



Einladung zur ausserordentlichen  
Gemeindeversammlung

## Bericht und Antrag

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Notizen</b>	<b>3</b>
<b>Einladung zur Gemeindeversammlung mit Traktandenliste</b>	<b>4</b>
<b>Traktandum 1 – Wahl der Stimmenzähler/innen</b>	<b>5</b>
Wahl der Stimmenzähler/innen	5
<b>Traktandum 2 – Beschlussfassung über die Gründung der gemeinnützigen Alterszentrum Schübelbach AG</b>	<b>6 – 35</b>
Das Wichtigste in Kürze	6
Stärken und Schwächen	8
Fragen und Antworten	8
Ausgangslage	9
Projektwettbewerb mit Siegerprojekt	11
Neubauprojekt	11
Alterszentrum	12
Kosten und Finanzierung	21
Rechtsform gemeinnützige Aktiengesellschaft	24
Zeitplan	26
Statuten (Entwurf vom 10. Juli 2024)	27
Eignerstrategie (Entwurf vom 10. Juli 2024)	33
Antrag Gemeinderat/Bericht und Empfehlung Rechnungsprüfungskommission	35
<b>Informationen</b>	<b>36</b>
Unsere Gemeindeverwaltung	36



# Notizen





# Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

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

## **Geschätzte Mitbürgerinnen Geschätzte Mitbürger**

Der Gemeinderat lädt die Stimmberechtigten der Gemeinde Schübelbach herzlich zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 3. September 2024 in die Turnhalle Stockberg in Siebnen ein.

Zur Behandlung gelangen die nachstehenden Traktanden.

---

### **Traktandum, das nicht der Urnenabstimmung unterliegt**

---

1. Wahl der Stimmenzähler/innen
- 

### **Traktandum, das der Urnenabstimmung unterliegt**

---

2. Beschlussfassung über die Gründung der gemeinnützigen Alterszentrum Schübelbach AG

Der Bericht und Antrag zum vorstehenden Traktandum sind in dieser Broschüre aufgeführt und liegen zur Einsichtnahme auf der Gemeindeverwaltung auf. Die Urnenabstimmung über das Traktandum 2 ist für den 24. November 2024 vorgesehen.

Der Gemeinderat Schübelbach freut sich darauf, zahlreiche Bürgerinnen und Bürger begrüssen zu dürfen. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird den Besucherinnen und Besuchern ein Apéro offeriert.

Schübelbach, im August 2024

**Im Namen des Gemeinderates**

Der Gemeindepräsident: Othmar Büeler  
Der Gemeindeschreiber: Martin Müller

## **Stimmenzähler/innen Traktandum 1**

Wahl der Stimmenzähler/innen

Die Gemeindeversammlung wählt

- 
- 
- 
- 
- 

als Stimmenzähler/innen.

## 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 Stockberg, 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 Nutzungs-konzeptes 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 Kantsstrasse 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 ausgegliedert 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 eigenständig	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 finanziert	Auswirkung später sichtbar

## 3 Fragen und Antworten

Wieso wird das neue Alterszentrum nicht auf dem gemeindeeigenen «Sigristenwisli» neben dem Gemeindehaus 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 Gemeindewerke 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 Provisorium müsste das Heim geschlossen, das Personal entlassen und die Bewohner/innen umplaziert werden. Die Kosten für die kontinuierliche Inbetriebnahme des neuen Heims und Rekrutierung von gesuchtem Personal ist ebenfalls teuer und kostet nach Schätzungen 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 Heimprojekten 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 weiterhin 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 umliegenden 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 gezo- gen?

Die Machbarkeitsstudie 2019 und das künftige Nutzungskonzept 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 Grundauslastung 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, Spitäler 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.

