



## Fragen- und Fakten

zum Ausbau des 5. Obergeschosses

Was ist geplant?	Ausbau 5. OG für Fr. 4.2 Mio. 10 Einzelzimmer, 3 flexible Zimmer für Kurz-/Tages-/Nachtgäste	<a href="#">Link zu Bauobjekt</a> <a href="#">Link zu Baubeschreibung</a>
Warum ist der Ausbau notwendig?	Die Nachfrage ist da. Die Rentabilität kann nur mit entsprechender Kostenbeitragsdeckung des Vollausbaus auf 139 Bewohnerzimmer erreicht werden.	<a href="#">Link zu Bedarf</a> <a href="#">Link zu Rentabilität</a>
Ist der Ausbau für 10/13 Zimmer nicht viel zu teuer?	Im Vergleich mit Pflegeheim Neu/Umbauten der letzten Jahre liegt der Kostenvoranschlag im Durchschnitt.	<a href="#">Link zu Kostenvergleich</a>
Beeinflusst der Ausbau des 5. OG den Steuersatz und die Gemeindefinanzen?	Nein. Das Alterszentrum unterliegt der Spezialfinanzierung und muss über Abschreibungen und Zinsen die Investitionen der Gemeinde zurückzahlen.	<a href="#">Link zu Finanzen</a>
Wie beeinflusst der Umbau den laufenden Betrieb des Alterszentrums?	Möglichst wenig. Der Trockenbau ermöglicht ein zügiges Arbeiten. Die Planung wird die Störungen so gering wie möglich halten.	<a href="#">Link zu Bauablauf</a>

Strategie	<p><b>Welche Grundstrategie verfolgt die Gemeinde in Bezug auf das Alterszentrum Rubiswil?</b></p>	<p>Die Gemeinde ist nach Gesetz verpflichtet für die Betreuung der pflegebedürftigen genügend Betten zur Verfügung zu stellen. Gemäss kantonaler Bettenplanung und parallel mit der steigenden Lebenserwartung sind mehr Betten notwendig. Zudem soll das Alterszentrum Rubiswil mit Blick auf die Zukunft kostendeckend betrieben werden.</p>																	
	<p><b>Wie ist der aktuelle Stand bezüglich einer Auslagerung des Alterszentrums Rubiswil in eine Aktiengesellschaft?</b></p>	<p>Der Gemeinderat hat beschlossen, eine Auslagerung des Alterszentrum Rubiswil vorerst nicht anzugehen. Mit einer Erweiterung des 5. OG und der Inbetriebnahme des neuen Trakts, werden sich die Finanzzahlen positiv verändern. Es sollen zwei Betriebsjahre im Vollbetrieb abgeschlossen werden. Damit werden solide Kennzahlen vorliegen und es kann eine gesamtheitliche objektive Beurteilung über Vor- und Nachteile einer Auslagerung vorgenommen werden.</p>																	
	<p><b>Saldo der Spezialfinanzierung</b></p>	<p>Per 31. Dezember 2019 beträgt der Saldo der Spezialfinanzierung minus Fr. 6'269'417.00 (zu Gunsten der Gemeinde Schwyz). Mit der Einführung des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells (HRM2) ab 1. Januar 2021 wird sich die finanzielle Situation verbessern, jedoch wird das Alterszentrum Rubiswil noch immer eine Unterdeckung erwirtschaften. Mit dem Ausbau des 5. OGs wird eine positive Entwicklung prognostiziert:</p> <table border="1" data-bbox="1191 1198 2087 1321"> <thead> <tr> <th>Spezialfinanzierung Alterszentrum Rubiswil</th> <th>Hochrechnung 2020</th> <th>Budget 2021</th> <th>Finanzplan 2022</th> <th>Finanzplan 2023</th> <th>Finanzplan 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Veränderung</td> <td>-80'000</td> <td>516'000</td> <td>545'000</td> <td>-283'000</td> <td>-197'000</td> </tr> <tr> <td>Spezialfinanzierung</td> <td>6'190'000</td> <td>6'706'000</td> <td>7'251'000</td> <td>6'968'000</td> <td>6'771'000</td> </tr> </tbody> </table>	Spezialfinanzierung Alterszentrum Rubiswil	Hochrechnung 2020	Budget 2021	Finanzplan 2022	Finanzplan 2023	Finanzplan 2024	Veränderung	-80'000	516'000	545'000	-283'000	-197'000	Spezialfinanzierung	6'190'000	6'706'000	7'251'000	6'968'000
Spezialfinanzierung Alterszentrum Rubiswil	Hochrechnung 2020	Budget 2021	Finanzplan 2022	Finanzplan 2023	Finanzplan 2024														
Veränderung	-80'000	516'000	545'000	-283'000	-197'000														
Spezialfinanzierung	6'190'000	6'706'000	7'251'000	6'968'000	6'771'000														

