeutet:

- **Bauphase**
Mit der Investition von CHF 7 500 000.– finanziert die Gemeinde die Kosten der Bauphase und eine Million zugunsten des Pflegeheims.

- **Alterszentrum**

Die CHF 19 615 000.– geteilt durch die 40 Pflegebetten ergeben Kosten pro Pflegebett im schweizerischen Mittelmass (siehe Kosten pro Pflegeplatz: relativ günstig)

- **Alterswohnungen und Studios**

Die Alterswohnungen und Studios (Umfang CHF 5 130 000.–) finanzieren sich durch die Vermietung selbst (Hypothekarzins und Amortisation). Die Alterswohnungen und Studios können zu moderaten Preisen vermietet werden.

- **Die Tiefgarage**

Es entstehen insgesamt 34 Parkplätze. Damit stehen dem Personal die notwendigen Parkplätze zur Verfügung. Zusätzlich kann der Dorfplatz Schübelbach von Dauerparkierern entlastet werden. Ein Teil der Kosten der Tiefgaragen kann durch den Fonds der Parkplatzersatzabgabe finanziert werden.

Genügend Eigenkapital

Grundsätzlich muss ein Pflegeheim in der Lage sein, die Hypothekarzinsen und die Amortisation aus dem Betrieb heraus zu finanzieren. Es ist üblich, dass die Hypothekengeber circa 30 % Eigenkapital fordern. Hier sehen die Zahlen beim Projekt wie folgt aus:

Investition Gesamtprojekt			CHF 35 500 000.–	100%
Eigenkapital	Beitrag Kanton	CHF 2 800 000.–		
	Beitrag Gemeinde	CHF 7 500 000.–		
	Aktienkapital AG	CHF 7 500 000.–	CHF 17 800 000.–	51 %

Mit anderen Worten: Mit 51 % Eigenkapital hat der «Baum des Lebens» inklusive Pflegeabteilung, Altersstudios, Alterswohnungen und Tiefgarage auf dem Hypothekenmarkt gute Karten. Die Banken haben den Hypothekarkredit im Jahr 2024 bereits mündlich zugesagt.

Kosten pro Pflegeplatz: Relativ günstig

Die Kosten pro Pflegeplatz belaufen sich in der Schweiz derzeit auf CHF 400 000.– bis CHF 590 000.–.

Die Baukosten pro Pflegeplatz des «Baum des Lebens» belaufen sich auf CHF 490 000. Mit anderen Worten: Günstigere Pflegeplätze zu bauen wird ziemlich schwierig sein. Insbesondere auch deshalb, weil in einem zukünftigen Projekt a) das Land gekauft werden muss und b) der Beitrag des Kantons von CHF 2 800 000.– wegfallen wird.

Strategieloses Mäandern des Gemeinderates

Bisher konnte der Gemeinderat kein reelles Projekt mit einer klaren Strategie vorlegen. Alle Vorschläge beruhen auf Fantasie und eventuellen Lösungen. Der einzig konkrete Plan: Die Ertüchtigung der Obigrueh. Dieses strategielose Mäandern ist aber nicht so schlimm:

Denn es gibt aber bereits eine klare Strategie.

Diese ist im Projekt «Baum des Lebens» verkörpert:

- Es entsteht ein Alterszentrum mit insgesamt 40 Plätzen und neun Altersstudios und sechs Alterswohnungen.
- Der Bau ist so konzipiert, dass aus den Altersstudios jederzeit ohne erheblichen Aufwand ein weiterer Anteil an Pflegeplätzen entstehen können.
- Es besteht das Potenzial, die Anzahl der Pflegeplätze auf 48 Plätze zu erhöhen.
- Ab 2035 zeigen die Zahlen einen Bedarf an Pflegeheimplätzen, welcher der Baum des Lebens nicht bieten kann. Es ist aber auch so, dass nach 2045 der Bedarf an Pflegeplätzen kontinuierlich abnimmt, da die Generation der Babyboomer langsam wegstirbt. Darum ist es nicht sinnvoll, jetzt oder in 10 bis 15 Jahren ein grosses Pflegezentrum zu bauen, welches dann nach relativ kurzer Betriebsdauer von 15 bis 20 Jahren nicht mehr gebraucht wird.
- Die nur für kurze Zeit benötigten Pflegeplätze sind sinnvollerweise durch Pflegewohngruppen in Wohnliegenschaften oder Provisorien sicherzustellen.

Ertüchtigung der Obigrueh

Der Gemeinderat will mit einer Ertüchtigung die Obigrueh für die nächsten 10 bis 15 Jahre mit einem Betrag von CHF 1 600 000.– fit machen. Diese 1.6 Mio. Franken sind eine Fehlinvestition.

- Die CHF 1 600 000.– müssen sich in zehn Jahren amortisieren.
- Pro Jahr wird dadurch die Rechnung der Obigrueh mit CHF 160 000.– belastet.
- Zusammen mit den Mindereinnahmen von CHF 60 000.– (ein Zimmer weniger) macht das einen Mindestbetrag von CHF 220 000.– zulasten der Betriebsrechnung der Obigrueh.
- Somit verteuert sich der Aufenthalt pro Bewohner um CHF 9 166.– pro Jahr und CHF 763.– pro Monat.
- Sollte ein grosser Neubau von einem grossen Zentrum innerhalb kürzerer Zeit möglich sein, verteuern sich die Kosten pro Jahr dementsprechend.
- Wenn der allfällige Neubau bezogen werden kann, ist es unmöglich, die «ertüchtigte» Obigrueh anderweitig zu nutzen. «D'Obigrueh macht zueh» und die Gemeinde wirft CHF 1 600 000.– auf die Schutthalde.

Dazu kommt, dass der Gemeinderat bisher noch nicht aufzeigen konnte, wie er die fehlenden 15 bis 23 Zimmer, die der Baum des Lebens bis ins Jahr 2035 zur Verfügung stellt, beschaffen will. Das Fantasieprojekt des Gemeinderates wird gemäss eigenen Angaben erst in 10 bis 15 Jahren bezugsbereit sein.

Zu kleine Zimmer

Im Jahr 2004 wurden durch das Amt für Gesundheit (AGS) 9 (in Worten: Neun) Zimmer als «unzureichend» beurteilt. Grund: Sie sind zu klein und das Fenster ist in einer Höhe, so dass man sitzend nicht ins Freie schauen kann. Jede Gefängniszelle muss höheren Ansprüchen genügen. Zusätzlich bleibt es so, dass der seit Jahren geforderte Bettenlift sowie die zu schmalen Flure nicht verwirklicht werden können. Sollte das AGS tatsächlich diese Missstände weitere zehn Jahre tolerieren, ergäbe das die wohl längste Fristerstreckung aller Zeiten. Es ist auch anzunehmen, dass ein solcher Entscheid einer Aufsichtsbeschwerde kaum standhalten würde.

Zwischenlösung

Die Zwischenlösung während der Bauphase des Baums des Lebens in Form eines Provisoriums (Kosten CHF 3 800 000.–) ermöglicht eine Vielfalt von Vorteilen und Optionen:

- Es entstehen 30 Plätze – also sechs Plätze mehr als in der ertüchtigten Obigrueh. Die Zwischenlösung nimmt einen ersten wichtigen Schub der demographischen Entwicklung auf.
- Der Betrieb der bisherigen Pflegeplätze kann während der Bauphase des Baums des Lebens nahtlos weitergeführt werden.
- Die neun Bewohnerinnen und Bewohner, die derzeit in Kleinstzimmern hausen müssen, erhalten ein der Normgrösse entsprechendes, helles und menschenwürdiges Zimmer.
- Nach Bezug des «Baum des Lebens» kann, wenn nötig, das Provisorium in ein Providurium umgewandelt werden. Es bietet Platz für zwei Pflegegruppen von mindestens je 13 Plätzen.
- Das Provisorium kann nach Bezug des «Baum des Lebens» auch verkauft werden. Der geschätzte Verkaufspreis beläuft sich auf CHF 1 000 000.–.

Ein grosses Alterszentrum ist nicht sinnvoll

Wie es scheint, schwebt dem Gemeinderat vor, ein grosses Alterszentrum für Schübelbach zu verwirklichen. Ein solches Ansinnen ist aus folgenden Gründen nicht sinnvoll:

- Ein grosses Alterszentrum wird, wie der Gemeinderat im März 2025 erläuterte, erst in ca. 10 bis 15 Jahren verwirklicht sein.

- Ab dem Jahr 2045 nimmt die Zahl der alten Menschen wieder ab, da die geburtenstarken Jahrgänge (Babyboomer) dann nicht mehr auf dieser Welt sein werden.
- Der Personalmangel in der Pflege wird sich noch massiv verschärfen. Ein grosses Alterszentrum zu bauen, das auf Grund von Personalmangel nicht ausgelastet ist, wird die Gemeinde enorm teuer zu stehen kommen.

Altersstrategie

Im März 2025 haben drei Verantwortliche der Gemeinde über die neue Altersstrategie gesprochen. Leider ist es so, dass einerseits zwei der tragenden Personen dieser Strategie das Handtuch geworfen haben und andererseits in den Vorschlägen des Gemeinderats für ein neues Alterszentrum nicht erkennbar ist, was das mit einer neuen Altersstrategie zu tun hat.

Die grösste Herausforderung in Zukunft liegt beim Personal. In der stationären Pflege liegt der Personalschlüssel 1:1. In der ambulanten Pflege liegt er bei 1:10. Was nützt ein grosses Pflegezentrum, wenn es wegen fehlendem Personal nicht betrieben werden kann? Eine fundierte Altersstrategie zeigt Wege auf, wie das Zusammenspiel von «ambulant» und «stationär» gestaltet wird, wie intermediäre Angebote entwickelt werden, wie die Selbstständigkeit der alternden Bevölkerung gefördert wird. Eine solche Strategie hat der Gemeinderat bisher noch nicht präsentiert. Wenn man in die falsche Richtung reitet, nützt es auch nichts, wenn man galoppiert.



Zugang zu den im Text zitierten
Quellen finden sich unter
<https://schuebelbach.vision/quellen>

B. Position des Gemeinderats

Nicht genügend Pflegeplätze für die Zukunft

Ein Alters- und Pflegeheim muss räumlich wachsen oder sich anpassen können – dieses hier kann es nicht. Der Neubau bietet in 34 Zimmern lediglich 40 Pflegeplätze (das bestehende APHO verfügt über 25). Bereits am Tag der geplanten Eröffnung 2029/30 hätte die Gemeinde damit zu wenig Pflegeplätze für ihre Bevölkerung. Kurz nach der Eröffnung müsste daher bereits ein neues Projekt gestartet und eine geeignete Liegenschaft gesucht und eingezont werden. Die neusten eidgenössischen und kantonalen Prognosen zeigen aufgrund des starken Bevölkerungswachstums auch nach 2045 keine Entspannung beim Bedarf an Pflegeplätzen (mehr Infos und Statistiken dazu auf unserer Webseite – siehe QR-Code).

Kein Schnellschuss, sondern eine nachhaltige Lösung

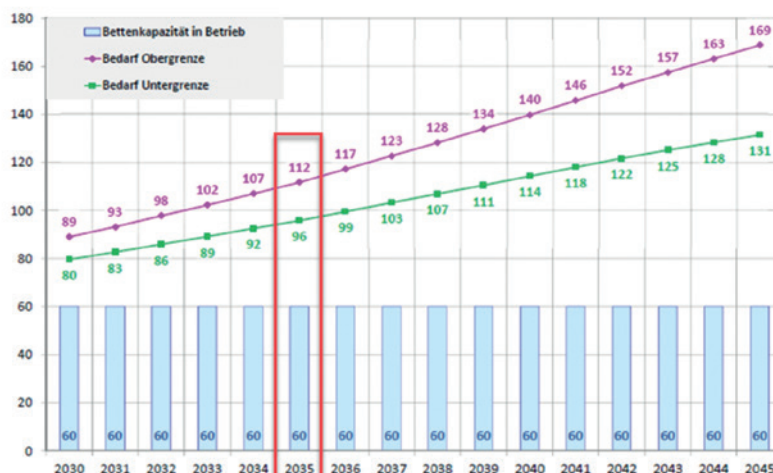
Das hier vorgesehene Alterszentrum mit eigener Demenzabteilung sowie betreuten Alters- und Studiowohnungen erfüllt zwar die Anforderungen der Ausschreibung von 2022, verursacht jedoch zusammen mit der notwendigen Zwischenlösung Kosten von insgesamt 35.5 Mio. Franken. Die geringe Grösse des Zentrums mit 40 Pflegeplätzen und 15 Wohnungen/Studios erschwert eine wirtschaftliche Führung und könnte auch künftig zusätzliche Gemeindebeiträge notwendig machen. Eine Erweiterung der Pflegeplätze wäre nur möglich, wenn die weit stärker nachgefragten Alterswohnungen ungenutzt würden. Die geringe Zahl an Alterswohnungen und Studios reicht zudem nicht aus, um das Heim querzufinanzieren – im Gegensatz zum deutlich grösseren WPZ Stockberg in Siebnen, wo dieses Modell erfolgreich funktioniert.

Bedarfsprognose Gemeinde Schübelbach 2030-2045 (Quelle: kantonale Bedarfsplanung für Langzeitpflege 2023)

Plangrösse der Gemeinde:
Bereitstehende Kapazität: **60**
mit Obigrueh (25) und WPZ (35)

Pflegeplatz Bedarf: 2035
Bereitstehend: 60 (neu 75)
Plan Untergrenze: 96
Plan Obergrenze: 112
Zusatz Bedarf: 36-52 (21-37)

Problem «Baum des Lebens»:
bringt nur + 15 Plätze mehr



Das spricht gegen den «Baum des Lebens»

- Die Gesamtkosten des Projekts inklusive Zwischenlösung sind sehr hoch.
- Schübelbach hat den höchsten zusätzlichen Pflegeplatzbedarf aller Gemeinden im Kanton Schwyz. Der künftig benötigte Pflegeplatzbedarf übersteigt die mit diesem Projekt maximal mögliche Kapazität deutlich.
- Weder das geplante Alterszentrum «Baum des Lebens» noch das WPZ Stockberg in Siebnen sind ausbaufähig.
- Für das Projekt «Baum des Lebens» wären zwei Neubauten erforderlich – beide mit hohem Einsparpotenzial auf engen Platzverhältnissen.
- Inzwischen liegen Angebote für deutlich besser geeignete Standorte vor.
- Gemeinderat und Kanton unterstützen die strategische Absicht einer vertieften regionalen Zusammenarbeit in der Langzeitpflege zwischen den Gemeinden der Obermarch und weiteren Partnern.
- Das Altersleitbild wird derzeit überarbeitet und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst.
- Kleine Heime sind relativ stark vom Personalmangel betroffen (Stellvertretungen), sie können auch schwieriger eigenständig Personal ausbilden.
- Die strategische und langfristige Führung eines modernen Alters- und Pflegeheims ist für eine Gemeinde angesichts des politischen Wechsels sehr anspruchsvoll. Daher macht eine Umwandlung in eine gemeinnützige AG Sinn – sie benötigt jedoch erhebliche Vorlaufzeit und zusätzliche Ressourcen.

Hypothek kann nicht einfach ausgeblendet werden

Die Gemeinde bleibt alleinige Eigentümerin des Projekts und trägt damit das gesamte finanzielle Risiko von 35.5 Mio. Franken. Für die Realisierung müsste eine neue gemeinnützige AG gegründet werden. Der fachlich ausgewiesene Verwaltungsrat muss aber zuerst gefunden und in die herausfordernde Aufgabe eingeführt werden. Die operative Führung wäre damit künftig unabhängig von der Gemeinde – ein administrativer Vorteil im heutigen dynamischen Umfeld, aber nicht ohne Risiko. Für den externen Bankkredit von 17.7 Mio. Franken muss die Gemeinde eine Solidarbürgschaft leisten und würde im Konkursfall haften. Die Gemeinde Schübelbach geht damit ein finanzielles Risiko im Gesamtbetrag von 32.7 Mio. Franken ein (ohne die 2.8 Mio. Franken, die der Kanton für das Projekt als Subvention zugesichert hat). Die Initianten können die Rechnung nicht «schönrechnen», indem sie die Hypothek und die mit der Solidarbürgschaft verbundenen Risiken einfach ausblenden.