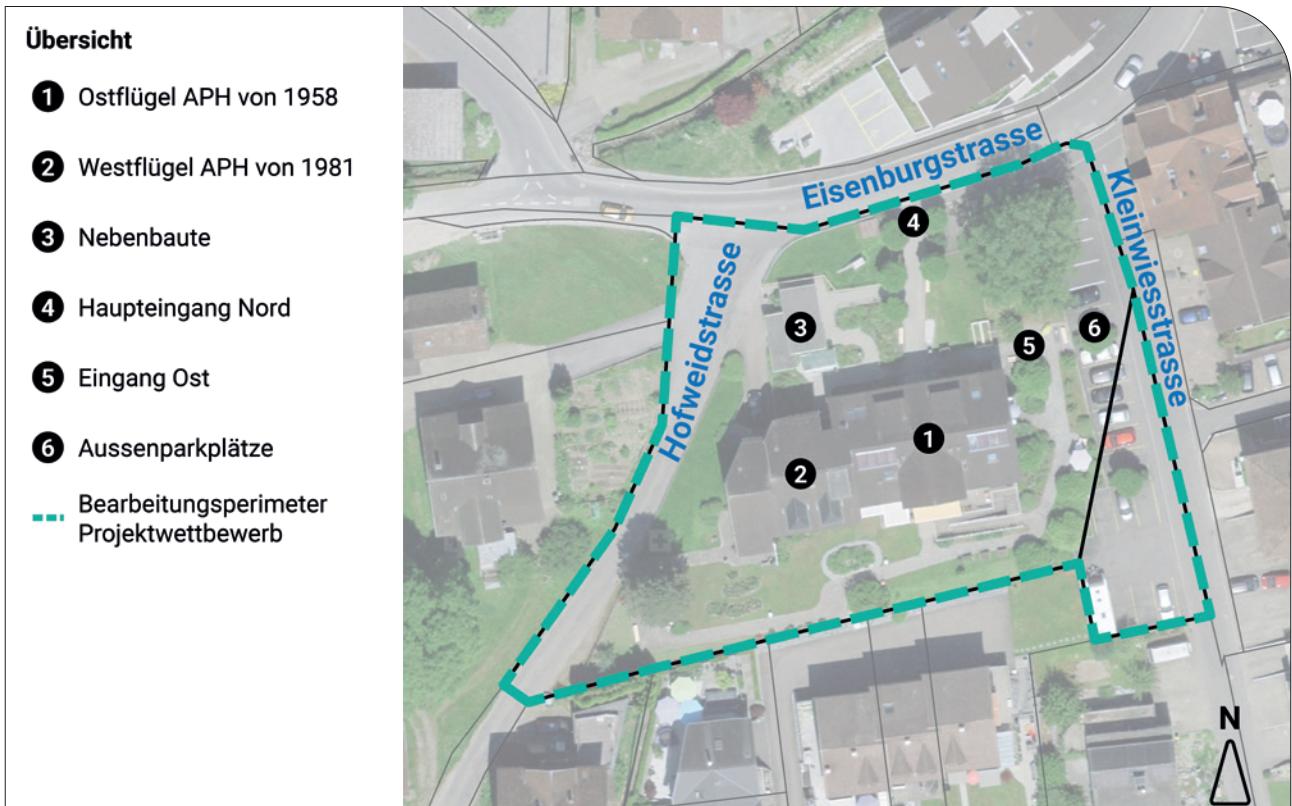


Abb. 1: Grafik-Übersicht zum bestehenden Alters- und Pflegeheim Obigruh

#### 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 Pflegetrakt 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 Volumen verkörpern zwei unterschiedliche Lebensentwürfe: einen Eigenständigen (Studios und Wohnungen) und einen Unterstützenden (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 Kurzbeschrieb**

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 Projektbeschrieb**

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 Raumforderungen 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.

