

Gemeinde Steinerberg



KAUF LIEGENSCHAFT ST. ANNA

ausserordentliche Gemeindeversammlung vom
Donnerstag, 31. Oktober 2024, 20.00 Uhr
Aula Schulhaus Steinerberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Nachtragskredite zur Erfolgsrechnung 2024	4
1.1	Antrag des Gemeinderates	4
1.2	Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission	4
2.	Bericht und Antrag zu Traktandum 3	5
2.1	Antrag des Gemeinderates	10
2.2	Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission	10

1. Nachtragskredite zur Genehmigung

Fehlt für eine Ausgabe ein Voranschlagskredit oder reicht dieser nicht aus, ist vor dem Eingehen neuer Verpflichtungen ein Nachtragskredit einzuholen. Hat der Aufschieb einer Ausgabe gewichtige Nachteile zur Folge, darf der Gemeinderat anordnen, dass der Nachtragskredit vorzeitig beansprucht wird. Massgebend ist das Verfahren für den Voranschlag (§ 12 FHG-BG). Folgende Nachtragskredite werden der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet:

Nach Funktion und Arten	Rechnung 2024	Voranschlag 2024	Nachtrags- kredite	Kurzbegründung
4121 Kranken-, Alters- und Pflegeheime				
30 Personalaufwand	20'000	0	20'000	Arbeitsgelder Vorbereitung Verkauf & Vermietung St. Anna
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	158'500	0	158'500	div. Unterhalts- und Instandstellungskosten
Total			178'500	

1.1 Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung der obigen Nachtragskredite zu Lasten der Erfolgsrechnung 2024.

1.2 Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission:

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir gemäss §§ 50 und 51 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden die Nachtragskredite zu Lasten der Erfolgsrechnung 2024 geprüft.

Für die Nachtragskredite ist der Gemeinderat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag. Die Prüfung wurde so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen zu den Nachtragskrediten mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Nachtragskredite den gesetzlichen Bestimmungen.

Wir beantragen, die vorliegenden Nachtragskredite von 178'500 Franken zulasten der Erfolgsrechnung 2024 zu genehmigen.

Steinerberg, 30. September 2024

Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Steinerberg

Thomas Traxel, Präsident
Andrea Hänggi-Betschart
Sarah Strickler

2. Bericht und Antrag zu Traktandum 3

Kauf Parzelle-Nr. 83, Steinerberg mit bestehendem Alters- und Pflegeheim St. Anna

Der Gemeinderat von Steinerberg hat Mitte Januar 2024 mit einem Vorstandsbeschluss des Vereins St. Anna die Möglichkeit erhalten, die Liegenschaft St. Anna für 5,15 Millionen Franken zu erwerben. Dieser Kauf wurde durch einen notariell beglaubigten Vorvertrag am 6. Februar 2024 besiegelt. Die Stimmberechtigten werden nun an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2024 über den Kauf abstimmen.

Ausgangslage

Das Alterszentrum St. Anna in Steinerberg war fast ein Jahrhundert lang ein wichtiger Bestandteil der Gemeinden Sattel, Steinerberg und Rothenthurm. Es bot älteren Menschen ein Zuhause und umfassende Pflege. Der Verein St. Anna betrieb die 72-Betten-Einrichtung bis Ende März 2023.

Bereits 2019 wurde deutlich, dass der Verein die anspruchsvolle Aufgabe der Altersbetreuung in jüngere Hände geben wollte. Trotz intensiver Gespräche und Überlegungen scheiterten die ersten Übergabeversuche aufgrund der Corona-Pandemie und unterschiedlicher Vorstellungen.