Hohe Kosten ohne Erweiterbarkeit

Der Neubau mit Tiefgarage und integrierter Technik ist nach dem Projektwettbewerb deutlich teurer geworden als zu Beginn der Planungen 2020 prognostiziert. Die geplanten 40 Pflegeplätze liegen rund **20 – 50 % über den Normkosten** (CHF 544 000.– pro Platz gegenüber üblichen 360 000 – 450 000 Franken). Siehe dazu auch Abschnitt C. Die Kosten der Tiefgarage müssen zu einem Teil dem Heimbetrieb angerechnet werden, weil bei den engen Platzverhältnissen aussen keine Parkplätze mehr angeboten werden können.

Weder das Grundstück noch das Projekt selbst erlauben eine spätere Erweiterung der Pflegeplätze. Hinzu kommt, dass während der Bauzeit eine kostenintensive Zwischenlösung an einem anderen Standort erforderlich wäre – ein temporärer Neubau für rund 3.8 Mio. Franken. Einsprachen und damit Verzögerungen am geplanten Standort auf dem Sigristenwisli in Schübelbach sind nach den aktuellen Erfahrungen mit unserem Erweiterungsprojekt der Schulanlage Gutenbrunnen nicht auszuschliessen. Bei beiden Baustellen gibt es kritische Bauabstände und damit ein sehr grosses Einsprache- und Verzögerungspotential.

Sicherung der Pflegeplätze im APHO

Beim ursprünglichen Projekt «Baum des Lebens» bestand keine Alternative: Eine Ablehnung hätte die sofortige Schliessung des bisherigen APHO bedeutet – und damit den Verlust von 25 Pflegeplätzen. Dank der inzwischen geplanten Ertüchtigung konnte dieses Szenario verhindert werden. Gleichzeitig bleibt die bestehende Liegenschaft für künftige weitere Nutzungen wie

Pflegewohngruppen, betreutes Wohnen oder für Bewohnerinnen und Bewohner mit Pflegestufen 0 – 6 zur Verfügung. Mehr Informationen zu den Ertüchtigungsmassnahmen sind auf unserer Webseite zu finden (siehe QR-Code).



Wesentliche Gründe für den Projekt-Stopp im Herbst 2024

Im Juli 2024 fand ein Gespräch mit Regierungsrat Damian Meier und dem zuständigen kantonalen Amt statt. Der Kanton unterstützt die strategische Zielsetzung einer regionalen Zusammenarbeit in der Langzeitpflege deutlich; eine entsprechende gesetzliche Anpassung ist politisch bereits in Vorbereitung. Eine gemeinsame Projektidee mit der Gemeinde Reichenburg wurde als prüfenswert beurteilt. Der Kanton sicherte dem Gemeinderat zu, dass bei einer Verschiebung der Abstimmung die zugesagte Subvention nicht gefährdet wäre. Die Subvention bleibt jedoch an das Projekt «Baum des Lebens» gebunden.

Weiter stellte der Kanton eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Betriebsverlängerung des bestehenden APHO über 2028 hinaus in Aussicht. Bei einer Ablehnung des Projekts Ende November 2024 bestand das Risiko einer Schliessung des bestehenden Heims, da damals noch keine Alternative vorlag. Ein solches Szenario ohne Plan B wäre gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Mitarbeitenden des APHO nicht verantwortbar gewesen.

C. Die Kosten

CHF 35 500 000.–

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

CHF 29 020 000.–

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

Hinzu kommen für **6.5 Mio. Franken**:

- Zwischenlösung während der Bauzeit für 3.8 Mio. Franken
- Wertberichtigung der bestehenden Liegenschaft
- Abschreibung der Darlehen

BKP	Beschreibung	CHF
0	Grundstück	0.–
1	Vorbereitungsarbeiten	550 000.–
2	Gebäude	19 654 175.–
3	Betriebseinrichtungen	954 000.–
4	Umgebungsarbeiten	616 360.–
5	Nebenkosten	982 709.–
6	Honorare	4 372 312.–
7	Reserve	624 616.–
8	Ausstattung Alterszentrum	1 266 000.–
	Total	29 020 172.–

Anlageteil	m ² Geschossfläche	CHF
Alterszentrum	4 453	19 615 000.–
Wohnungen/Studios	1 165	5 130 000.–
Tiefgarage/Technik	970	4 275 000.–
Total		29 020 000.–

CHF 21 752 500.–

Kostenanteil für Alterszentrum und Anteil an Tiefgarage

(beinhaltet 50 % der Kosten an der gemeinsam genutzten Tiefgarage/Technik für CHF 2 137 500.–)

CHF 513 812.–

Kosten pro Pflegeplatz (für 40 Plätze in 34 Zimmern)

Der Schweizer Benchmark bei Investitionen liegt bei ca. CHF 450 000.– pro Pflegeplatz. Bei 40 Pflegeplätzen dürfte das Investitionsvolumen demnach bei maximal 18 Mio. Franken liegen (beim Alterszentrum Baum des Lebens sind es 21.7 Mio. Franken).

D. Wie geht es weiter?

Vorgehen nach Annahme der Pluralinitiative

Bei Annahme der Initiative muss das Projekt «Baum des Lebens» durch die Vertreter der neu zu gründenden AG in der ursprünglich geplanten Form umgesetzt werden. Die aus dem Herbst 2024 veranschlagten Kosten beziehungsweise der dahinter liegende Businessplan müssten vor dem konkreten Baubeginn durch die in der Verantwortung stehende AG verifiziert werden. Bei einer feststellbaren deutlichen Überschreitung von 35.5 Mio. Franken muss gesetzlich verpflichtend sofort eine neue Kreditvorlage ausgearbeitet und erneut an der Urne darüber abgestimmt werden.

Vorgehen nach Ablehnung der Pluralinitiative

Bei einer Ablehnung der Pluralinitiative würde das Projekt «Baum des Lebens» definitiv nicht umgesetzt werden. Die Projektierungskosten von CHF 450 000.– werden abgeschrieben.

Die zur Ausführung stehenden und notwendigen Erüchtigungsmassnahmen des bestehenden APHO können wie geplant angegangen und zeitgerecht umgesetzt werden. Die Gemeinde wird die angekündigten Einzonungsabsichten und Kaufoptionen an einem alternativen Grundstück konsequent weiterverfolgen und bis zu einer Abstimmungsvorlage vorantreiben. Darauf soll ein geeigneter modularer Neubau entstehen, welcher die Bedürfnisse besser und nachhaltig abdeckt. Die bestehende Liegenschaft wird weiterhin für die Gemeinde genutzt. Die Finanzierung des neuen Projektes wird auf Basis neuer gesetzlicher Grundlagen und idealerweise zusammen mit anderen Gemeinden geregelt sein, was sinnvoll und fair ist.

E. Fazit und Empfehlung des Gemeinderats

Das Projekt «Baum des Lebens» ist mit 35.5 Mio. Franken das **teuerste Vorhaben, über das in der Geschichte der Gemeinde je befunden wurde**. Mit dem Entscheid werden in der Gemeinde auch langfristig wichtige Weichenstellungen für das Leben im Alter für die nächsten Jahrzehnte gelegt. Die **demokratische Entscheidungsfindung** über diese wichtige Frage an einer Abstimmung an der Urne wird vom Gemeinderat begrüsst. Er ist aber überzeugt, dass die angepasste und mittelfristige Strategie, in zehn bis 15 Jahren auf einer geeigneteren Liegenschaft modular zu bauen, für unsere Gemeinde nachhaltiger und kostengünstiger ist, insbesondere auch aufgrund der voraussichtlichen regionalen Finanzierung. Eine verantwortungsvolle Führung muss auch den Mut haben, einen früheren Entscheid zu revidieren. **Der Gemeinderat empfiehlt die Initiative zur Ablehnung.**

F. Antrag des Gemeinderats

Die Pluralinitiative «Ja zum Neubau Alterszentrum Baum des Lebens» sei abzulehnen.

G. Offenlegung der Finanzierung der Abstimmungskampagne

Für die Offenlegung der Finanzierung der Abstimmungskampagne gelten die Bestimmungen des Transparenzgesetzes vom 6. Februar 2019 (SRSZ 140.700), insbesondere: Die Finanzierung der Abstimmungskampagne ist offenzulegen, wenn die budgetierten oder getätigten Aufwendungen CHF 5 000.00 übersteigen (§ 3 Abs. 1 TPG). Wer offlegungspflichtig ist, muss dem Kasseramt der Gemeinde Schübelbach (§ 5 Abs. 3 TPG) Folgendes einreichen: a) bis zum Datum für die Abstimmung vom Datum sein Budget; b) bis zum Datum für die Abstimmung vom Datum seine Schlussrechnung. Die Formulare für die Einreichung des Budgets sowie der Schlussrechnung sind unter www.sz.ch/transparenz auffindbar.



Einladung zur ausserordentlichen
Gemeindeversammlung

Bericht und Antrag

Dienstag, 3. September 2024, 20.00 Uhr
Turnhalle Stockberg, Siebnen

Inhaltsverzeichnis

Traktandum 2 – Beschlussfassung über die Gründung der gemeinnützigen Alterszentrum Schübelbach AG	3 – 32
Das Wichtigste in Kürze	3
Stärken und Schwächen	5
Fragen und Antworten	5
Ausgangslage	6
Projektwettbewerb mit Siegerprojekt	8
Neubauprojekt	8
Alterszentrum	9
Kosten und Finanzierung	18
Rechtsform gemeinnützige Aktiengesellschaft	21
Zeitplan	23
Statuten (Entwurf vom 10. Juli 2024)	24
Eignerstrategie (Entwurf vom 10. Juli 2024)	30
Antrag Gemeinderat/Bericht und Empfehlung Rechnungsprüfungskommission	32



Zukunft Alterszentrum Schübelbach



1 Das Wichtigste in Kürze

Das gemeindeeigene Alters- und Pflegeheim Obigrueh (APHO) im Dorf Schübelbach verfügt durch bauliche und organisatorische Weiterentwicklungen seit 2017 über 25 stationäre Pflegeplätze und ist damit das kleinste und das familiärste Heim in der March. Spätestens im Jahr 2026 läuft die provisorische Betriebsbewilligung des Kantons aus (Schliessung APHO im Jahr 2027), welche aufgrund von baulichen Defiziten der Infrastruktur nur mit einem bewilligungsfähigen Bauprojekt verlängert werden kann.

Der Gemeinderat nahm die stark ansteigenden Bedarfsprognosen des Kantons Schwyz für die Gemeinde Schübelbach als Grundlage, um zusätzliche Pflegeplätze auf dem Gemeindegebiet bereitzustellen. Der 2023 erfolgreich durchgeführte Projektwettbewerb hat ein gelungenes – mit einem entsprechenden Preisschild von rund CHF 29 Mio. versehenes – Neubauprojekt mit dem Namen «Baum des Lebens» hervorgebracht. Dieses Projekt soll am bestehenden Standort mit 40 Pflegeplätzen (+ 15) und 15 Alterswohnungen/Studios und benötigter Tiefgarage erstellt werden.

Während der Bauzeit wird neben dem Gemeindehaus «Sigristenwisli» für CHF 3.8 Mio. eine Zwischenlösung (temporärer Modulbau) erstellt und als Heimersatz bereitgestellt.

Für den Bau und den künftigen Betrieb des neuen Alterszentrums sowie der Zwischenlösung sind Investitionen und Betriebsmittel inkl. Abschreibungen von rund CHF 35.5 Mio. notwendig. Für die Umsetzung wird eine neu zu gründende gemeinnützige AG beauftragt. Die neue AG muss durch die Gemeinde finanziell mit einmalig CHF 15 Mio. kapitalisiert werden. CHF 2.8 Mio. erhält die AG vom Kanton als Subvention und CHF 17.7 Mio. muss die neue AG auf dem Kapitalmarkt als Kredit aufnehmen.

Kantonale Bedarfsplanung für Pflegeplätze
2025 bis 2045

(untere Prognosegrenze, obere Prognosegrenze
ist bis 30 % höher)

Bedarfsplanung 2023 – 2045 (Stand 05/2024)

Angebot/Listenplätze	2025	2030	2035	2040	2045
Bedarf Untergrenze Gemeinde Schübelbach	76	80	96	114	131
Angebot Wohn- und Pflegezentrum Stock- berg, Siebnen	35	35	35	35	35
Angebot Alterszentrum Obigrueh, Schübelbach	25	40	40	40	40
- Überangebot / + Zusatzbedarf	+16	+5	+21	+39	+56

Neben den 35 vertraglich vereinbarten Pflegeplätzen im WPZ Stockberg in Siebnen (83 Plätze insgesamt) wird beabsichtigt, das Angebot an Wohn- und Pflegeplätzen im Dorf Schübelbach um 15 auf 40 Pflegeplätze auszubauen und nutzbar zu machen. Auf dem Gemeindegebiet fehlen gemäss diesen Prognosen ab 2035 mindestens 21 – 56 weitere Pflegeplätze, auch mit dem neuen Alterszentrum. Hier ist künftig eine gemeinsame regionale Planung unabdingbar, da auch andere Märchler Gemeinden vor diesem Problem stehen.

Neues Alters und Pflegezentrum
Schübelbach (AzS)

Am Standort des heutigen gemeindeeigenen APHO in Schübelbach soll auf Basis des erarbeiteten Nutzungskonzeptes für rund CHF 29 Mio. ein neues, zweites Alterszentrum auf Gemeindegebiet entstehen, welches vielfältige Pflege-, betreute Wohnangebote und weitere Räume und eine Tiefgarage mit notwendigen Technikräumen anbietet. Eine höhere Anzahl Pflegeplätze ist durch die einschränkende Liegenschaftsgrösse an diesem Standort nicht umsetzbar oder ginge zu Lasten der ebenfalls geplanten und stark nachgefragten betreuten Wohnangebote im Alter.

Zwischenlösung / Provisorium

Es soll eine Zwischenlösung für die Bewohner/innen und für das Personal des APHO bereitgestellt werden, da das neue Heim auf derselben Liegenschaft gebaut wird und eine Schliessung mehr Nachteile und finanzielle Aufwendungen mit sich bringen würde. Auf dem unteren Teil des «Sigristenwisli», beim Gemeindehaus an der Kantonsstrasse gelegen, soll, während

zwei bis vier Jahren eine temporäre Baute für ca. CHF 3.8 Mio. zur Verfügung gestellt werden. Mit einer zweckmässigen Elementbauweise kann ein vorübergehender Ersatz für das Alters- und Pflegeheim Obigrueh installiert werden.

Darüber stimmen Sie ab

Der Gemeinderat hat 2022 versprochen, dass die Stimmbürger nach erfolgreichem Projektwettbewerb und mit dem konkreten Preisschild nochmals abstimmen können.

Bei dieser Vorlage wird nun über das umfassendste und komplexeste je in der Gemeinde Schübelbach vorgestellte Vorhaben mit einem Finanzbedarf von CHF 35.5 Mio. abgestimmt. Das Alterszentrum Schübelbach soll in einen eigenständigen Betrieb ausgliedert werden. Stimmt die Bevölkerung dem Antrag zu, wird künftig die neue Alterszentrum Schübelbach AG für den Betrieb des neuen Wohn- und Pflegezentrums verantwortlich sein.

Diese AG übernimmt die Bewirtschaftung des alten Alters- und Pflegeheims Obigrueh und den Bau und den Betrieb des neuen Heims und der Alterswohnungen. Dazu gehört auch die Zwischenlösung mit dem Provisorium auf dem von der Gemeinde gemieteten «Sigristenwisli» in Schübelbach.

Die Gesellschaft wird mit einem einmaligen Gemeindebeitrag von CHF 15 Mio. und der kostenlosen Übertragung der bestehenden gemeindeeigenen Heimliegenschaft neu gegründet und als Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem und öffentlichem Zweck geführt. Sämtliche Aktien bleiben im alleinigen Eigentum der Gemeinde. Diese werden dem Verwaltungsvermögen zugeschrieben. Beim Verwaltungsvermögen handelt es sich um nicht veräusserbares Vermögen mit öffentlichem Zweck.

Aus finanziellen Gründen muss bei der Annahme dieses Projektes der Aus- und Erneuerungsbau inklusive Dreifachturnhalle der Schulliegenschaft Stockberg 2 in Siebnen verschoben werden.