## 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.

## 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.

## 7 Alterszentrum

## 7.1 Grundrisse, Schnitte, Fassaden

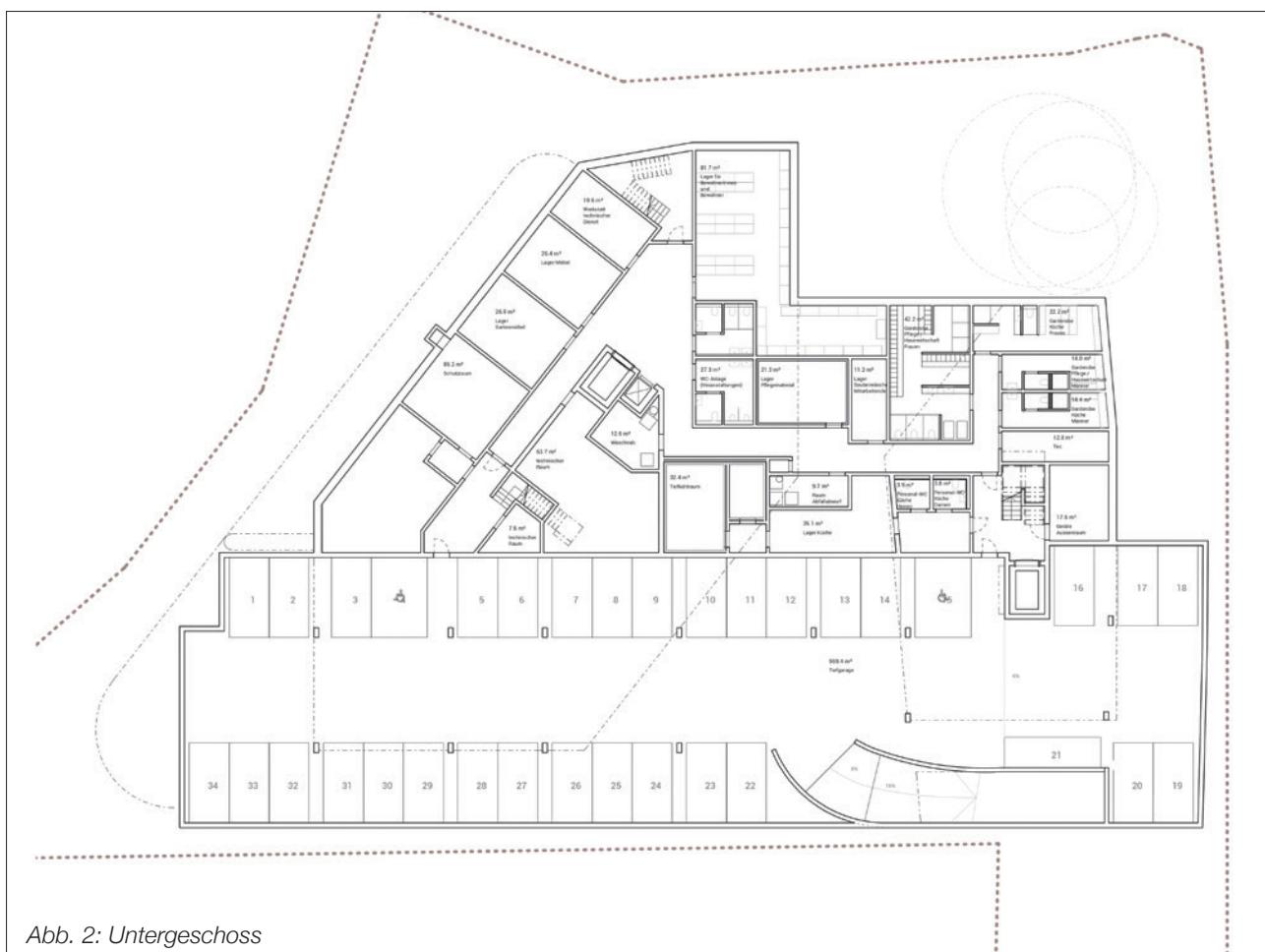


Abb. 2: Untergeschoss



Abb. 4: 1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss



Abb. 5: Dachgeschoss

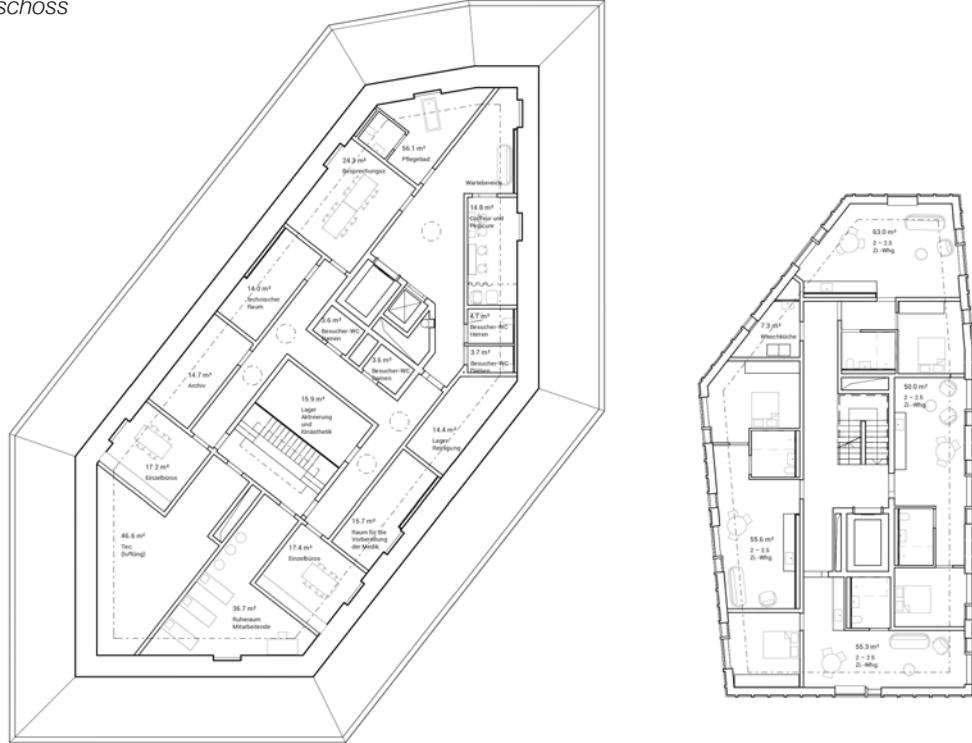


Abb. 6: Schnitt



## 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 Einzelzimmerr mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- 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

### Nutzräume 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 ange- dacht, 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: Visualierungen Altersstudio