Kapazität	<b>Für wie viele Bewohnerinnen und Bewohner wurde das Alterszentrum Rubiswil geplant?</b>	121 Zimmer wurden geplant. Davon waren 18 Zimmer als Doppelzimmer vorgesehen, was 139 Pflegeplätze ausmacht. Der Businessplan basiert auf 139 Bewohnerinnen und Bewohnern.
	<b>Wie viele Menschen beherbergt das Alterszentrum aktuell?</b>	Heute wohnen 129 Bewohnerinnen und Bewohner im Alterszentrum Rubiswil (davon 3 Hospiz-Patienten).
Auslastung	<b>Wie hoch ist die Auslastung der Pflegeplätze?</b>	Die Belegung der Einzelzimmer ist seit Eröffnung sehr gut. Es musste jedoch sehr bald erkannt werden, dass die Doppelzimmer sich nur zu sehr geringem Mass als Doppelzimmer belegen lassen konnten. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2018 eine allgemeine Begegnungsfläche zu 6 weiteren Einzelzimmern umgebaut. Auch letztes Jahr wurden 2 zusätzliche Einzelzimmer (aus Büroräumen) gewonnen. Somit verfügt das Alterszentrum heute über 129 Einzelzimmer. Diese waren im 2020 zu 100 % belegt.
	<b>Weshalb können die Doppelzimmer nicht belegt werden?</b>	Die Nachfrage von Ehepaaren/Paaren ist nur sehr beschränkt vorhanden. Zudem ist die Pflegebedürftigkeit der Ehepartner oft unterschiedlich. Beim Umzug in ein Pflegeheim wird ein Haus oder eine Wohnung aufgegeben. Die räumliche Verkleinerung macht bereits grosse Mühe. Da wird die Privatsphäre eines „eigenen“ Zimmers sehr geschätzt. Eine Belegung durch sich nicht näher bekannte Personen ist erfahrungsgemäss sehr schwer. Die Unzufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner sowie des nächsten Umfelds ist vorprogrammiert. Es entstehen Mehraufwand und unnötige Konflikte.

Angebot & Nachfrage	<p><b>Weshalb ist praktisch keine Nachfrage nach Doppelzimmern vorhanden? Wo liegen die Vorteile eines Einzelzimmers?</b></p>	<p>Der Eintritt in ein Pflegezentrum erfolgt meist sehr spät im Leben. Die letzte Phase, wozu auch die Sterbephase gehört, bedarf einer Privatsphäre, welche im Einzelzimmer geboten werden kann. Die Familie begleitet meist sehr eng, Tag und Nacht. Selbstbestimmung und Individualität werden in der heutigen Zeit hoch gehalten. Dies beginnt beim Aufstehen nach der eigenen inneren Uhr und erstreckt sich bis zum TV-Sender, der geschaut werden will. Die Pflegebedürftigkeit ist sehr unterschiedlich, was auch zu gegenseitigen Störungen oder Störempfinden führen kann. Dank der Einzelbelegung können auch in Grippezeiten die Ansteckungen gering gehalten werden, da separate Nasszellen und der private Aufenthalt nicht mit anderen Menschen geteilt werden muss. In Doppelzimmer können kaum persönliche Möbel mitgebracht werden.</p>
	<p><b>Wurde falsch geplant, dass jetzt schon wieder ausgebaut werden muss?</b></p>	<p>Das erste Betriebskonzept stammt aus dem Jahr 2010. Ausgehend vom Altersheim Abendruh/Eigenwies mit teilweise 3er bis 4er Zimmern, wurde eine bestimmte Anzahl Zweibettzimmer geplant. Die Betriebskonzepte wurden in der Tat während der Planungsphase mehrmals überarbeitet. Dies auch unter dem Aspekt der sich verändernden Nachfrage. Unter anderem wurde auch eine geschlossene, spezialisierte Demenzabteilung auf einer Etage geplant. Zu Recht wurde davon Abstand genommen, da mit dem Haus Franziskus im Alterszentrum Acherhof in Schwyz bereits ein spezialisiertes Angebot für Demenzerkrankte in der Gemeinde besteht. Das spezialisierte Angebot wurde im Rahmen des Neu-/Umbaus weiter ausgebaut. Das Betriebskonzept des Alterszentrum Rubiswil wurde auf 139 Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet, was jedoch im heute</p>