2 Stärken und Schwächen

Vorteile/Chancen Nachteile/Risiken

**Neues Alterszentrum /
Provisorium**

in Ortsbild integrierte Architektur	Grundstück voll ausgenutzt
Optimum aus Nutzungs- konzept herausgeholt	entsprechendes Preis- schild
weiterhin familiärer Charakter	kritische Grösse
Alterszentrum belebt Schübelbach	mangelnde Standort- attraktivität
komplementäres Alters- zentrum	betriebswirtschaftliche Schwächen
autonom und eigenstän- dig	regionaler Wettbewerb
Pflegeplatzbedarf ent- gegengewirkt	Platzbedarf weiterhin nicht gedeckt
Tiefgarage / grosse Küche	fehlender Bedarf Parkplätze / Essen
kein Personalabbau durch Provisorium	Arbeitsbedingungen im Provisorium analog APHO
Weiterverwendung Provisorium	hoher Abschreibung- bedarf

Organisationsform AG

unternehmerischer Gestaltungsspielraum	Schnellschüsse
Professionalisierung durch Verwaltungsrat	Verwaltungsrat handelt nicht im Sinne der Gemeinde
Eigentümerin bleibt Gemeinde	Eigentümerin bleibt Gemeinde

Finanzielles

umfassende, genügende Finanzierung	ändernde gesetzliche Bestimmungen
Verschuldung für Gemeinde geringer	Risiken verbleiben bei Gemeinde
Investitionen leichter finanzierbar	Auswirkung später sichtbar

3 Fragen und Antworten

Wieso wird das neue Alterszentrum nicht auf dem ge-
meindeeigenen «Sigristenwisli» neben dem Gemein-
dehaus in Schübelbach gebaut? So müsste kein teures
Provisorium von CHF 3.8 Mio. bereitgestellt werden.

Die Liegenschaft ist etwa gleich gross, liegt aber an
einem Hügel. Das Gemeindehaus und die Gemeinde-
werke haben ebenfalls einen Erweiterungsbedarf und
dieser braucht auch Platz. Aus diesem Grund wurde
davon abgesehen. Bei einer dreijährigen Nutzungszeit
des Provisoriums sind dies monatliche Kosten von
rund CHF 105 500.–. Die Kosten verringern sich auf
monatlich CHF 77 700.–, wenn der Modulbau später
für etwa CHF 1 Mio. verkauft werden kann. Ohne Pro-
visorium müsste das Heim geschlossen, das Personal
entlassen und die Bewohner/innen umplatziert wer-
den. Die Kosten für die kontinuierliche Inbetriebnahme
des neuen Heims und Rekrutierung von gesuchtem
Personal ist ebenfalls teuer und kostet nach Schät-
zungen auch etwa CHF 2 Mio.

Weshalb sind die heutigen Investitionszahlen für das
neue Alterszentrum um einiges höher als die damalige
Annahme 2019 mit der Machbarkeitsstudie?

Allein die Bauteuerung betrug in der Zwischenzeit 15 –
17 %. Die eingeschränkten Platzverhältnisse auf der
Liegenschaft zwangen zu einer nicht geplanten und
teuren Tiefgarage. Im Vergleich zu anderen Heim-
projekten ist es aber kein überteuerter Luxusbau.
Betriebliche Anforderungen über das umfassende
Nutzungskonzept erfordern relativ viele Räume. Auch
ist eine grosse Küche vorgesehen, welche auch für
andere Zwecke genutzt werden kann (Mittagstisch).

Sind die ebenfalls benötigten finanziellen Mittel für
die weiteren Schulanlagen und Projekte in Siebnen,
Schübelbach und Buttikon mit dieser Investition wei-
terhin gesichert?

Die Investitionsplanung mit höheren Beträgen und die
maximale Schuldenbelastung pro Einwohner zeigen
heute ein differenzierteres Bild. Einer noch höheren
Steuerbelastung sind auch in Anbetracht zu den um-
liegenden steuergünstigeren Gemeinden finanzielle
Grenzen gesetzt. Es muss vom Gemeinderat leider
in Erwägung gezogen werden, andere sehr grosse
Investitionen wie zum Beispiel der Schulhausneubau
mit Dreifachturnhalle in Siebnen zeitlich auf mind. zehn
Jahre zu verschieben (erst ab 2035).

Warum wurde keine regionale Lösung in Betracht ge-
zogen?

Die Machbarkeitsstudie 2019 und das künftige Nut-
zungskonzept basierte auf der Strategie das neue
Heim eigenständig weiterzuführen. Der von den Stimm-

bürgern gutgeheissene Projektwettbewerb hat diese vorgegebene Strategie erfolgreich umgesetzt. Die Alternative einer regionalen Lösung wurde damals in den strategischen Überlegungen nicht berücksichtigt.

Wieso bezahlen andere Gemeinden nicht die Vollkosten für «ihre» Bewohner/innen bei uns?

Für eine faire und aktive Beteiligung an den hohen Investitionskosten gibt es heute keine gesetzliche Grundlage für die anderen Gemeinden. In der Regel wird aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine sehr hohe Grundaustattung von 98 % des Heims angestrebt. So wird ein grosser Teil der Bewohner/innen auch künftig aus der gesamten Region stammen. Die Heimbelegung im Juni 2024 zeigt, dass nur neun von 25 Plätzen durch Einwohner/innen aus Schübelbach belegt sind.

Im Rahmen der Preispolitik des neuen Heims werden wie heute Abstufungen vorgenommen. Höhere Taxen können aber nur in einem gewissen Rahmen umgesetzt werden. Auch Bürger/innen unserer Gemeinde halten sich in anderen Heimen der Region auf. Die Wahlfreiheit wird oft in Anspruch genommen.

Gibt es einen Plan B oder eine Alternative, falls die Vorlage vom Stimmbürger abgelehnt wird?

Der zusätzliche Pflegeplatzbedarf ist gegeben, eine Schliessung ohne Alternative ist, wie an der Infoveranstaltung orientiert, für den Gemeinderat keine Option. Im Fall einer Ablehnung wird es für ein Heim in Schübelbach keinen Alleingang mehr geben und eine regionale Zusammenarbeit zur Pflicht. Der Kanton befürwortet nach strategischen Konsultationen eine regionale Zusammenarbeit. Eine alternative Strategie (Plan B) ist skizziert. Die Erfüllung für die dafür wichtigen Rahmenbedingungen ist in Klärung.

Was sind die grössten Risiken für unsere Gemeinde?

Neben den finanziellen Verpflichtungen für den Neubau liegt das grösste Risiko beim gesuchten gut qualifizierten Pflegepersonal. Die Anforderungen steigen und unser bestehendes Heim steht heute schon in starker Konkurrenz zu anderen Heimbetrieben. Die qualifizierten Fachkräfte in der Gesundheitsbranche (Spitäler, Spitexen u.a.) werden in Zukunft noch stärker gefragt sein und die Lohn- und Ausbildungskosten entsprechend steigen. Ein neues und gut funktionierendes Alterszentrum mit konkurrenzfähigen Anstellungsbedingungen hilft gutes Personal anzuwerben beziehungsweise zu halten.

4 Ausgangslage

4.1 Wachsender Bedarf

In der Gemeinde Schübelbach bestehen zwei Einrichtungen für die Langzeitpflege. Das Alters- und Pflegeheim Obigrueh (APHO) wird durch die Gemeinde betrieben, das Wohn- und Pflegezentrum Stockberg in Siebnen (WPZ) durch eine Stiftung. Für die Gemeinde mit rund 9 750 Einwohner/innen stehen heute insgesamt 60 stationäre Langzeitpflegeplätze zur Verfügung.

Das WPZ Stockberg wurde 2020 umfassend renoviert und von ursprünglich 63 auf deren 83 stationären Pflegeplätze erweitert. Die Pflegeplätze des WPZ Stockberg verteilen sich dabei auf die Gemeinden Galgenen, Wangen, Innerthal, Vorderthal und Schübelbach. Für die Gemeinde Schübelbach stehen gemäss anpassbarer Leistungsvereinbarung heute 35 stationäre Pflegeplätze zur Verfügung.

Das gemeindeeigene Alters- und Pflegeheim Obigrueh verfügt über 25 stationäre Pflegeplätze.

Das Alters- und Pflegeheim Obigrueh ist mit dem entsprechenden Fachpersonal für komplexe Pflegesituationen bis zur höchsten BESA-Pflegestufe aufgestellt.

Die Anforderungen des Kantons an die Bauweise des Pflegeheims sind in der heutigen Form und mit dem heutigen Betriebskonzept nicht vollumfänglich erfüllt (Bausubstanz, räumliche Anforderungen und arbeitsrechtliche Situation). Die höheren Erwartungen der Bewohner/innen können zunehmend nicht mehr gewährleistet werden.

Die kantonale Betriebsbewilligung gilt noch bis 2026 und kann bei einem vorliegenden Bauprojekt befristet nur noch bis 2027 verlängert werden.

Der Bedarf an Langzeitpflegeplätzen steigt stetig. Die «Bedarfsplanung Langzeitpflege» des Kantons Schwyz macht für die Gemeinde Schübelbach bereits ab 2030 eine deutliche Unterversorgung an Langzeitpflegeplätzen aus.

Die Betriebskommission (BEKO) des APHO hat sich deshalb mit dem Fortbestand des Alters- und Pflegeheims auseinandergesetzt.

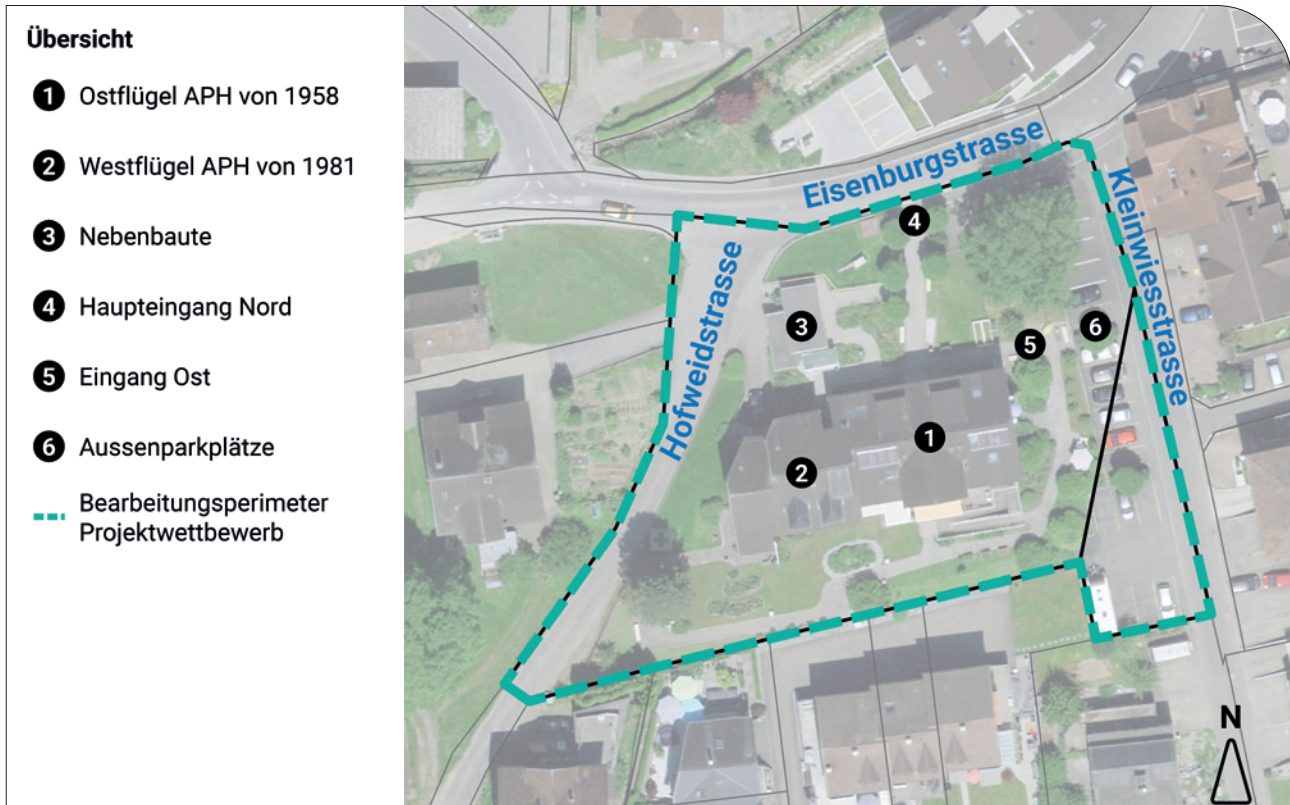


Abb. 1: Grafik-Übersicht zum bestehenden Alters- und Pflegeheim Obigrueh

4.2 Zielsetzung des vorliegenden Projekts

Am bestehenden Standort soll weiterhin ein eigenständiges neues Alterszentrum entstehen, welches vielfältige Pflege-, Betreuungs- und Wohnangebote anbietet. Neben den Pflegeplätzen (15 Pflegeplätze mehr gegenüber dem aktuellen Bestand) sind vorgelagerte Angebote wie betreute Altersstudios und Alterswohnungen geplant:

- 30 stationäre Pflegeplätze in zwei Wohngruppen
- 10 Pflegeplätze für Menschen mit fortgeschrittener Demenz in einem geschützten Wohnbereich
- 9 Altersstudios mit Pflege- und Dienstleistungsangebot
- 6 Alterswohnungen
- Tiefgarage mit 34 Plätzen und für das Heim notwendige Technikräume

In den Altersstudios können Menschen mit wenig Pflegebedarf wohnen. Es ist aber auch möglich, dass die Bewohner/innen bis zum Tod dort wohnen bleiben. Zusammen mit den Kleinwohnungen besteht ein breiteres Angebot an Wohnformen. Bei einem geringeren Bedarf an Pflegeplätzen können die Zimmer einer Wohngruppe im Pflegestrakt wiederum zu Zwei-Zimmerwohnungen zusammengelegt werden. Ebenso können die betreuten Altersstudios einfach zu einer Pflegewohngruppe umgebaut werden.

Der Betrieb des Alters- und Pflegeheims wird auch während der Bauphase mit einem Provisorium auf dem «Sigristenwisli» sichergestellt sein.

Das Projekt geht von der Prämisse aus, dass das Alterszentrum keine Insel in sich selbst sein soll, sondern ein aktiver Punkt im dörflichen Leben von Schübelbach.

Der Ausgangspunkt des Projekts sind die beiden Hainbuchen an der Ecke Eisenburgstrasse/Kleinwiesstrasse. Sie sind ein Symbol für das, was es einmal war. Ein Zeichen im Dorf, das Orientierung gibt und einlädt.

Eine Gestaltungslinie in vier Segmenten:

- 1 Der Versammlungsraum ist für die Gemeinschaft des Dorfes bestimmt – **der neue Dorfplatz im Haus.**
- 2 Ein privater Gartenraum für Menschen mit Demenz – **ein Ort an dem man sich sicher fühlt.**
- 3 Ein Aussensitzplatz für die Langzeitpflege – **privat und mit leichtem Zugang zur Umgebung.**
- 4 Der Vorplatz zum Alterswohnen – **ein frei bestimmter Bezug zum öffentlichen Treiben.**

Gestaltung – zwei gute Freunde

Zwei polygonale Volumina verkörpern zwei unterschiedliche Lebensentwürfe: einen Eigenständigen (Studios und Wohnungen) und einen Unterstützten (Langzeitpflege). So kann das von Süden kommende Licht durch den Spalt dringen und die Terrasse während der Mittagszeit mit warmer Sonne überfluten.

5 Projektwettbewerb mit Siegerprojekt

5.1 Kurzbeschreibung

Im Mai/Juni 2023 wurden im Rahmen eines umfassenden öffentlichen Projektwettbewerbs und einer Jury aus Fach- und Behördenvertretern aus elf Projekteingaben mit einem breiten Kriterienkatalog das geeignetste aber auch eines der gefälligsten Projekte ausgewählt. Das Projekt «Baum des Lebens» der Patriarche Architekten AG aus Basel konnte die mit Spezialisten besetzte Projektjury überzeugen. Das Siegerprojekt musste im Herbst wegen wichtigen Erfordernissen einer Überarbeitung zugeführt werden. Auch wurden die Baukosten einer unabhängigen Kostenüberprüfung unterzogen.

Ende August 2023 wurde das Siegerprojekt zusammen mit Jury-Vertretern und der Architekten im Rahmen einer sehr gelungenen Veranstaltung von der zuständigen Planungskommission im BSZ Schübelbach einer sehr interessierten Bevölkerung vorgestellt.

Die von den Stimmbürgern am 13. Februar 2022 bewilligte Ausgabenbewilligung für die Durchführung des Projektwettbewerbs in der Höhe von CHF 450 000.– inklusive Überarbeitung und Kostenberechnung wurden in der Zwischenzeit beansprucht. Die Schlussabrechnung wird an der ordentlichen Gemeindeversammlung am 29. November 2024 zur Genehmigung vorgelegt.