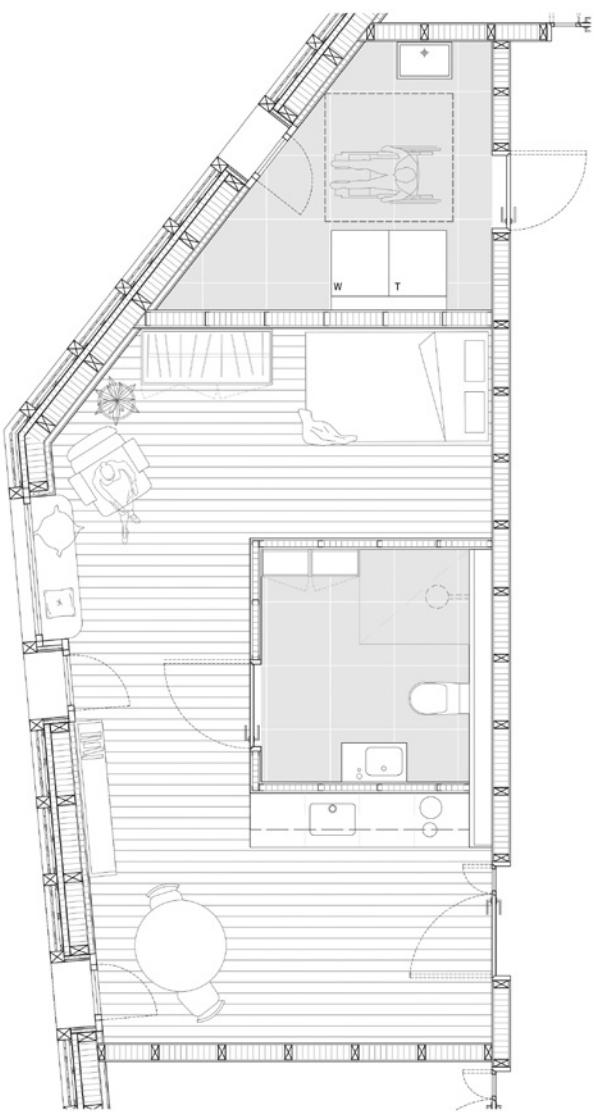


Abb. 9: Altersstudio angrenzende Waschküche

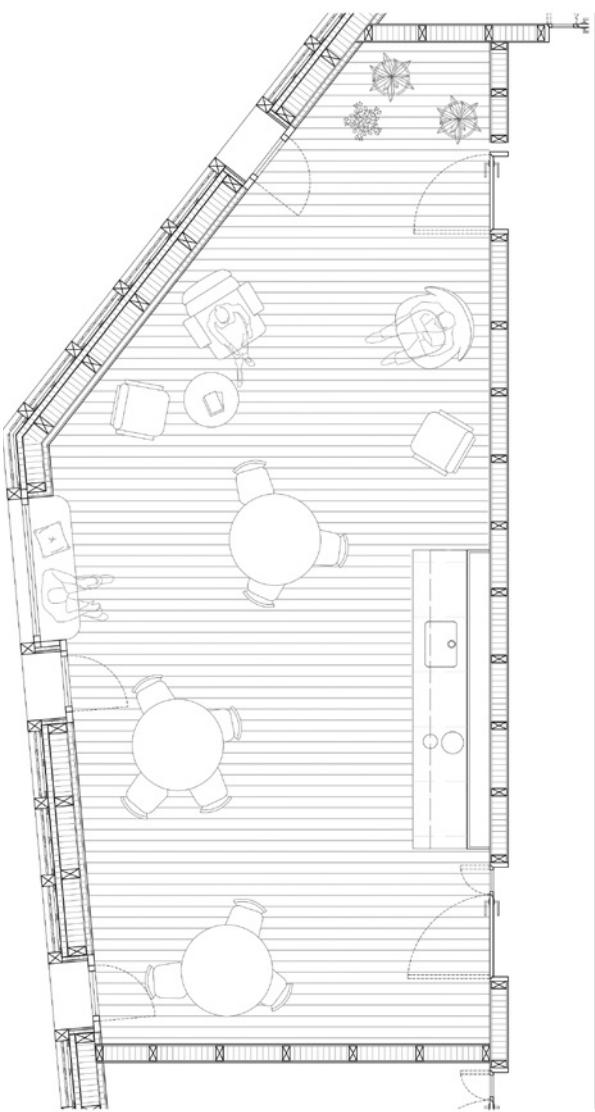


Abb. 10: Mögliche Umnutzung als Gemeinschaftsraum

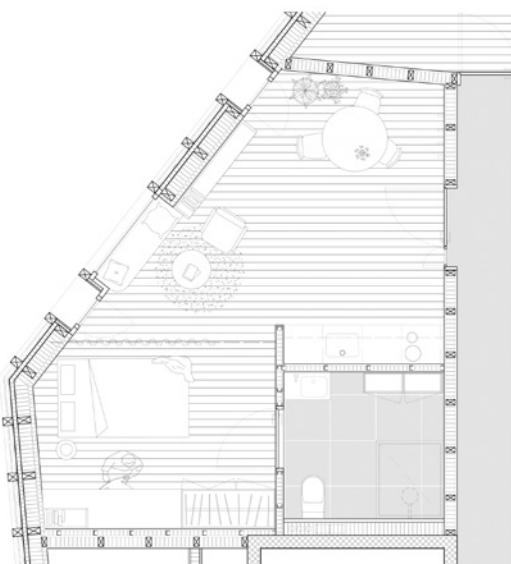


Abb. 11: Altersstudio

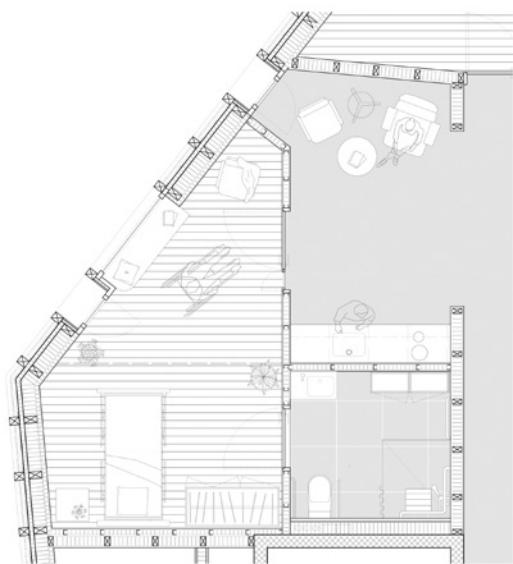


Abb. 12: Mögliche Umnutzung als Pflegezimmer

## 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 Zweisbettzimmer. Gleichzeitig braucht es ein bis zwei Einbettzimmer für Pandemie-, Palliativ- oder Sterbesituationen; das erhöht die Flexibilität, um verschiedene Betreuungssituationen meistern zu können.



Abb. 13: Zweisbettzimmer 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 m<sup>2</sup> beim Einbettzimmer bzw. 25 m<sup>2</sup> für das Zweisbettzimmer) zu unterschreiten und die so gewonnene Fläche dort einzusetzen, wo sie diesen Menschen mehr Lebensqualität gibt. Diese vom geltenden kantonalen Raumprogramm abweichen den Flächen wurden vom Amt für Gesundheit und Soziales des Kantons Schwyz im Sinne einer Ausnahmehbewilligung 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 Geländekanten. 