		bestehenden Gebäude nicht umsetzbar ist. Aus diesem Grund fehlen aktuell die Einnahmen aus 10 Pflegeplätzen.
Angebot & Nachfrage	<b>Ist der Bedarf für weitere 13 Einzelzimmer vorhanden?</b>	Die Bettenbelegung (der Einzelzimmer) betrug im Jahr 2020 100 %. Die Bedarfsplanung zur Langzeitpflege des Kantons Schwyz wurde im 2018 überarbeitet und auf den Zeitraum von 2019 bis 2040 ausgelegt. Sie weist für den Talkessel Schwyz im Jahr 2025 einen Bedarf von maximal 259 Betten aus. Dies ist mit dem aktuellen Angebot des Alterszentrums Acherhof mit 122 Plätzen und des Alterszentrums Rubiswil 129 Plätzen abgedeckt. Bereits schon 2026 wird der Bedarf mit 264 Betten (maximal) ausgewiesen. Es handelt sich hier jedoch um eine geschätzte Zahl. Aktuell, sogar unter Corona-Bedingungen, ist die Nachfrage im Alterszentrum Rubiswil höher als das Angebot. Das Alterszentrum Rubiswil verfügt über eine Warteliste. Nebst den 10 Bewohnerzimmern für Langzeitaufenthalte werden 3 flexible Zimmer realisiert, welche für Kurzeitaufenthalter, Tages- oder Nachtgäste, zur Entlastung in Überforderungssituationen bei Angehörigen zur Verfügung stehen werden.
	<b>Ist es nicht so, dass es in Zukunft weniger Pflegeplätze braucht?</b>	Die Gemeinde Schwyz stützt sich bei ihren Prognosen auf die Bedarfsplanung Langzeitpflege des Kantons Schwyz. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Neueintritte hochaltrig sind und somit auch meist sehr komplexe Krankheitsbilder mitbringen, welche zuhause nicht mehr gepflegt werden können. Die Bedarfsplanung des Kantons berücksichtigt bereits ein ausgebautes, ambulantes Angebot (was aktuell noch nicht realisiert wurde). Die familiären Strukturen funktionieren sehr gut in Schwyz. Viele Angehörigen pflegen zuhause. Dies ist jedoch je länger je mehr anders zu erwarten, da je länger je mehr Frauen im Arbeitsprozess

		integriert sind. Zudem nimmt die Hochaltrigkeit zu und damit auch die Pflegeintensität der Menschen, was wiederum zu mehr stationärer Nachfrage führen wird.
Angebot & Nachfrage	<b>Welchen Einfluss hat die Corona-Pandemie auf die Bettenbelegung?</b>	Gegen Ende 2020 musste in der Schweiz eine hohe Sterblichkeit beobachtet werden. Dies hat jedoch nicht unmittelbar nur mit dem Coronavirus zu tun. Über die Weihnachtszeit finden in den Spitälern auch selten geplante, operative Eingriffe statt, welche zu Erholungsaufenthalten in Pflegeheimen führen. Corona bedingt haben sich einige pflegebedürftige Menschen entschlossen, zuhause zuzuwarten, bis sich eine „Besserung“ der Corona-Situation einstellen wird, um sich in ein Pflegeheim zu begeben. Begründet ist dies mit der Angst vor einer Quarantänesituation oder vor dem Verlust der Freiheit, Besuche zu empfangen. All dies können Gründe sein, weshalb vorübergehend eine geringere Belegung in den Pflegeheimen auszumachen ist. Die Eintritts-Zurückhaltung der Interessenten konnte auch im Alterszentrum Rubiswil festgestellt werden, auch wenn die Belegung im Januar bei nahezu 100 % (der Einzelzimmer) lag. Mit der Möglichkeit, sich gegen das Coronavirus impfen zu lassen, hat sich das Eintrittsverhalten jedoch wieder geändert. Einen notwendigen Eintritt hinauszuzögern ist überdies nur über eine kurze Zeit möglich.