6 Neubauprojekt

6.1 Projektbeschreibung

Am bestehenden Standort soll ein Alterszentrum entstehen. Dieses vereint die verschiedenen Phasen des Lebens im Alter. Neben der Pflegeeinrichtung sollen zusätzliche Altersstudios und -wohnungen entstehen, welche helfen, die Dauer des selbstbestimmten Lebens zu verlängern und den Übergang in eine Pflegeeinrichtung zu vereinfachen. Mit den komplementären

Angeboten kann das neue Alterszentrum mit einer hohen Wahrscheinlichkeit gut und kostendeckend ausgelastet werden.

Angebot an Langzeitpflegeplätzen

Das bestehende Angebot von 25 Langzeitpflegeplätzen soll um 15 auf insgesamt 40 ausgebaut werden. Mit den Altersstudios soll ein zusätzlicher Spielraum geschaffen werden, indem die Studios im Erdgeschoss bei Bedarf zu Langzeitpflegeplätzen umgenutzt werden können.

Wandel der Einrichtung

Das Alterszentrum soll einen neuen Abschnitt markieren, welcher auch in der Namensgebung der Einrichtungen vollzogen werden soll. In der neuen Einrichtung sollen die Bewohner/innen ihren Lebensabend nicht inaktiv verbringen müssen (wie bereits heute in der Obigrueh): Gebäude und Pflegepersonal sollen in Zukunft noch stärker die Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit der Bewohner/innen unterstützen und damit ein positives Selbstbild im letzten Lebensabschnitt fördern.

Eine neue zu bestimmende Bezeichnung der Einrichtung bringt dies zum Ausdruck. Die Einrichtung wandelt sich von der gewachsenen Struktur zwischen Alters-, Senioren- und Pflegeheim zu einem Alterszentrum mit vielfältigem Angebot zum Wohnen im Alter.

Gestaltung gemäss Lebensalltag

Das neue Alterszentrum wird entsprechend der Bedürfnisse der zu Pflegenden sowie des Pflegepersonals geplant. Abweichungen vom Richtraumprogramm und in die Jahre gekommenen Raumanforderungen werden zugunsten der Anspruchsgruppen getroffen. Durch innovative Raumgestaltungen und -anordnungen verfügbar gewordene Flächen können nach Bedarf unterschiedlich genutzt werden (z.B. Nischen als Rückzugsmöglichkeiten für Bewohner/innen, aber auch für kurze, diskrete Fachgespräche unter den Pflegenden oder Austausch mit den Angehörigen).

Bedeutung

Das neue Alterszentrum soll zu einem Zuhause für die Bewohner/innen werden. Es bietet Platz für Kreativität, Rückzugsmöglichkeiten für jeden Einzelnen aber auch Lebensraum in der Gemeinschaft in gleichem Masse. Die Architektur vermittelt den Bewohner/innen Geborgenheit und Sicherheit, unterstützt eine optimale Selbstständigkeit und selbstbestimmte Altersgestaltung.

Arbeitsumfeld

Die Betriebsräumlichkeiten ermöglichen einen effizienten Personaleinsatz sowie ein attraktives Arbeitsumfeld für das Pflegepersonal.

Ausblick

Mit der Umsetzung der Alterszentrums können die neuen Räumen 2028/2029 bezogen werden. Damit kann rechtzeitig und vorausschauend auf die Bedürfnisse der älteren Personen reagiert werden. Die neuen Räumlichkeiten ermöglichen es den unterschiedlichen Bedürfnissen im Alter gerecht zu werden.

Identifikation

Das Alterszentrum soll für das Quartier ein prägendes Eingangstor und Identifikationspunkt zugleich sein. Der Neubau bezieht auch die umliegenden Strukturen geeignet mit ein. Dem einladenden Vor- und Aussenraum kommt auch im neuen Projekt eine prägende Rolle im Quartier zu.

7 Alterszentrum

7.1 Grundrisse, Schnitte, Fassaden

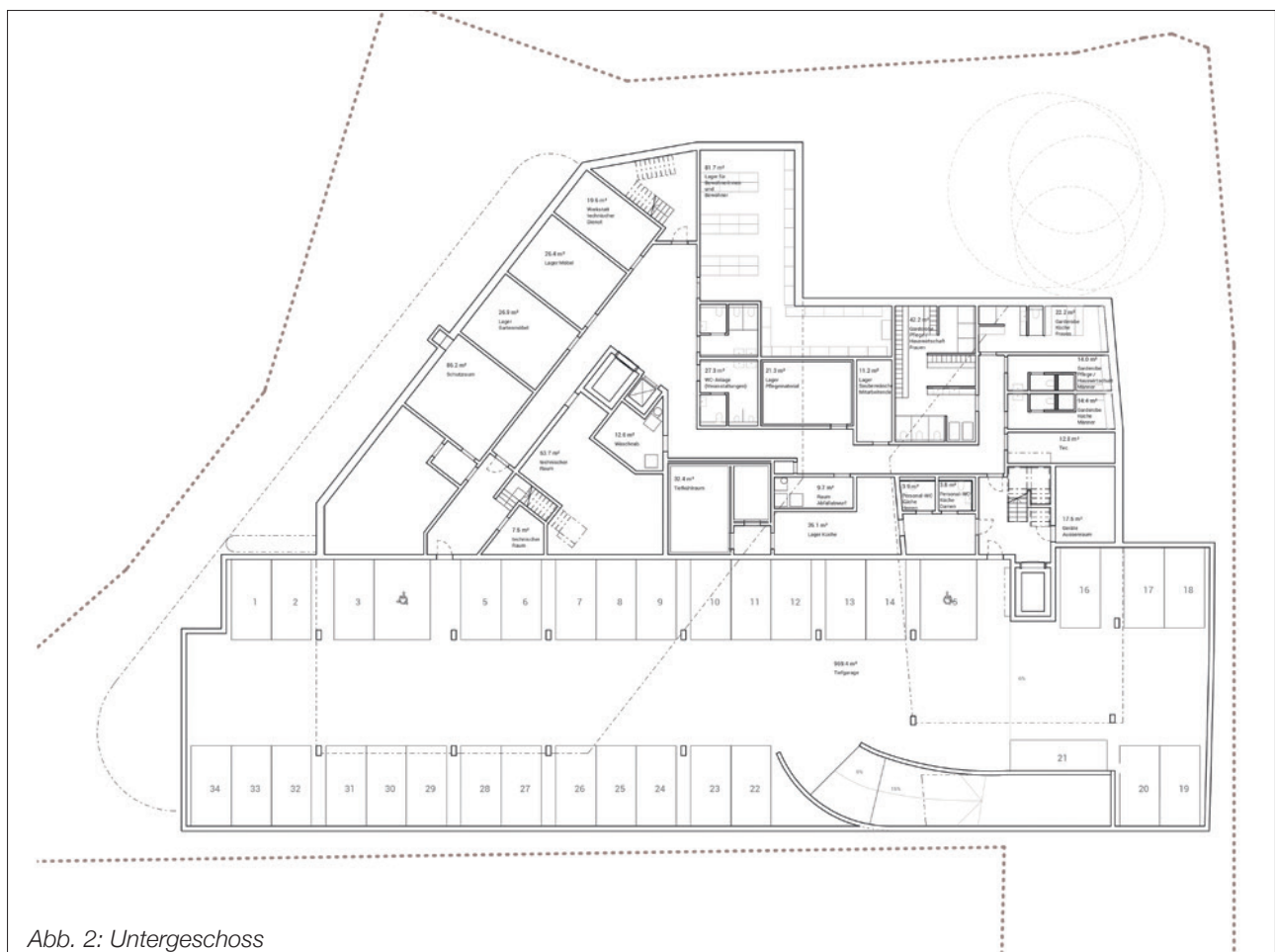




Abb. 3: Erdgeschoss

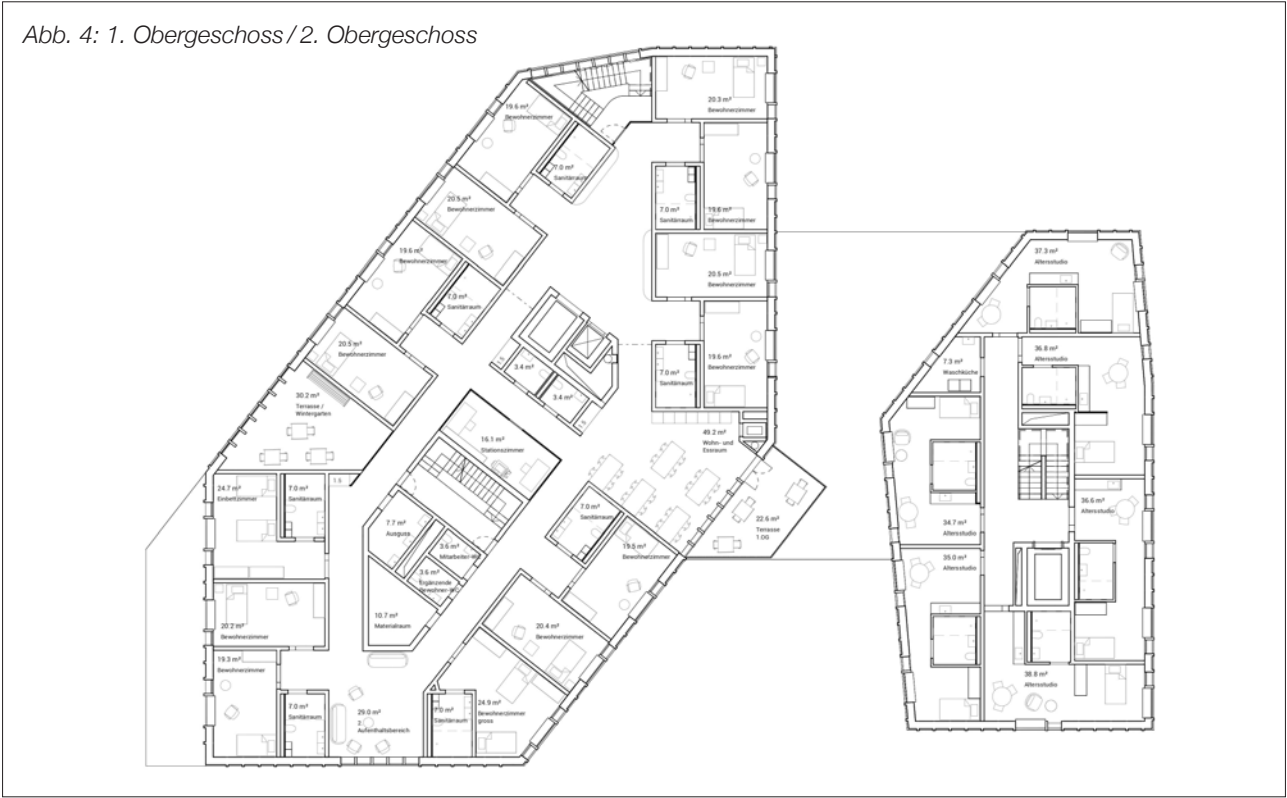


Abb. 4: 1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss

Abb. 5: Dachgeschoss

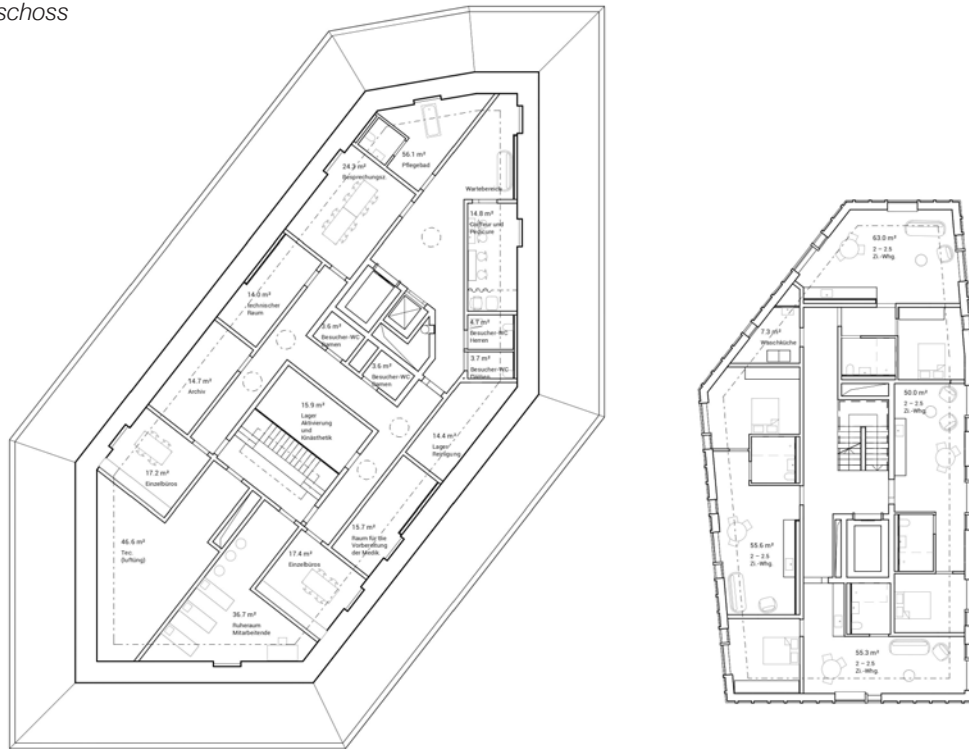


Abb. 6: Schnitt



7.2 Visualisierung



7.3 Vorgesehenes Raumprogramm des AzS

Das Angebot des Alterszentrums Schübelbach sieht nach der Realisierung folgendermassen aus (Auswahl der wichtigsten Räume ohne WC-Anlagen):

1 Abteilung Langzeitpflege

- 24 Einzelzimmer mit ca. 20 m²
- 4 Doppelzimmer für Ehepaare (als 2-Bettzimmer nutzbar)
- 2 Wohn- und Essräume

1 Pflegewohngruppe für Menschen mit Demenz

- 4 Zweibettzimmer
- 2 Einbettzimmer
- 1 Gemeinschaftsraum und Wintergarten

Allgemeine Räume für Bewohner/innen

- 1 Pflegebad
- 1 Coiffeur und Pedicure
- 1 Raum für die Vorbereitung der Medikamentenausgabe
- Betten-, Personen- und Küchenlift sowie Treppenhäuser

Küche/Cafeteria/Mehrzweckraum

- Grossküche
- Cafeteria mit Verkaufsecke
- Essbereich für Mitarbeitende/multifunktionaler Mehrzweckraum

Nutzzräume Mitarbeitende, Empfang und Büros

- 1 Ruheraum für Mitarbeitende
- 1 Eingang und Empfang
- 1 Fumoir, 2 Einzelbüros, 1 Besprechungszimmer, 4 Garderoben

Tiefgarage/Nebenräume

- Tiefgarage mit 34 Plätzen
- 1 Lingerie, 1 Trockenraum
- Technikräume, Werkstatt, Lager
- Schutzraum

Alterswohnungen und Studios

- 6 x 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 9 x Altersstudios inkl. Sanitärraum
- Waschküche
- Kellerabteile

7.4 Pflegezimmer

Wohnbereich für Langzeitpflege

Ältere Menschen mit körperlichen und/oder kognitiven Einschränkungen, die bereits beim Eintritt auf regelmäßige Pflege und Betreuung angewiesen sind, wohnen in der Pflegeabteilung, die sich über zwei Stockwerke verteilt. Unterschiedlich grosse Zimmer ermöglichen eine differenzierte Preispolitik und das Eingehen auf unterschiedliche Bedürfnisse der Bewohner/innen.



Abb. 7: Pflegewohngruppe Zimmercluster (je zwei Zimmer eine Nasszone)

7.5 Alterswohnungen und Studios

Senior/innen, die Sicherheit und leichte Unterstützung suchen (Wohnen mit Dienstleistung), können eine Alterswohnung mieten. Die Alterswohnungen sind in einem Gebäudeteil mit eigener Erschliessung und eigener Adresse geplant. Dies erleichtert den Einzug in eine Alterswohnung mit Dienstleistungen, weil es nicht gleichbedeutend ist mit dem Eintritt in ein Pflegezentrum, dessen Vorteile aber mitgenutzt werden können.