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 Fassadehülle 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 Fensterrahmen deutet das Innenleben an.

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

## 7.9 Energiekonzept

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

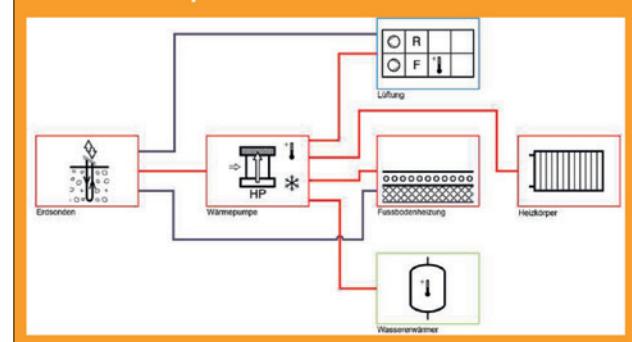
eine Autarkie in der Energieversorgung an. Aus diesem Grund ist eine Erdsonden-Wärmepumpe die in der Planung bevorzugte Lösung, die in einem ersten Schritt angepeilt wird.

Der Anschluss an das Fernwärmennetz (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.

### Variante | Erdsonden - WP



## 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 Erstasten über weiche und kantige Belagsabschnitte durch den Garten.

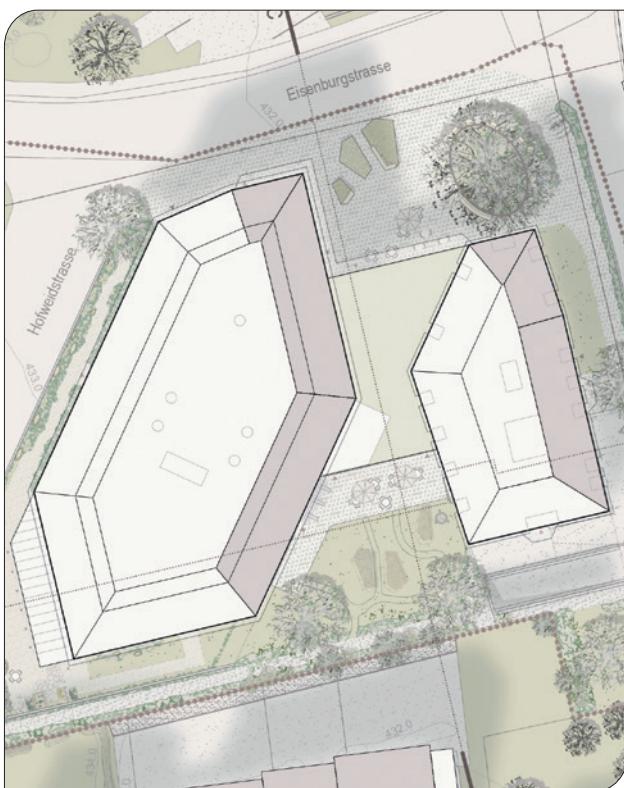


Abb. 14: Visualisierung Vogelperspektive

Für Menschen mit Demenz bietet sich südwestlich zum Wohnen ein geborgener 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.