Bauprojekt	<b>Was umfasst das konkrete Ausbauprojekt?</b>	Im 5. OG des Alterszentrum Rubiswil soll die bestehende Pflegeetage von 11 Einzelzimmern auf 21 Einzelzimmer erweitert werden. Zudem entstehen weitere 3 flexibel einsetzbare Einzelzimmer für Kurzzeit-/Tages- und Nachtgäste, zur Entlastung von pflegenden Angehörigen. Der Ausbau kostet 4.2 Mio. Franken.
Bauprojekt	<b>Wo genau soll ausgebaut werden?</b>	Das Alterszentrum Rubiswil weist ostseitig fünf Stockwerke auf, westseitig deren vier. Betrieblich gesehen ist demzufolge das 5. OG lediglich ein halbes Stockwerk. Der Ausbau sieht vor, das fünfte Stockwerk im westlichen Teil zu einer Voll-Etage auszubauen. Aus statischen Gründen und hinsichtlich einer trockenen und schnellen Bauweise, wird der Aufbau aus Holzelementen konstruiert. Die innere Raumaufteilung und der Innenausbau entsprechen den bereits bestehenden Geschossen. Aus betrieblicher Sicht macht die Vervollständigung des 5. OG Sinn, da die optimale Betriebsgrösse einer Pflegeabteilung bei 21 bis 24 Pflegeplätzen liegt. Zur Realisation des Projektes ist angedacht, auf der Westseite der Liegenschaft einen Installationsplatz mit Kran zu erstellen. Das Fassadengerüst wird an der obersten bestehenden Decke aufgehängt. Die Bauarbeiten erfolgen grössten Teils von aussen und sind ohne wesentliche Störungen des Betriebs und ohne Einschränkungen für die Bewohnerinnen und Bewohner umsetzbar.

	<b>Wie sieht der Zeitplan des Projektes aus?</b>	Unter der Voraussetzung, dass das Geschäft an der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 gutgeheissen wird, werden zeitnah die Planerausschreibungen vorgenommen. Anschliessend folgt die Baueingabe. Diese Arbeiten sollen bis August 2021 erfolgen. Nach erfolgter Baubewilligung und aus witterungstechnischen Gründen kann der effektive Baustart im Frühjahr 2022 erfolgen. Er dauert bis Herbst 2022. Der geplante Bezug und Inbetriebnahme der Aufstockung 5. OG ist im November 2022 geplant.
Bauprojekt	<b>Wie kann die sportliche Bauzeit von 7 bis 8 Monate gewährleistet werden?</b>	Der Aufbau und die Konstruktion werden in trockener und schneller Bauweise, mit Holzelementen realisiert.
Finanzen	<b>Bei 13 neuen Einzelzimmern und einer Investition von 4.2 Mio. Franken beläuft sich der Preis pro Zimmer auf Fr. 323'000. Ist das nicht viel zu teuer?</b>	In den letzten Jahren ist zu beobachten, dass die Kosten pro Zimmer tendenziell steigen. Die Gründe sind in den konstant steigenden Anforderungen an die Infrastruktur/Sicherheit/Technik und dem Platzangebot zu suchen. Anhand von Referenzobjekten bewegen sich die Zimmerpreise für Neu- und Umbauten in der Regel zwischen Fr. 300'000 und Fr. 450'000. Werden die Kosten nach dem Ausbau auf alle 139 Bewohnerzimmer umgelegt, beträgt der Preis pro Zimmer Fr. 392'000. Nach dem Ausbau des 5. OG's belaufen sich die Gesamtkosten für das Alterszentrums Rubiswil auf Fr. 54'400'000. Dieser Wert liegt unter dem ursprünglich genehmigten Verpflichtungskredit von 58 Mio. Franken. Dennoch sah die damalige Vorlage keine Voll-Etage im 5. OG vor, weshalb das vorliegende Ausbauprojekt erneut dem Stimmvolk zu unterbreiten ist.