Die Studios können im Wohnbereich oder im Pflegebereich platziert werden und eignen sich für Menschen mit leichtem Betreuungs- und Pflegebedarf.. Sowohl in

den Studios wie in den Alterswohnungen soll es aber möglich sein, eine intensivere Betreuung und Pflege zu gewährleisten. Deshalb ist im Konzept auch angedacht, dass bei Bedarf eine Wohnung in einen Pflegestützpunkt und eine Waschküche in einen Ausguss umgewandelt werden können. Dies schafft einerseits für die Bewohner/innen die Option, dass sie bis zum Schluss in der eigenen Wohnung, im eigenen Studio, bleiben können. Der Betrieb erhält so die Flexibilität, das Angebot an Pflegeplätzen und Wohnungen auch in Zukunft an die Bedürfnisse des Marktes anzupassen.



Abb. 8: Visualisierungen Altersstudio

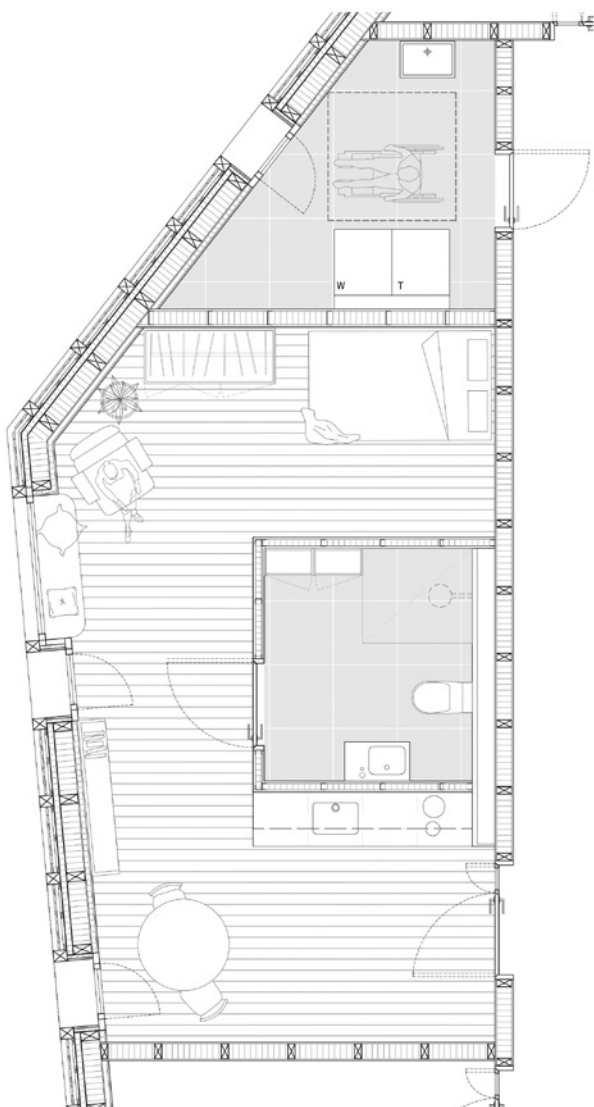


Abb. 9: Altersstudio angrenzende Waschküche

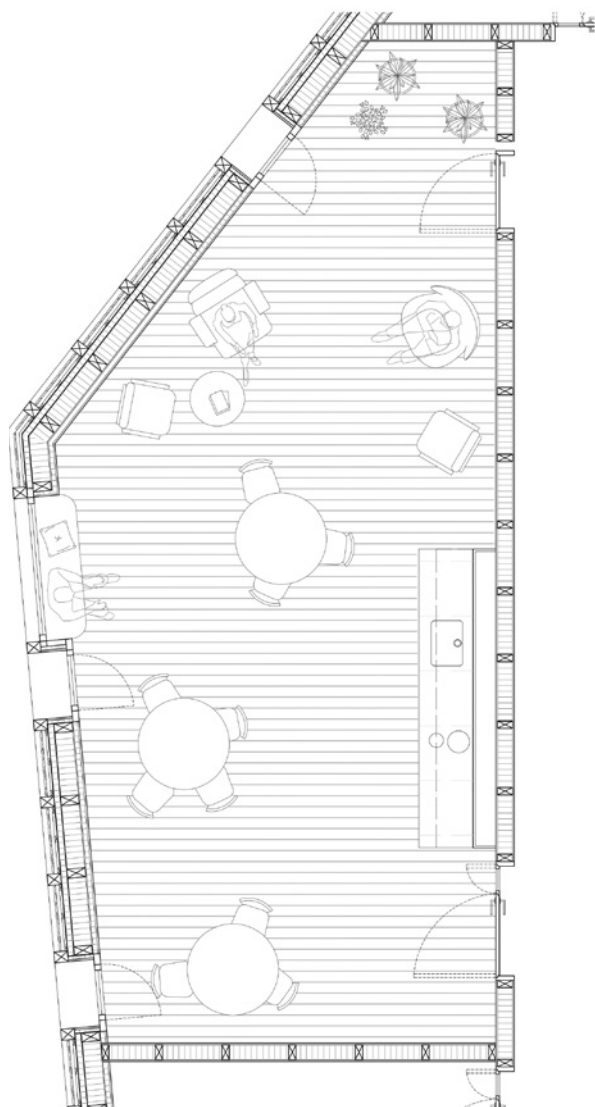


Abb. 10: Mögliche Umnutzung als Gemeinschaftsraum

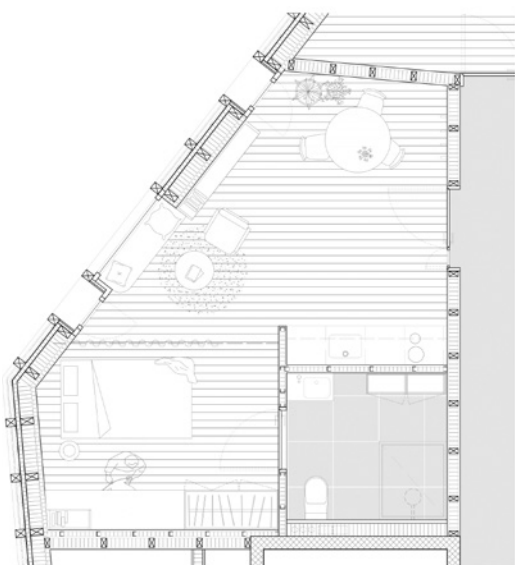


Abb. 11: Altersstudio

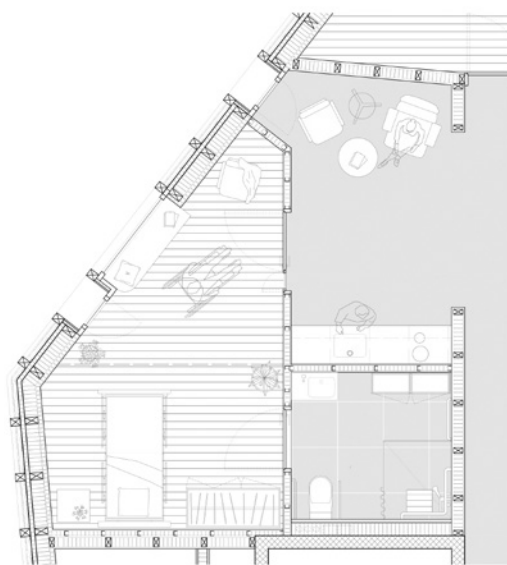


Abb. 12: Mögliche Umnutzung als Pflegezimmer

7.6 Wohnbereiche für Menschen mit Demenz

Menschen mit einer fortgeschrittenen Demenz können in eine kleine, spezialisierte geschützte Wohngruppe eintreten. Eine wertschätzende und respektvolle Pflege und Betreuung von Menschen mit Demenz stellen besondere Ansprüche an den Bau. Menschen mit Demenz haben meist ein ausgeprägteres Bewegungsbedürfnis und einen stark eingeschränkten Orientierungssinn. Sie suchen intensiv die Nähe zu anderen Menschen; das gibt Sicherheit und Orientierung. Sie sind selten glücklich allein im Zimmer und halten sich darum in der Regel wenig dort auf. Dieser Umstand spricht hier auch für Zweibettzimmer. Gleichzeitig braucht es ein bis zwei Einbettzimmer für Pandemie-, Palliativ- oder Sterbesituationen; das erhöht die Flexibilität, um verschiedene Betreuungssituation meistern zu können.

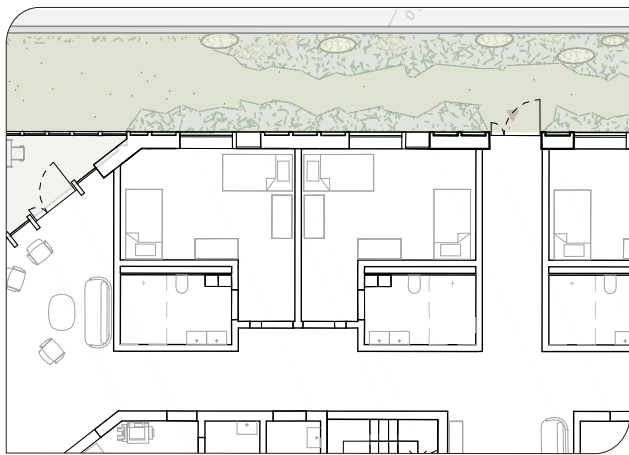


Abb. 13: Zweibettzimmer für Personen mit Demenz (Erdgeschoss)

Die so «eingesparte» Fläche soll dann in eine grosszügige und abwechslungsreiche Aufenthalts- und Bewegungszone investiert werden. Deshalb ist es für die Menschen sinnvoller, die vorgeschriebene Zimmerfläche (mind. 17 m² beim Einbettzimmer bzw. 25 m² für das Zweibettzimmer) zu unterschreiten und die so gewonnene Fläche dort einzusetzen, wo sie diesen Menschen mehr Lebensqualität gibt. Diese vom geltenden kantonalen Richtraumprogramm abweichenden Flächen wurden vom Amt für Gesundheit und Soziales des Kantons Schwyz im Sinne einer Ausnahmebewilligung gutgeheissen.

7.7 Konstruktion – Holzhaus

Tragelemente entlang der Aussenwände und die statischen Betonkerne ermöglichen grosse Spannweiten (bis zu 8 m von Fassade bis Kern) und folglich eine grosse Flexibilität in der Raumanordnung. Die Hybridlösung aus Holz und Beton ermöglicht im Vergleich zu einer reinen Holzkonstruktion neben der grösseren Spannweite

auch eine höhere Stabilität und bedient die Anforderungen an die Erdbebensicherheit. Der Projektvorschlag achtet auf eine bedarfsgerechte Materialverwendung und berücksichtigt den ökologischen Beitrag der Verwendung von Holz, ohne diesen radikal zu gehen und balanciert die essenziellen Nachhaltigkeitsaspekte.

In der Tiefgarage wird die Struktur mit konventionellem Recyclingbeton erstellt und nimmt mittels klassischem Stützenraster die Lasten von den Gebäuden, der Platzgestaltung und vom Erdreich auf. Zur Energie und Materialreduzierung werden die Tiefgaragenbereiche nicht in den thermischen Perimeter integriert. Die Installation der Dämmung auf der Betondecke unterstützt zudem die Nivellierung der Geländekoten. Auf diese Weise kann sich die Tiefgarage den Unterschieden des natürlichen Geländes anpassen, und auf dem Garten wird genügend Höhe für den Boden geschaffen, um grössere Bäume zu pflanzen.

Die tragende Struktur der Fassade wird mehrfach auf die äussere Schicht der Fassadenhülle übertragen.





7.8 Materialwahl/Farbkonzept

Der warme Perlweiss-Ton, der die gesamte Holzfassade bedeckt, soll ein Verbindungspunkt zwischen den drei markanten Gebäuden Kirche, Schulhaus und Alterszentrum sein, die in der Landschaft herausragen. Gemeinsam bilden sie ein neues «Herzstück im Dorf» und verstärken eine Ensemblewirkung.

Die neutrale Farbe zusammen mit den anthrazitfarbenen Solarzellen, die direkt auf dem Dach angebracht sind, integriert das neue Volumen in das Gesamtbild. Die fast beigefarbige Oberfläche hilft bei der Reflexion des Lichts, ohne die Augen zu schädigen.

Die Entscheidung, die Holzschalung mit Druckimprägnierung zu behandeln und mit Farbe zu streichen, wird die Lebensdauer des Holzes verlängern, es vor Feuchtigkeit und UV-Strahlen schützen und die Pflege erleichtern. Zusammen mit dem Betonsockel im Erdgeschoss, der verhindert, dass die Holzschalung das Gelände berührt, ist das Holz vollständig geschützt und es wird länger halten. Um die horizontalen Holzelemente vor Regenschäden zu schützen, ist eine Tropfkantenprofil aus Blech geplant.

Der warme Ton des Naturholzes (Lärche) der Fensterahmen deutet das Innenleben an.

Im Innenraum sind die Wände in Weiss und verschiedenen Grautönen gestrichen, die mit den Betonkernen spielen.

7.9 Energiekonzept

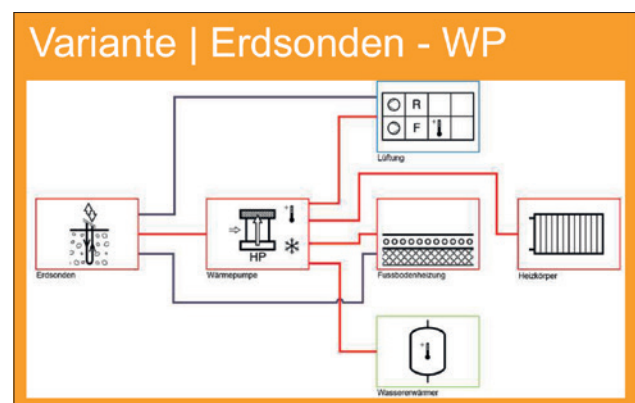
Die Gemeinde legt viel Wert auf eine Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und Energieeffizienz. Es gelten die kantonalen Vorschriften des Energiegesetzes. Zudem strebt sie, wenn immer möglich,

eine Autarkie in der Energieversorgung an. Aus diesem Grund ist eine Erdsonden-Wärmepumpe die in der Planung bevorzugte Lösung, die in einem ersten Schritt angepeilt wird.

Der Anschluss an das Fernwärmenetz (Anbieter Energie Ausserschwyz AG oder KVA Linth) ist abhängig von einer verlässlichen Erschliessungsplanung und vor allem den langfristigen Lieferbedingungen.

7.10 Heizung

Die Wärmeerzeugung wird mittels einer Erdwärmesonden Wärmepumpe sichergestellt. Mittels Free-Cooling kann im Sommer ohne Kältemaschine gekühlt werden und gleichzeitig können dadurch auch die Erdsonden regeneriert werden. Die Technikzentrale wird im 1. Untergeschoss untergebracht. Bevor mit dieser Energiequelle weiter geplant werden kann, muss ein Geologe eine Sondage-Bohrung erstellen. Mit der Probebohrung wird ermittelt, ob das Erdreich für den Wärmeenergiebedarf ausreicht resp. wie viele Bohrungen dafür notwendig sind. Die Erdsonden sollen unter der Bodenplatte in der Tiefgarage platziert werden.



7.11 Aussenraumgestaltung

Ortsbaulich ist der Neubau als weitere öffentliche Einrichtung zur Hauptstrasse ausgerichtet und positioniert sich mit zwei prägnanten Bauvolumen. Seine polygonalen Raumkanten treten in spannungsvollen Dialog zum Umfeld. Eine grosszügige Platzfläche vermittelt zu zentrumsnahen Bereichen des Dorfes ein offen einladendes Entrée. Markante Baumvolumen überspannen den Platz, laden in ihrem Schatten zu Begegnung ein.

Abzweigend vom Vorplatz wird der Gebäudetrakt «Alterswohnen» barrierefrei erschlossen. Eine Vorzone mit Sitzgelegenheit adressiert den Eingang der Wohneinheiten.

Der südseitig angelegte Garten verschafft über Glasflächen den vorgelagerten Gemeinschaftsräumen von Cafeteria einen atmosphärischen «Hintergrund». Ein Sinnespfad führt im Gehen und Erasten über weiche und kantige Belagsabschnitte durch den Garten.