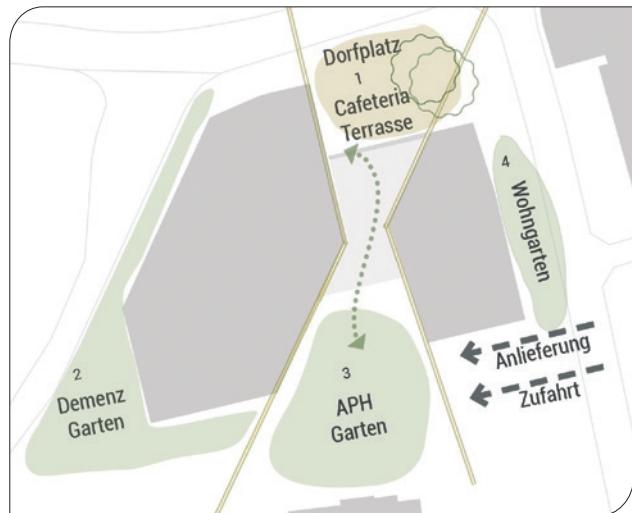


Abb. 15: Umgebungsgestaltung

## 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 «Sigristenwisl»

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.

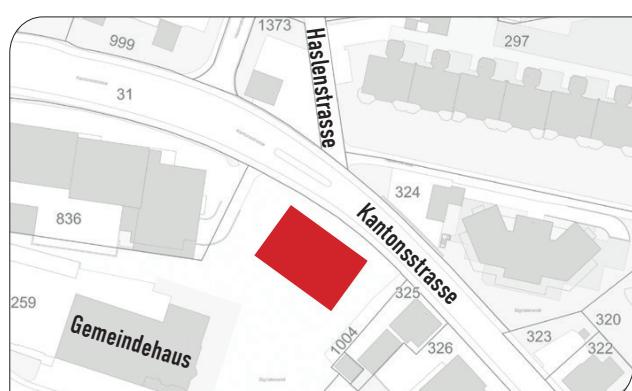


Abb. 16: Standort Provisorium



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 Kantonstrasse 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.–
<b>Total</b>		<b>29 020 000.–</b>

Anlageteil	Geschossfläche in m <sup>2</sup>	CHF (inkl. MwSt.)
Alterszentrum	4 453	19 615 000.–
Wohnungen / Studios	1 165	5 130 000.–
Tiefgarage / Technik	970	4 275 000.–
<b>Total</b>		<b>29 020 000.–</b>

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

#### Risiken in diesen Kosten (mögliche Zusatzkosten)

- Kostengenauigkeit Projektstand per März 2024:  
+/- 20 %
- allfällig kontaminiert 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 Verkaufserlös von CHF 1 Mio.
Zinsen während Bauphase	700 000.–	Grundlage: 2 % Zins
Verschiedenes	1 980 000.–	Rückzahlung restliches bestehendes Darlehen, Liquiditätsausstattung* und Abdeckung potentieller Verluste AG** usw.
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>35 500 000.–</b>	
* 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.–
Erlass 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.–
<b>Total Subventionen</b>	<b>CHF 7 500 000.–</b>
Aktienkapital	CHF 5 000 000.–
neues Darlehen	CHF 2 500 000.–
<b>Gesamttotal</b>	<b>CHF 15 000 000.–</b>

#### 8.4.1 Auswirkungen Investitionsrechnung Gemeinde Schübelbach

Betriff	Betrag in CHF	Jahr
Übertrag Grundstück und Bestandsgebäude vom Verwaltungs- ins Finanzver- mögen	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
<b>Total Kosten Investitions- rechnung Gemeinde</b>	<b>14 500 000.–</b>	<b>2028</b>