	<b>Was macht den Bau von Pflegezentren so kostspielig?</b>	Es müssen zahlreiche und strenge behördliche Auflagen erfüllt werden, was mit einem privaten Bauvorhaben nicht zu vergleichen ist. Zudem gibt es massive Kostentreiber wie beispielsweise minimale Zimmergrößen, eine Nasszelle pro Bewohnerzimmer, Schrankeinbauten pro Zimmer, Spezialmöblierung (Pflegebetten), spezielle Beleuchtungskörper, breite Zimmertüren, Bewohnerruf-System, betriebliche IT-Strukturen, vorgeschriebene Mitarbeiterarbeitsplätze und Allgemeinflächen, Hebevorrichtungen, Pflegebad, Pflegedokumentationssystem, Brandschutzanlagen, Minergie-Standards, Sicherheits-Signaletik usw.
Finanzen	<b>Belasten die Ausbaurkosten die Gemeindefinanzen?</b>	Die Investitionsrechnung wird um den Ausbaubetrag von 4.2 Mio. Franken erhöht. Das Alterszentrum wird jedoch jährlich 3.03 % über die Abschreibungen und auch Zinsen zurückzahlen. So wird die Gemeindefinanzrechnung nicht belastet. Es sind keine weiteren Einlagen aus allgemeinen Steuermitteln vorgesehen. Das Bauvorhaben im Alterszentrum hat keinen Einfluss auf den Steuerfuss.
	<b>Weshalb sind die Zimmerpreise so hoch?</b>	Die Pensionskosten müssen so angesetzt werden, dass die Abschreibungen der Liegenschaft, der Unterhalt, die Reinigung, die Wäscherei, der Service, die Verwaltung und auch die Betreuung der Bewohnenden (nicht zu verwechseln mit der Pflegeleistung) gedeckt werden können. Somit haben sämtliche neueren Häuser auch höhere Steuern. Unterschiedlich dargestellte Leistungen in den Tarifordnungen (einzeln aufgeführte oder zusammengefasste Einzelpositionen) können zu falschen Interpretationen führen.

Finanzen	<b>Weshalb verbessert sich die Rentabilität mit dem Ausbau von weiteren 13 Einzelzimmern?</b>	<p>Kosten in Alters- und Pflegeheimen sind sehr oft als sogenannte Fixkosten zu betrachten, welche unabhängig der aktuellen Belegung regelmässig und in gleicher Höhe anfallen. Dazu gehören Kosten für die Infrastruktur sowie die meisten Personalkosten. Der Personalbestand kann auf Grund der Knappheit an Fachkräften auf dem Arbeitsmarkt nicht beliebig und flexibel angepasst werden. Daher sind auch diese Kosten als praktisch fix zu betrachten. Variable Kosten fallen vorwiegend in den Bereichen Verpflegung, Hauswirtschaft und weiteren bewohnerbezogenen Kosten an. Der Anteil der Fixkosten wird auf rund 80-90 % der Gesamtkosten geschätzt. Die Fixkosten werden durch Deckungsbeiträge finanziert. Der Deckungsbeitrag ergibt sich aus dem Ertrag abzüglich der variablen Kosten. Da die variablen Kosten in Alters- und Pflegeheime wie beschrieben tief sind, generiert jeder zusätzliche Bewohner, jede Bewohnerin einen substanziellen Deckungsbeitrag. Der zusätzliche Deckungsbeitrag aus dem Ausbau des 5. OG's wurde in der Botschaft für das Jahr 2023 bereits mit Fr. 389'000 ausgewiesen.</p>
	<b>Wie sieht der Deckungsbeitrag in den nächsten Jahren aus, wenn auf den Ausbau des 5. OG's verzichtet wird?</b>	<p>Die Fixkosten übersteigen nach wie vor den Ertrag, somit resultiert jährlich ein weiterer Verlust.</p>
	<b>Grösser heisst aber nicht gleich rentabler, oder?</b>	<p>Nein. Da jedoch die Grundsubstanz der Infrastruktur auf 139 Bewohnerinnen und Bewohner ausgelegt und das Gebäude zudem sehr modern und grosszügig ist, muss dieses auch gepflegt und unterhalten werden. Im Vergleich mit anderen Neubauten geniessen die Bewohnerinnen und Bewohner im Alterszentrum Rubiswil ein Maximum an allgemeinem Platzangebot (unter anderem verfügen alle Zimmer über einen eigenen Balkon und auch die Allgemeinflächen wie die Flure oder</p>

		<p>die Essbereiche sind sehr grosszügig gestaltet). Dies ist zu Corona-Zeiten ein Segen, sowie auch eine sehr schöne Qualität für jene Bewohnerinnen und Bewohner, welche krankheitsbedingt kaum mehr die Abteilung verlassen können. Im Bereich der Reinigung und des Technischen Dienstes ist dies jedoch sehr aufwändig. Diese Fixkosten können nur durch zusätzliche Deckungsbeiträge, sprich zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt werden. Zur Beurteilung des Einsatzes der Ressourcen im Reinigungsbereich wurde bereits ein Expertenteam beigezogen. Weitere Optimierungsprüfungen sind laufend im Gang.</p>
--	--	---