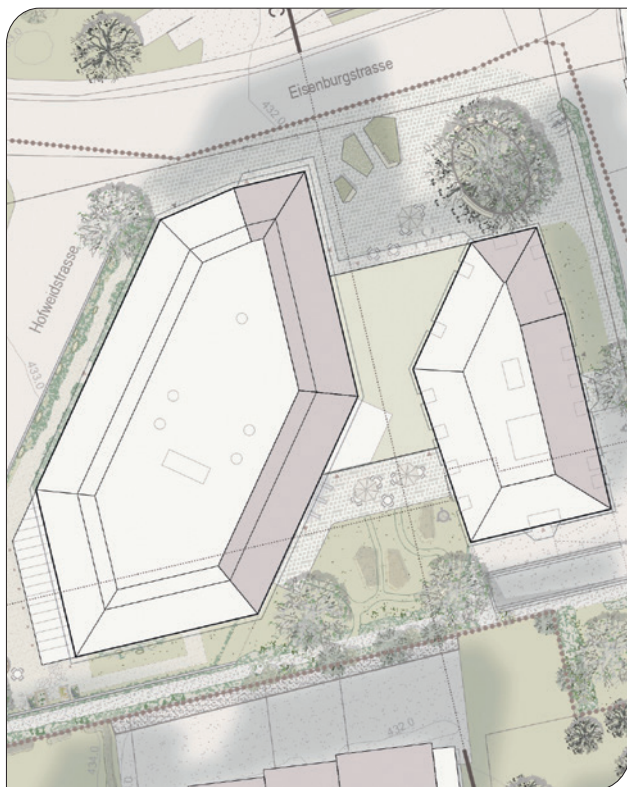


Abb. 14: Visualisierung Vogelperspektive

Für Menschen mit Demenz bietet sich südwestlich zum Wohnen ein gebogener Gartenraum. Eine begrünte Sockelmauer beschreibt den Bogen der äusseren Abwicklung. Im Gartenhof vermittelt ein Baumpaar schützende Atmosphäre. Zusammen mit wabenartigen Blütenflächen und einer Wasserschale eröffnen sich auch vom Wintergarten aus spannungsvolle Gartenszenen.

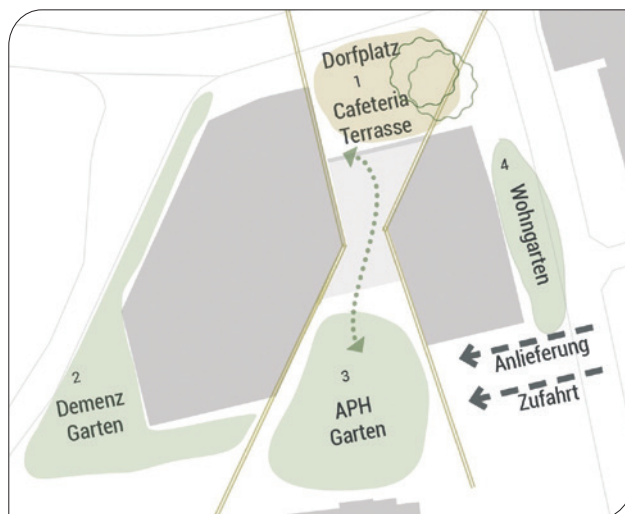


Abb. 15: Umgebungsgestaltung

7.12 Erweiterungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung lässt die Liegenschaft und die Bauvorschriften sowie die Architektur des Gebäudes nicht zu. Eine Umnutzung der Studios im 1. Obergeschoss zu Pflegeplätzen ist möglich.

7.13 Zwischenlösung (Provisorium) auf «Sigristenwisli»

Mit der Machbarkeitsanalyse 2019 wurde festgelegt, das neue Alterszentrum am gleichen Ort wie das bestehende Alters- und Pflegeheim Obigrueh zu bauen. Mit dieser Strategie war es notwendig, dass für die Bewohner/innen des APHO eine temporäre Lösung gefunden werden muss. Ansonsten müssten diese in andere Heime überführt werden. Auch für das sehr gesuchte und eingespielte Personal müssten andere Lösungen gefunden werden. Diese Herausforderung bzw. deren Lösung konnte nach langer Suche am Ende mit einer eigenen Lösung im Dorf Schübelbach gefunden werden.



Abb. 16: Standort Provisorium



Abb. 17: Angedachtes Provisorium auf dem «Sigristenwisli»

Während der Abriss- und der Bauzeit des neuen Alterszentrums soll auf dem unteren Teil des «Sigristenwisli», unterhalb des Gemeindehauses an der Kantonsstrasse gelegen, eine temporäre Baute für 28 Bewohner/innen zur Verfügung gestellt werden. Mit einer zweckmässigen Elementbauweise für CHF 3.8 Mio. kann ein vorübergehender Ersatz für das Alters- und Pflegeheim Obigrueh installiert werden.

Was nach dem Bezug des neuen Alterszentrum Schübelbach mit dem Provisorium im Jahr 2030 geschehen soll, ist noch nicht bestimmt, um sich für die Gemeinde keine Optionen zu verbauen. Da solche temporären Bauten in der ganzen Schweiz auch sehr gefragt sind, wäre auch der Wiederverkauf möglich (Angebot des Lieferanten, derzeit ca. CHF 1 Mio.)

Eckpunkte der Zwischenlösung (Massivmodulbau)

- für die Dauer des Abrisses und der Bauphase des Alterszentrum für maximal 28 Bewohner/innen mit Investitionskosten von ca. CHF 3.8 Mio.
- Das gemeindeeigene «Sigristenwisli» wird von der Gemeinde für zwei bis vier Jahre kostenlos 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
- Rückkauf an Lieferantenfirma möglich (ca. CHF 1 Mio.)

- Flexibilität und Anpassungsfähigkeit könnten Lebensdauer für andere Zwecke verlängern (Beispiel: Sozial- und oder Asylwohnungen).
- Bei Weiterverwendung des Modulbaus durch die Gemeinde für andere Zwecke muss darüber abgestimmt werden. Der Übernahmewert des Modulbaus von der AG an die Gemeinde erfolgt maximal zum Rückkaufwert an den Lieferanten.

8 Kosten und Finanzierung

8.1 Baukosten neues Alterszentrum

BKP	Beschreibung	CHF (inkl. MwSt.)
0	Grundstück	0.–
1	Vorbereitungsarbeiten	550 000.–
2	Gebäude	19 654 175.–
3	Betriebseinrichtungen	954 000.–
4	Umgebungsarbeiten	616 360.–
5	Nebenkosten	982 709.–
6	Honorare	4 372 312.–
7	Reserve	624 444.–
9	Ausstattung Alterszentrum	1 266 000.–
	Total	29 020 000.–

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)

- Kostengenaugigkeit 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

8.2 Kantonale Finanzierung/ einmalige Subvention

Das Departement des Innern stellt für dieses Projekt, gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen, einen einmaligen provisorischen Kantonsbeitrag in der Höhe von CHF 2.8 Mio. in Aussicht (40 Pflegeplätze x CHF 70 000.– pro Platz). Für die definitive Zusicherung des Kantonsbeitrages ist das zuständige Amt, bzw. der Regierungsrat zuständig. Die Subvention ist an das Projekt gebunden und hat kein konkretes Verfalldatum.

8.3 Finanzierung / Businessplan

Die neue AG muss finanziell so aufgestellt werden, dass ein tragbares Angebot an Plätzen im Pflegeheim oder Wohnangeboten bereitsteht. Der mit ausgewiesenen externen Experten auf eine solide Basis aufgestellte Businessplan sowie einem Gespräch mit Bankenvertretern zeigen, dass nebst der Subvention des Kantons aber vor allem die Gemeinde einen gewichtigen finanziellen Beitrag an die Investitionen leisten muss, um dieses Ziel zu erreichen. Ohne einmaligen Einschuss von Steuergeldern und der Haftung der Gemeinde als alleinige Eigentümerin der Aktiengesellschaft ist das neue Alterszentrum schlicht nicht zu realisieren, respektive zu finanzieren.

Position	Betrag in CHF (inkl. MwSt.)	Bemerkungen
Neubau inkl. Ausstattung AzS	29 020 000.–	Kostenschätzung plus/minus 20 %
Zwischenlösung	3 800 000.–	Erwarteter Verkäuferlös 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.–

8.4 Investitions- und Folgekostenrechnung

Damit die gemeinnützige Alterszentrum Schübelbach AG den Neubau stemmen und für den künftigen Betrieb ausreichend Startkapital vorweisen kann, muss diese durch die Gemeinde Schübelbach mit insgesamt CHF 15 Mio. ausgestattet werden. Die Hälfte des Kapitalbedarfs soll als Subventionen verschiedener Arten und der Rest als Aktienkapital bzw. Darlehen für die AzS AG bereitgestellt werden.

Die Aufteilung der Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

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.–

8.4.1 Auswirkungen Investitionsrechnung Gemeinde Schübelbach

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

8.4.2 Auswirkungen Erfolgsrechnung Gemeinde Schübelbach

Betrifft	Betrag in CHF	Jahr
ausserplanmässige Abschreibung Investitionskosten Wettbewerbskredit (einmalig; Schätzung)	450 000.–	2024
Wertberichtigung infolge Verzichts auf Rückzahlung bestehendes Darlehen (einmalig)	500 000.–	2024
Verlust infolge Abschreibung Grundstück und Bestandesgebäude (einmalig)	554 126.–	2025
Abschreibungen Subvention Teil Vorbereitungsarbeiten, Nebenkosten und Reserve (fünf Jahre)	p.a. 269 200.–	2025 – 2029
Abschreibungen Subvention Teil Betriebseinrichtungen und Ausstattung (fünf Jahre)	p.a. 460 000.–	2028 – 2032
Abschreibungen Subvention Hochbaute AzS (33 Jahre)	p.a. 84 900.–	2028 – 2060

Die jährliche Belastung der Erfolgsrechnung der Gemeinde sieht wie folgt aus:

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.–

8.4.3 Neues Darlehen/Solidarbürgschaft

Das neue Darlehen über CHF 2.5 Mio. soll möglichst zinslos zur Verfügung gestellt werden. Da die Gemeinde diesen Betrag selbst fremdfinanzieren muss, entstehen ihr Zinskosten im Umfang von durchschnittlich ca. CHF 50 000.– pro Jahr (Annahme 2 % Zins).

Die Finanzinstitute fordern als Sicherheit für den zu gewährenden Baukredit zu Gunsten der Alterszentrum Schübelbach AG eine Solidarbürgschaft durch die Gemeinde in der Höhe der Nettoinvestitionskosten von CHF 17.7 Mio.

und einer ausreichenden und einmaligen Kapitalausstattung von CHF 15 Mio. – finanziell künftig nicht mehr belasten. Das Risiko als Eigentümerin bleibt vollumfänglich bei der Gemeinde.

Die neue Alterszentrum Schübelbach AG gewinnt durch die Ausgliederung aus der Gemeinde grössere betriebliche Flexibilität und ist dadurch für die laufenden Veränderungen im Gesundheitswesen besser gerüstet. Eine eigenständige Trägerschaft ermöglicht angepasste Strukturen und schnellere Entscheidungswege. Die angestrebte Professionalität und Konstanz auf Verwaltungsratsebene stärken die zukünftige operative Ausrichtung der Institution. Dies liegt auch im Interesse der Gemeinde, der Bevölkerung sowie der Bewohner/innen des neuen Alterszentrums. Die Aktien sind zu 100 % im Besitz der Gemeinde und behält so über die im Detail noch zu definierende Eigentümerstrategie ihr umfassendes Mitspracherecht. Als gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Gesellschaft schüttet die gemeinnützige Aktiengesellschaft keine Dividenden aus und wird damit von der Steuerpflicht befreit. Bei Bedarf könnten sich später weitere Gemeinwesen mittels interkommunaler Vereinbarungen oder auch Private beteiligen.

9 Rechtsform gemeinnützige AG

Einleitung

Mit der Gründung einer eigenständigen Gesellschaft mittels gemeinnütziger AG soll die Gemeinde Schübelbach von noch grösseren finanziellen Verpflichtungen entlastet werden. Die neue Trägerschaft muss grundsätzlich die Mittel für die geplanten gesamten Investitionen von CHF 35.5 Mio. und für den laufenden Betrieb selbst erwirtschaften. Die Überführung von der Gemeinde in die neue Trägerschaft soll die Gemeinde – abgesehen von einer grundsätzlichen Ausfallbürgschaft

Warum eine gemeinnützige Aktiengesellschaft?

Das bestehende Alters- und Pflegeheim Obigrueh ist im Besitz der Gemeinde Schübelbach. Es wird heute als spezialfinanzierter Bereich in der Jahresrechnung

der Gemeinde geführt. Als oberstes Gremium entscheidet heute der Gemeinderat über die strategische Ausrichtung. Die Stimmberechtigten legen mit dem Voranschlag den finanziellen Rahmen fest und genehmigen grössere Investitionen.

Im Jahr 2011 ist das Bundesgesetz über die Neuordnung der Pflegefinanzierung in Kraft getreten. Dadurch hat sich das Umfeld wesentlich verändert. Zunehmender Wettbewerb mit privaten Anbietern, vermehrte Preis-/Leistungsvergleiche, der Spardruck der öffentlichen Hand sowie der inzwischen erforderliche Neubau des Alterszentrums Schübelbach (AzS) erfordern eine Neubeurteilung der Strategie.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Zukunft des Alters- und Pflegeheims auseinandergesetzt. Die Versorgung der Bevölkerung mit stationären Pflegeplätzen ist im Kanton Schwyz eine öffentliche Aufgabe auf Stufe Gemeinde und kann über Leistungsverträge auch an Dritte überführt werden. In Zukunft soll das Alters- und Pflegeheim schneller entscheiden und damit flexibler auf Veränderungen reagieren können. Das neue Alterszentrum soll organisatorisch ähnliche Rahmenbedingungen wie die privaten Anbieter erhalten. Der unternehmerische Handlungsspielraum soll verbessert werden, auch dank einer Entpolitisierung von Entscheidungen und Investitionsvorhaben. Das Alterszentrum soll jedoch weiterhin im Besitz der Gemeinde bleiben.

Die gemeinnützige AG als passende Rechtsform

Der Gemeinderat hat die möglichen Trägerschafts- und Rechtsformen geprüft und beurteilt. Dabei hat sich gezeigt, dass mit einer Auslagerung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft als selbständige Organisation die strategischen Ziele besser erreicht werden können. Die wesentlichen Vorteile gegenüber der heutigen Situation und anderen Rechtsformen sind folgende:

- Das AzS verfügt über eine hohe betriebswirtschaftliche und organisatorische Autonomie und damit verbunden grössere Flexibilität.
- Die strategische Einflussnahme der Gemeinde bleibt über die Statuten, Eignerstrategie und jährlichen Aktionärsversammlung sowie einen möglichen Leistungsauftrag gegeben.
- Die Ausgestaltung der Organisation kann flexibel umgesetzt werden.
- Die Anforderungen bei der Gründung einer AG sind im Vergleich zu anderen Rechtsformen bekannt.
- Die gemeinnützige AG hat sich bei jüngsten Auslagerungsprojekten verschiedener Gemeinden als Rechtsform bewährt. Auch im Kanton Schwyz sind einzelne Heime bereits als Aktiengesellschaft organisiert (Alters- und Pflegezentrum Au AG in Steinen, Tertianum in Pfäffikon SZ oder Frohsinn in Oberarth).

- Die Überführung in eine Stiftung wurde verworfen, weil damit die Einflussnahme durch die Gemeinde wesentlich schwieriger würde, wohingegen man nicht der reglementierenden öffentlichen Submission unterworfen gewesen wäre.

Vorteile bei der Finanzierung des Neubaus

Die zu gründende gemeinnützige Aktiengesellschaft wird für einen grossen Teil der Neubaukosten selbst Bankkredite aufnehmen können. Damit werden die Verschuldungskennzahlen der Gemeinden entlastet, was sich für die Finanzierung weiterer Projekte positiv auswirken kann. Das finanzielle Risiko bleibt aber bei der Gemeinde, was seitens der Geldgeber als Bürgschaft gewertet wird.

Gemeinde bleibt zu 100 % Eigentümerin

Die Gemeinde Schübelbach gründet unter der Firma «Alterszentrum Schübelbach AG» eine privatrechtliche AG mit Sitz in Schübelbach. Diese bezweckt als gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Organisation neben der Stiftung WPZ Stockberg in Siebnen die Altersversorgung der Bevölkerung von Schübelbach. Nebst der Sicherung des eigenen Betriebes verfolgt die AzS AG keinerlei Gewinnabsichten und gilt als gemeinnützige AG und ist deshalb Steuerbefreit. Das Aktienkapital der AzS AG beträgt CHF 5 Mio.