#### 8.4.2 Auswirkungen Erfolgsrechnung Gemeinde Schübelbach

Betriff	Betrag in CHF	Jahr
ausserplanmässige Abschreibung Investitionskosten Wettbewerbskredit (einmalig; Schät- zung)	450 000.–	2024
Wertberichtigung infolge Verzichts auf Rückzahlung be- stehendes Darlehen (einmalig)	500 000.–	2024
Verlust infolge Ab- schreibung Grund- stück und Be- standesgebäude (einmalig)	554 126.–	2025
Abschreibungen Subvention Teil Vor- bereitungsarbeiten, Nebenkosten und Reserve (fünf Jahre)	p.a. 269 200.–	2025 – 2029
Abschreibungen Subvention Teil Be- triebseinrichtungen und Ausstattung (fünf Jahre)	p.a. 460 000.–	2028 – 2032
Abschreibungen Subvention Hoch- baute 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.–
<b>Total CHF pro Jahr</b>	<b>950 000.–</b>	<b>823 326.–</b>	<b>269 200.–</b>	<b>814 100.–</b>	<b>544 900.–</b>	<b>84 900.–</b>

#### 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 volumnfänglich 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 Eigenstrategie 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 Stimmberchtigten 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 Spandruck 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 mit beantragen 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, AKTIONÄRSEIGENSCHAFT, 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.

#### Sachübernahme

Gemäss Sacheinlagevertrag vom (Datum) und Übernahmobilanz per 1. Januar 2025 übernimmt die Gesellschaft von der Gemeinde Schübelbach gewisse in der Übernahmobilanz 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 Stimberechtigten 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:

- a) die Generalversammlung
- b) der Verwaltungsrat
- c) 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:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
- c) Wahl des Präsidenten oder der Präsidentin des Verwaltungsrates (Ziffer 20 hiernach);
- d) Genehmigung des Geschäftsberichtes;
- e) Genehmigung der Jahresrechnung sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns nach Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle;
- f) Festsetzung der Entschädigung des Verwaltungsrates;
- g) Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
- h) 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 Begehrungen 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:

- a) Ort und Zeit der Versammlung;
- b) 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 Aktiöär oder eine Aktionärin oder mehrere Aktiöäre und Aktionärinnen, die zusammen über mindestens 10 % der vertretenen Aktien verfügen, geheime Abstimmung verlangen.

## B Der Verwaltungsrat

### Art. 19 Wahlbarkeit und Mandatsdauer

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

Der Gemeinderat Schübelbach ist mit einem Mitglied im Verwaltungsrat vertreten.

Bei der Wahl der Mitglieder 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, notamment 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 gemeinschaftlich 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 Prokuren 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 Handelsblatt 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:

## 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 MitarbeiterInnen 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 BewohnerInnen 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 Bewohnerchaft 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.

## Hauptnummer

AHV-Zweigstelle

**055 450 56 56**

**gemeinde@schuebelbach.ch**

Bestattungsamt

055 450 56 52

ahv@schuebelbach.ch

Einwohneramt

055 450 56 56

bestattungsamt@schuebelbach.ch

Gemeinderat

055 450 56 36

einwohneramt@schuebelbach.ch

Gemeindewerke

055 450 56 76

gemeinderat@schuebelbach.ch

Kanzlei

055 450 56 36

info@gwsb.ch

Kassieramt

055 450 56 66

kanzlei@schuebelbach.ch

Sicherheit

055 450 56 59

kassieramt@schuebelbach.ch

Soziales

055 450 56 86

sicherheit@schuebelbach.ch

Steueramt

055 450 56 66

soziales@schuebelbach.ch



## Gemeindehaus

**Grünhaldenstrasse 3, Schübelbach**

Bauamt

055 450 56 26

bauamt@schuebelbach.ch

Liegenschaftenverwaltung

055 450 56 22

liegenschaften@schuebelbach.ch

Umweltschutz

055 450 56 16

umweltschutz@schuebelbach.ch



## Schulhaus Dorf

**Glarnerstrasse 37, Siebnen**

Website Gemeinde:

**[www.schuebelbach.ch](http://www.schuebelbach.ch)**

Website Gemeindewerke:

**[www.gwsb.ch](http://www.gwsb.ch)**