Durch die Überführung des AzS in eine AG verändern sich die Vermögensverhältnisse der Gemeinde Schübelbach am Zentrum nicht. Als Alleinaktionärin verfügt die Gemeinde über sämtliche Vermögens-, Informations- und Mitbestimmungsrechte. Der Gemeinderat kann alle Beschlüsse der Generalversammlung mitbeantragen sowie den Verwaltungsrat und die Revisionsstelle der Organisation wählen.

Verwaltungsrat anstelle der Betriebskommission

An der Aufbauorganisation des AzS gibt es ein paar grundsätzliche Änderungen. Der Gemeinderat Schübelbach vertritt die Interessen der Gemeinde als Alleinaktionärin an der Generalversammlung. Die Generalversammlung wählt den Verwaltungsrat als fachlich breit abgestütztes, oberstes geschäftsführendes Organ. Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung an die Geschäftsleitung. Sie ist gegenüber dem Verwaltungsrat für die Sicherstellung eines ordentlichen Geschäftsgangs verantwortlich. Die heutige Betriebskommission (BEKO) wird aufgelöst.

Interessen der Gemeinde bleiben weitgehend gewahrt

Der Gemeinderat handelt als Aktionär und vertritt die Interessen der Eigentümerin. Als Alleinaktionärin kann er alle Beschlüsse der Generalversammlung fassen sowie Verwaltungsrat und Revisionsstelle wählen. Er legt die Eignerstrategie fest, kann einen Leistungsauftrag abschliessen, vertritt die Interessen der Gemeinde Schübelbach gegenüber der AzS AG und nimmt die Aktionärsrechte wahr. Als Aktionär genehmigt er Jahresbericht und Jahresrechnung. Die Statuten regeln die detaillierten Befugnisse. Ein Verkauf von Aktien bedarf der Zustimmung der Stimmbevölkerung.

Personal: Die Anstellungsbedingungen bleiben gleichwertig

Die AzS AG übernimmt nach Möglichkeit die heutigen Mitarbeitenden. Sie werden nach den Bestimmungen des Obligationenrechts privatrechtlich angestellt. Die Stellenprofile – somit auch der Arbeitsinhalt – bleiben beim neuen Arbeitgeber AzS AG nach Möglichkeit unverändert. Der Besitzstand der Mitarbeitenden soll für drei Jahre gewahrt bleiben. Für die Geschäftsleitung gelten besondere Bestimmungen und wird vom Verwaltungsrat bestimmt.

Fazit

Mit der Verselbständigung des AzS als AG möchte der Gemeinderat der Organisation mehr Flexibilität und ähnliche Rahmenbedingungen wie der privaten Anbieter ermöglichen. Zudem soll der unternehmerische Handlungsspielraum und direkte Verschuldung der Gemeinde verbessert werden. Die Gemeinde muss aber weiterhin einen indirekten Einfluss auf die Organisation ausüben können. Mit der Gründung einer AG können die genannten Zielsetzungen erreicht werden. Das finanzielle Risiko, insbesondere bei Fehlbesetzungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsführung, verbleibt bei der Gemeinde als alleinige Eigentümerin und muss in die Gesamtüberlegungen miteinbezogen werden.

10 Zeitplan

24. November 2024	Abstimmung Sachgeschäft
1. Halbjahr 2025	Gründung und Kapitalisierung der gAG sowie Bestellung VR

Termine mit wesentlichen und teilweise externen Abhängigkeiten

2025	Überführung der Verantwortlichkeiten an die gAG, Aufnahme operativer Betrieb, Bestellung der Gremien (u.a. Einsetzung Baukommission)
2025/2026	Bau des Provisoriums auf dem «Sigristenwisli» in Schübelbach
2026	Umzug in Zwischenlösung
2026/2027	Abriss APHO und Baubeginn neues Alterszentrum
2028/2029	Fertigstellung neues Alterszentrum
2029	Bezug neues Alterszentrum und Rückbau oder Weiterverwendung Provisorium

Folgende Entwürfe der Statuten und der Eignerstrategie wurden auf Basis anderer Heime mit derselben Rechtsform der gemeinnützigen Aktiengesellschaft

aufgesetzt und sind in der Zuständigkeit des Gemeinderats. Erst nach erfolgter Urnenabstimmung werden diese Dokumente finalisiert.

Gesellschaft

STATUTEN

(Entwurf vom 10.07.2024)

**Zuständigkeit
Gemeinderat**

**der Alterszentrum Schübelbach AG
mit Sitz in Schübelbach SZ**

I. FIRMA, SITZ UND ZWECK DER GESELLSCHAFT

Art. 1 Firma und Sitz

Unter der Firma Alterszentrum Schübelbach AG besteht eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Sinne der Art. 620 ff. OR mit Sitz in Schübelbach, Kanton Schwyz.

Art. 2 Zweck

Der Zweck der Gesellschaft besteht im Erbringen von Leistungen im Bereich Wohnen, Beratung, Pflege und Betreuung von betagten und/oder pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen. Sie erfüllt für die politische Gemeinde Schübelbach Leistungsaufträge im Rahmen von deren Verpflichtung, für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre und ambulante Alters- und Pflegeversorgung sowie Beratung und Information ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu sorgen.

Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmungen beteiligen, Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen errichten und ausserdem alle Rechtshandlungen vornehmen, die der Zweck der Gesellschaft mit sich bringen kann.

Die Gesellschaft ist im Rahmen dieser Statuten eine gemeinnützige, grundsätzlich nicht gewinnorientierte und eine den öffentlichen Aufgaben sowie dem Gemeinwohl verpflichtete Institution.

II. AKTIENKAPITAL, AKTIONÄRS- EIGENSCHAFT, AKTIEN, AKTIENÜBERTRAGUNG

Art. 3 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 5 000 000.00 (Franken fünf Millionen) und ist eingeteilt in 5 000 auf den Namen lautende Aktien zum Nennwert von je CHF 1 000.00. Sämtliche Aktien sind voll einbezahlt.

Art. 4 Sachübernahme

Gemäss Sacheinlagevertrag vom (Datum) und Übernahmebilanz per 1. Januar 2025 übernimmt die Gesellschaft von der Gemeinde Schübelbach gewisse in der Übernahmebilanz genannte Aktiven und Passiven.

Das Grundstück GB Nr. XXXX, mit den bestehenden Gebäulichkeiten des Altersheims Obigrueh (Vers. Nr. XXXX) und den Betriebs-einrichtungen wird unentgeltlich von der Gesellschaft übernommen. Der Restwert des Gebäudes von CHF XXXX sowie das bestehende Darlehen des Altersheims Obigrueh von der Gemeinde Schübelbach von CHF XXX werden mit den von der Gemeinde Schübelbach zu leistenden Investitionskostenbeiträge verrechnet.

Die restlichen Aktiven und Passiven (Guthaben gegenüber Bewohnenden und weiteren Personen sowie Verpflichtungen gegenüber Lieferanten) werden zum Buchwert übernommen und gegenüber der Gemeinde entschädigt.

Art. 5 Aktionäre

Über die ausgegebenen Aktien wird vom Verwaltungsrat ein Aktienbuch geführt, in welchem die Namen und Adressen der jeweiligen Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Nutzniesser und Nutzniesserinnen eingetragen sind.

Der Gesellschaft gegenüber gilt nur als Aktionär oder Aktionärin, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Art. 6 Aktien

Die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien ist ausgeschlossen.

Art. 7 Aktienübertragung

Die Übertragung der Namenaktien oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.

Der Verwaltungsrat lehnt das Gesuch um Übertragung oder Nutzniessung an Aktien ab, wenn keine vorgängige Zustimmung der Stimmberechtigten der Gemeinde Schübelbach nach Massgabe der Gemeindeordnung vorliegt.

Der Verwaltungsrat lehnt das Gesuch ferner ab, wenn durch die Übertragung oder Nutzniessung die Eigenschaft als gemeinnützig gefährdet erscheint.

Art. 8 Bezugsrecht

Bei Kapitalerhöhungen haben jeder Aktionär und jede Aktionärin ein Bezugsrecht im Verhältnis zur bisherigen Beteiligung am Aktienkapital.

Das Bezugsrecht kann aus wichtigen Gründen durch Beschluss der Generalversammlung eingeschränkt oder aufgehoben werden, sofern niemand in unsachlicher Weise begünstigt oder benachteiligt wird.

III. ORGANE DER GESELLSCHAFT**Art. 9 Organe der Gesellschaft**

Organe der Gesellschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Verwaltungsrat
- die Revisionsstelle

A. Die Generalversammlung**Art. 10 Befugnisse**

Oberstes Organ der Gesellschaft ist die Generalversammlung der Aktionäre und Aktionärinnen. Ihr stehen folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

- Festsetzung und Änderung der Statuten;
- Wahl und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
- Wahl des Präsidenten oder der Präsidentin des Verwaltungsrates (Ziffer 20 hiernach);
- Genehmigung des Geschäftsberichtes;
- Genehmigung der Jahresrechnung sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns nach Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle;
- Festsetzung der Entschädigung des Verwaltungsrates;
- Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
- Beschlussfassung über alle Gegenstände, die ihr durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind oder ihr durch den Verwaltungsrat vorgelegt werden.

Art. 11 Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlungen

Die ordentliche Generalversammlung findet jedes Jahr innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen. Sie finden statt auf Beschluss der Generalversammlung oder des Verwaltungsrates, auf Begehren der Revisionsstelle oder wenn ein Aktionär oder eine Aktionärin oder mehrere Aktionäre und Aktionärinnen, die Aktien im Nennwert von mindestens 10 % des Aktienkapitals vertreten, in einer schriftlichen Eingabe an den Verwaltungsrat unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Einberufung verlangen.

Art. 12 Einberufung

Die Einberufung der ordentlichen Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat oder nötigenfalls durch die Revisionsstelle mindestens zwanzig Tage vor dem Verhandlungstag durch Brief oder elektronische Post.

In der Einberufung sind folgende Angaben zu machen:

- Ort und Zeit der Versammlung;
- Verhandlungsgegenstände, die vom Verwaltungsrat traktandiert werden;

- c) gegebenenfalls durch Aktionäre oder Aktionärinnen beantragte Verhandlungsgegenstände;
- d) Anträge des Verwaltungsrates zu seinen Verhandlungsgegenständen;
- e) Anträge von Aktionären und Aktionärinnen zu deren Verhandlungsgegenständen;
- f) Art des Ausweises über den Aktienbesitz;
- g) Hinweis auf die Auflage des Geschäftsberichtes und des Revisionsberichtes am Gesellschaftssitz zur Einsicht der Aktionäre und Aktionärinnen.

Die Absätze 1 und 2 oben gelten mit Ausnahme von lit. g auch für die Einberufung von ausserordentlichen Generalversammlungen.

Art. 13 Traktandierungsanträge

Auf die Tagesordnung sind auch Verhandlungsgegenstände und Anträge zu setzen, wenn ein Aktionär oder eine Aktionärin oder mehrere Aktionäre und Aktionärinnen, die Aktien im Nennwert von mindestens 10 % des Aktienkapitals vertreten, noch vor erfolgter Einberufung schriftlich beim Verwaltungsrat eingereicht worden sind.

Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können auf Beschluss der Generalversammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch erst in der nächsten Generalversammlung möglich. Ausgenommen sind die Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung und betreffend Entbindung der Revisionsstelle vom Erscheinen an der Generalversammlung.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 14 Universalversammlung

Die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien können eine Generalversammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formvorschriften abhalten, falls kein Widerspruch erhoben wird. Eine auf diese Weise einberufene Universalversammlung kann über alle in den Geschäftskreis der Generalversammlung fallenden Gegenstände gültig beschliessen, solange die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien anwesend sind.

Art. 15 Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung

Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer im Aktienbuch als Aktionär oder Aktionärin

eingetragen ist. Der Verwaltungsrat trifft die für die Feststellung der Stimmrechte erforderlichen Anordnungen.

In der Generalversammlung berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Verwaltungsrates haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

Ein Aktionär oder eine Aktionärin kann sich an der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen, die nicht Aktionär oder Aktionärin zu sein braucht.

Art. 16 Durchführung der Generalversammlung

Die Generalversammlung steht unter dem Vorsitz des Präsidenten oder der Präsidentin des Verwaltungsrates. Ist dieser oder diese verhindert, so wählt die Generalversammlung den Vorsitzenden oder die Vorsitzende.

Der oder die Vorsitzende bezeichnet die erforderlichen Stimmenzähler aus dem Kreis der anwesenden Aktionäre und Aktionärinnen oder Aktionärsvertreter und Aktionärsvertreterinnen sowie einen Protokollführer oder eine Protokollführerin, die nicht Aktionäre oder Aktionärinnen sein müssen.

Der oder die Vorsitzende trifft alle zur Verhandlungsleitung erforderlichen Anordnungen.

Art. 17 Protokoll

Über die Verhandlungen wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden oder von der Vorsitzenden und vom Protokollführer oder von der Protokollführerin zu unterzeichnen ist. Dieses hält fest:

- a) Anzahl, Art, Nennwert und Kategorie der Aktien, die von Aktionären und Aktionärinnen, von den Organen, von unabhängigen Stimmrechtsvertretern und Stimmrechtsvertreterinnen sowie von Depotvertretern und Depotvertreterinnen vertreten werden;
- b) Beschlüsse und Wahlergebnisse;
- c) Begehren um Auskunft und darauf erteilte Antworten;
- d) von Aktionären und Aktionärinnen zu Protokoll gegebene Erklärungen

Art. 18 Beschlussfassung

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Vorbehalten bleiben Art. 704 Abs. 1 und 2 OR und abweichende Bestimmungen in diesen Statuten.

Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, wenn der oder die Vorsitzende nicht etwas anderes anordnet oder sofern nicht ein Aktionär oder eine Aktionärin oder mehrere Aktionäre und Aktionärinnen, die zusammen über mindestens 10 % der vertretenen Aktien verfügen, geheime Abstimmung verlangen.

B Der Verwaltungsrat

Art. 19 Wählbarkeit und Mandatsdauer

Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens fünf und höchstens sieben Mitgliedern. Die Amtsdauer des Verwaltungsrates beträgt vier Jahre. Wiederwahl ist möglich, wobei die maximale Amtsdauer zwölf Jahre beträgt und das 72. Altersjahr noch nicht erreicht sein darf. Bei Ersatzwahlen während der Dauer einer Amtsperiode treten die Neugewählten in die Amtsdauer ihrer Vorgänger ein.

Der Gemeinderat Schübelbach ist mit einem Mitglied im Verwaltungsrat vertreten.

Bei der Wahl der Mitglied des Verwaltungsrates steht die Fachkompetenz im Vordergrund. Der Verwaltungsrat ist so zusammengesetzt, dass er als Gremium insbesondere über Fachkompetenz und Erfahrung in den Bereichen Gesundheitswesen und insbesondere Langzeitpflege, Wohnen und Hotellerie, Finanzen und Personal verfügt.

Art. 20 Organisation

Der Präsident oder die Präsidentin des Verwaltungsrates wird durch die Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert der Verwaltungsrat sich selbst. Er kann einen Sekretär oder eine Sekretärin wählen, der oder die nicht Mitglied des Verwaltungsrates sein muss.

Art. 21 Aufgaben

Der Verwaltungsrat beschliesst über alle Angelegenheiten, die nicht gemäss Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.

Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

- a) die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- b) die Festlegung der Organisation;
- c) die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;
- d) die Ernennung und Abberufung der mit

der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen;

- e) die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- f) die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung der Beschlüsse;
- g) die Benachrichtigung des Richters/der Richterin im Falle der Überschuldung.

Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften Ausschüssen oder einzelnen Mitgliedern zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

Art. 22 Geschäftsführung

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats steht die Führung der Geschäfte der Gesellschaft gesamthaft zu, soweit diese nicht rechtsgültig übertragen ist.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, unter Vorbehalt von Art. 716a OR die Geschäftsführung nach Massgabe eines von ihm zu erlassenden Organisationsreglements ganz oder zum Teil an einzelne Mitglieder oder Dritte zu übertragen.

Das Reglement ordnet die Geschäftsführung, bestimmt die hierfür erforderlichen Stellen, umschreibt deren Aufgaben und regelt die Berichterstattung.

Art. 23 Vertretungsberechtigung

Der Verwaltungsrat vertritt die Gesellschaft nach aussen. Der Verwaltungsrat bestimmt die Art der Zeichnungsberechtigung. Im Organisationsreglement kann die Regelung der Zeichnungsberechtigung festgelegt werden. Der Verwaltungsrat kann die Vertretung Dritten übertragen (vorbehalten bleibt Art. 718 Abs. 3 OR). Er ernennt die Prokuristen und die anderen Bevollmächtigten.

Art. 24 Einberufung von Sitzungen

Die Einberufung von Verwaltungsratssitzungen erfolgt durch den Präsidenten oder die Präsidentin so oft es die Geschäfte erfordern. Ein Verwaltungsratsmitglied kann vom Präsidenten oder von der Präsidentin schriftlich die unverzügliche Einberufung unter Angabe der Gründe verlangen.

Einladungen sollen unter Angabe der Traktanden in angemessener Frist vor der Sitzung verschickt werden.

Art. 25 Beschlussfassung an der Verwaltungsratssitzung

Unter Vorbehalt von Art. 26 fasst der Verwaltungsrat seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei der oder die Vorsitzende den Stichentscheid hat.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder an der Verwaltungsratssitzung anwesend ist.

Art. 26 Zirkulationsbeschluss

Beschlüsse und Wahlen können ohne Durchführung einer Verwaltungsratssitzung auf dem Wege der schriftlichen Zustimmung zu einem Antrage gefasst und vollzogen werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Zirkulationsbeschlüsse bedürfen zu ihrer Annahme der Einstimmigkeit. Die Verfahrensleitung zur Fassung des Zirkulationsbeschlusses obliegt dem Präsidenten oder der Präsidentin des Verwaltungsrates.

Art. 27 Protokoll

Eine vom Präsidenten oder von der Präsidentin zu bestimmende Person, welche nicht Mitglied des Verwaltungsrates zu sein braucht, führt über die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrates ein Protokoll, das von ihr und vom Vorsitzenden zu unterzeichnen ist.

Art. 28 Recht auf Auskunft und Einsicht

Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann Auskunft über alle Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen.

In den Sitzungen sind alle Mitglieder des Verwaltungsrates sowie die mit der Geschäftsführung betrauten Personen zur Auskunft verpflichtet. Ausserhalb der Sitzungen kann jedes Mitglied von den mit der Geschäftsführung betrauten Personen Auskunft über den Geschäftsgang und, mit Ermächtigung des Präsidenten, auch über einzelne Geschäfte verlangen.

Soweit es für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich ist, kann jedes Mitglied dem Präsidenten beantragen, dass ihm Bücher und Akten vorgelegt werden. Weist der Präsident ein Gesuch auf Auskunft, Anhörung oder Einsicht ab, so entscheidet der Verwaltungsrat.

Regelungen oder Beschlüsse des Verwaltungsrates, die das Recht auf Auskunft und Einsichtnahme der Verwaltungsräte erweitern, bleiben vorbehalten.

Art. 29 Entschädigung

Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten eine von der Generalversammlung nach Massgabe ihrer Beanspruchung und Verantwortlichkeit zu bestimmende Entschädigung. Die Vergütung wird angesichts des öffentlichen bzw. gemeinnützigen Zwecks der Gesellschaft angemessen reduziert.

C Die Revisionsstelle

Art. 30 Revision

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle

Art. 31 Anforderungen an die Revisionsstelle

Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.

Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben. Hat die Gesellschaft mehrere Revisionsstellen, so muss zumindest eine diese Voraussetzungen erfüllen.

Ist die Gesellschaft zur ordentlichen Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten bzw. ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.

Ist die Gesellschaft zur eingeschränkten Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.

Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.

Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

Art. 32 Anwesenheit an der Generalversammlung

Auf die Anwesenheit des Revisors oder der Revisorin an der Generalversammlung, welche den Revisionsbericht abnimmt, kann die Generalversammlung durch einstimmigen Beschluss verzichten.

IV. RECHNUNGSABSCHLUSS, GESCHÄFTSBERICHT UND GEWINNVERTEILUNG**Art. 33 Rechnungsabschluss**

Die Jahresrechnung wird jeweils auf den 31. Dezember abgeschlossen.

Art. 34 Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, welcher sich aus der Jahresrechnung und dem Lagebericht zusammensetzt.

Art. 35 Gewinnverwendung

Über den Jahresgewinn der Gesellschaft verfügt die Generalversammlung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften. Zu respektieren sind insbesondere die Vorgaben der Steuergesetzgebung im Zusammenhang mit der Steuerbefreiung der Gesellschaft. Die Ausrichtung von Dividenden und Tantiemen ist ausgeschlossen.

Das Vermögen der Gesellschaft darf seiner Zwecksetzung nicht entfremdet werden.

V. AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION**Art. 36 Auflösung und Liquidation**

Die Gesellschaft kann jederzeit durch einen Beschluss der Generalversammlung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften aufgelöst werden.

Der Liquidationserlös ist einer steuerbefreiten juristischen Person mit Sitz in der Schweiz oder der Gemeinde Schübelbach zu übertragen, welche diesen für den in § 2 dieser Statuten festgeschriebenen Zweck verwenden. Für die Art der Liquidation gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Liquidation wird durch den Verwaltungsrat besorgt, sofern diese nicht durch Beschluss der Generalversammlung andern Personen (Liquidatorinnen) übertragen wird.

VI. BEKANNTMACHUNG**Art. 37 Publikationsorgan und Mitteilungen**

Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Der Verwaltungsrat kann weitere Publikationsorgane bestimmen.

Mitteilungen an die Aktionäre und Aktionärinnen erfolgen durch Brief oder elektronische Post rechtsgültig an die letzte der Gesellschaft gemeldete Adresse.

Schübelbach,

Die Gründerin:

Gesellschaft

Eignerstrategie

(Entwurf vom 10.07.2024)

Zuständigkeit
Gemeinderat

der Gemeinde Schübelbach für die Alterszentrum Schübelbach AG

Die Eignerstrategie definiert die mittel- und langfristigen strategischen Absichten und Ziele der Gemeinde Schübelbach in Bezug auf die 100 % Beteiligung an der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Alterszentrum Schübelbach AG. Die Eignerstrategie zeigt der Alterszentrum Schübelbach AG, welche Erwartungen und Vorgaben die Gemeinde Schübelbach an die Gesellschaft stellt. Die Eignerstrategie wird mindestens alle vier Jahre vom Gemeinderat überprüft und gegebenenfalls angepasst.

1. Allgemeine Bestimmungen

Die Alterszentrum Schübelbach AG umfasst die Pflegeabteilung, die zugehörigen Wohnungen und Studios sowie die Tiefgarage.

2. Grundlagen und Zweck

Die Eignerstrategie gibt klare Richtlinien zur Festlegung der Unternehmensstrategie vor. Diese wird von der Strategie des Gemeinderates bestimmt und innerhalb dieser ist auch die Unternehmensstrategie festzulegen.

Die Eignerstrategie soll sowohl für die Mitarbeitenden wie auch für die weiteren Anspruchsgruppen der Alterszentrum Schübelbach AG Sicherheit in Bezug auf die unternehmerische Ausrichtung bieten.

Der Verwaltungsrat der Alterszentrum Schübelbach AG ist gegenüber dem Gemeinderat für die Einhaltung der Eignerstrategie verantwortlich.

3. Strategische Ziele

a. Unternehmerische Ziele

Die Alterszentrum Schübelbach AG bietet insbesondere für die Bevölkerung von Schübelbach bezahlbaren Wohnraum mit Betreuungs- und Pflegemöglichkeiten sowie weiteren Dienstleistungen. Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Schübelbach werden bei der Vergabe von Pflegeplätzen/Wohnungen wenn immer möglich bevorzugt behandelt. Für auswärtige Personen wird ein Zuschlag verrechnet.

Die Positionierung am Markt erfolgt durch Innovation, Flexibilität und zeitgemässe Angebote.

Diese orientieren sich am Bedarf der Bewohner/innen sowie deren Angehörigen. Der Gemeinderat erwartet, dass die Alterszentrum Schübelbach AG als selbständiges Unternehmen wettbewerbsfähig und nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführt wird.

Die Alterszentrum Schübelbach AG erfüllt die Anforderungen des Kantons und des Bundes im Bereich stationären Pflege in Bezug auf Wirkung, Leistung, Qualität und Zielerreichung. Sie schafft damit die Voraussetzungen für die Betriebsbewilligung.

Strategische und operative Führungsebenen sind klar zu trennen.

b. Leistungen

Die Alterszentrum Schübelbach AG schliesst mit der Gemeinde Schübelbach eine Leistungsvereinbarung ab, worin die zwingend zu erbringenden Leistungen und deren Finanzierung geregelt sind.

Zu den Pflichtangeboten gehören:

- bedarfsgerechte, qualitativ hochstehende, stationäre und teilstationäre Pflegeangebote
- Betreuungsangebote
- bezahlbarer qualitativ hochwertiger Wohnraum

Erwünschte Angebote sind:

- Ferien, Tages- und Nachtangebote im stationären Bereich
- Servicedienstleistungen für die Wohnangebote

Die Alterszentrum Schübelbach AG strebt bei allen Leistungen einen hohen Standard an.

Die Alterszentrum Schübelbach AG vernetzt sich aktiv mit weiteren Leistungserbringern der Pflege und Betreuung im Sinne einer umfassenden, integrierten Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner von Schübelbach.

c. Wirtschaftliche Ziele

Die Alterszentrum Schübelbach AG wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des Kan-

tons so geführt, dass die Vollkosten durch die Erlöse gedeckt sind und damit der Unternehmenswert nachhaltig sichergestellt ist. Die Ergebnisse der Vollkostenrechnung sind jeweils an der Generalversammlung zu präsentieren.

Die Angebote und die Taxen der Alterszentrum Schübelbach AG sind wettbewerbsfähig.

Die Liegenschaften und die Infrastruktur entsprechen den Bedürfnissen der Bewohnerschaft und der Mitarbeitenden und ermöglichen effiziente betriebliche Abläufe. Instandhaltung und Instandsetzung der Liegenschaften erfolgen auf der Basis einer Strategie. Diese stellt sicher, dass über den ganzen Lebenszyklus der Liegenschaften gesehen die Kosten möglichst wirtschaftlich sind.

d. Gesellschaftspolitische Ziele

Die Alterszentrum Schübelbach AG:

- ist ein wichtiger und verlässlicher Partner für die Gemeinde Schübelbach und die Bevölkerung und pflegt eine offene Kommunikation nach Aussen und sucht den Austausch.
- sorgt für eine adäquate Teilhabe der Nutzerinnen und Nutzer der Angebote und der Mitarbeitenden am gesellschaftlichen Leben der Gemeinde.
- stellt die vorhandene Infrastruktur zu moderaten Preisen der Bevölkerung zur Verfügung.

e. Sozialpolitische Ziele

Die Alterszentrum Schübelbach AG ist Kompetenzzentrum für Betreuung und Pflege. Das Zentrum bietet Angebote zur Entlastung von Angehörigen an.

Die Betreuungsangebote sind für alle Menschen zugänglich unabhängig von Religion, finanziellem Hintergrund oder nationaler Zugehörigkeit.

Einwohner/innen der Gemeinde Schübelbach haben bei der Vergabe von Wohn- und Pflegeangeboten Vorrang gegenüber Interessenten aus anderen Gemeinden.

f. Die Alterszentrum Schübelbach AG als Arbeitgeberin

Die Alterszentrum Schübelbach AG ist für Mitarbeitende eine verlässliche und sozialtragfähige Arbeitgeberin und bietet attraktive Arbeitsplätze an. Sie bietet zudem eine engagierte und zeitgemässe Lehrlingsausbildung an.

g. Politische Ziele

Die Alterszentrum Schübelbach AG tritt in der Öffentlichkeit als leistungsfähiges und ethischen Grundsätzen verpflichtetes Unternehmen auf. Sie pflegt aktiv positive Beziehungen zu allen Anspruchsgruppen (Spitäler, Versicherungen, Mitarbeitende und viele mehr). Der Umgang ist respekt- und vertrauensvoll.

h. Ökologische Ziele

Die Alterszentrum Schübelbach AG unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten und Zuständigkeit die Gemeinde Schübelbach bei ihren Anstrengungen in den Bereichen Ökologie und Umwelt.

Die Alterszentrum Schübelbach AG erbringt ihre Aufgaben energieeffizient und umweltschonend.

4. Erwartungen an die Alterszentrum Schübelbach AG

a. Unternehmensstrategie

Der Verwaltungsrat erstellt und aktualisiert regelmässig eine Unternehmensstrategie.

b. Rechnungslegung

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Standards der Branche und allfälligen Vorgaben des Kantons.

c. Risikomanagement und internes Kontrollsystem

Der Verwaltungsrat sorgt dafür, dass ein angemessenes und systematisches Risikomanagement und internes Kontrollsystem (IKS) erarbeitet, eingeführt und betrieben wird.

d. Kommunikation

Der Verwaltungsrat sorgt für eine aktive Kommunikation gegenüber allen Anspruchsgruppen.

Zwischen dem Gemeinderat und dem Verwaltungsrat findet ein jährlicher Informationsaustausch statt.

Bei besonderen Vorkommnissen von öffentlichem Interesse informiert der Verwaltungsrat den Gemeinderat vor der Öffentlichkeit.

Diese Eignerstrategie wurde vom Gemeinderat Schübelbach am ... genehmigt und tritt per ... in Kraft.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt,

1. das Sachgeschäft betreffend

- **Gründung der gemeinnützigen Alterszentrum Schübelbach AG**
- **inkl. finanzieller Ausstattung mit einem Aktienkapital von einmalig und maximal CHF 15 Mio.**
- **und der Gewährung einer allfälligen Solidarbürgschaft in der Höhe der Nettoinvestitionskosten von CHF 17.7 Mio.**

an die Urnenabstimmung vom 24. November 2024 zu überweisen

2. und den Gemeinderat mit dem **Vollzug** zu beauftragen.

Bericht und Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir gemäss §§ 50 und 51 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden (FHG-BG, SRSZ 153.100) das Sachgeschäft betreffend Gründung der gemeinnützigen Alterszentrum Schübelbach AG inkl. finanzieller Ausstattung mit einem Aktienkapital von einmalig und maximal CHF 15 Mio. und der Gewährung einer allfälligen Solidarbürgschaft in der Höhe der Nettoinvestitionskosten von CHF 17.7 Mio. geprüft.

Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Wir bestätigen, dass das Sachgeschäft betreffend Gründung der gemeinnützigen Alterszentrum Schübelbach AG inkl. finanzieller Ausstattung mit einem Aktienkapital von einmalig und maximal CHF 15 Mio. und der Gewährung einer allfälligen Solidarbürgschaft in der Höhe der Nettoinvestitionskosten von CHF 17.7 Mio. rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar ist und empfehlen, dass Sachgeschäft an die Urne zu überweisen.

Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Schübelbach

Yvonne Radamonti, Präsidentin

Marjana Gjoka

Angela Ruoss

Michael Wator

Unsere Gemeindeverwaltung

Öffnungszeiten

Montag	8.30 bis 11.30 Uhr / 13.30 bis 18.30 Uhr
Dienstag bis Donnerstag	8.30 bis 11.30 Uhr / 13.30 bis 17.00 Uhr
Freitag	7.00 bis 11.30 Uhr / geschlossen
Samstag/Sonntag	geschlossen

Termine ausserhalb der Öffnungszeiten können telefonisch vereinbart werden.

Gemeindehaus Grünhaldenstrasse 3, Schübelbach



Hauptnummer **055 450 56 56**

AHV-Zweigstelle	055 450 56 52
Bestattungsamt	055 450 56 56
Einwohneramt	055 450 56 56
Gemeinderat	055 450 56 36
Gemeindewerke	055 450 56 76
Kanzlei	055 450 56 36
Kassieramt	055 450 56 66
Sicherheit	055 450 56 59
Gesellschaft	055 450 56 86
Steueramt	055 450 56 66

gemeinde@schuebelbach.ch

ahv@schuebelbach.ch
bestattungsamt@schuebelbach.ch
einwohneramt@schuebelbach.ch
gemeinderat@schuebelbach.ch
info@gwsb.ch
kanzlei@schuebelbach.ch
kassieramt@schuebelbach.ch
sicherheit@schuebelbach.ch
gesellschaft@schuebelbach.ch
steueramt@schuebelbach.ch

Schulhaus Dorf Glarnerstrasse 37, Siebnen



Bauamt	055 450 56 26
Liegenschaftenverwaltung	055 450 56 22
Umweltschutz	055 450 56 16

bauamt@schuebelbach.ch
liegenschaften@schuebelbach.ch
umweltschutz@schuebelbach.ch

Website Gemeinde:

www.schuebelbach.ch

Website Gemeindewerke:

www.gwsb.ch