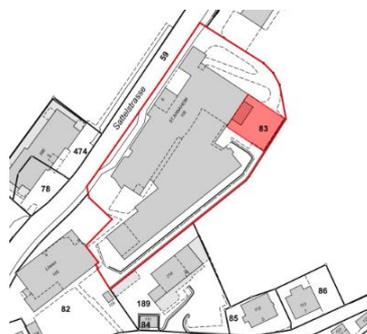
Die unerwartete Schliessung des Alterszentrums versuchten die drei Gemeinden durch Gespräche mit den Verantwortlichen zu verhindern, um die Versorgung ihrer älteren Bürger trotz finanzieller Herausforderungen und Fachkräftemangel sicherzustellen. Alle Bemühungen, die Einrichtung zu erhalten oder zu übernehmen, blieben erfolglos. Ein Verkauf an einen externen Investor konnte verhindert werden.

Anfang 2024 gelang der Durchbruch: Die Gemeinde Steinerberg unterzeichnete einen Vorvertrag zum Kauf des ehemaligen Altersheims St. Anna.

Projektbeschreibung

Die Gemeinde Steinerberg ist gesetzlich verpflichtet, Pflegebetten für ihre betagte Bevölkerung bereitzustellen, sei es durch eigene Einrichtungen oder durch Zusammenarbeit mit externen Institutionen.

Der Kauf der Liegenschaft St. Anna bietet eine einmalige Gelegenheit, an zentraler Lage ein modernes Betreuungsangebot, einschliesslich Alterswohnungen, zu realisieren.



Chancen des Kaufes der Liegenschaft St. Anna

Die Liegenschaft St. Anna liegt zentral in Steinerberg und ist für alle Altersgruppen attraktiv. Dank guter Anbindung an das Verkehrsnetz und Nähe zu grösseren Städten ist sie gut erreichbar, was den Wert der Immobilie erhöht. Die flexible Nutzung der Liegenschaft, abhängig von der geplanten Altersstrategie, entspricht den Bedürfnissen der Gemeinde und sichert die Nahversorgung. Der Gemeinderat stuft das finanzielle Verlustrisiko als gering ein, da das Grundstück in der Dorfkernzone liegt und auch im Baurecht auf Interesse stossen würde.

Übergangsnutzung

Der Gemeinderat begrüsst die Entscheidung der Stiftung Rosenpark Gersau, das Altersheim St. Anna während der Bauphase ihres neuen Pflegeheims als Zwischenlösung anzumieten und zu betreiben. Diese Zwischenlösung bietet zahlreiche Vorteile: Sie sichert dringend benötigte Pflegeplätze, minimiert Leerstandskosten und -schäden und gibt der Gemeinde Steinerberg Zeit für eine sorgfältige Planung der zukünftigen Nutzung. Zudem können bei Bedarf zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Risiken des Kaufs der Liegenschaft St. Anna

Der Kaufpreis von 5,15 Millionen Franken ist eine erhebliche Belastung für den Gemeindehaushalt. Unvorhergesehene Kosten zur Einhaltung mietrechtlicher Verpflichtungen nach knapp zweijährigem Leerstand können nicht vollständig abgeschätzt werden.

Die zukünftige Nutzung der Liegenschaft nach dem Auszug der Stiftung Rosenpark 2028 ist zum aktuellen Zeitpunkt noch unklar. Es besteht das Risiko von Leerstand und damit verbundenen Kosten. Zudem könnte die aktuelle Altersstrategie ergeben, dass die Liegenschaft nicht benötigt wird.

Kosten

Der Kaufpreis für die Liegenschaft Parzelle-Nr. 83 mit einer Fläche von 3'644 m² beträgt 5'150'000 Franken.

Nach dem seit 2021 geltenden HRM2 (Harmonisiertes Rechnungsmodell 2) wird Verwaltungsvermögen, das zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben benötigt wird, zum Restbuchwert aktiviert. Während die Gebäude eines Altersheims über 33 Jahre abgeschrieben werden, bleibt der Grundstückswert unverändert in der Bilanz. Der Gemeinderat schlägt eine konservative Bewertung des Grundstücks vor, da ein Verkauf nicht geplant ist. Sollte eine Nutzung durch Dritte sinnvoll werden, wäre eine Vergabe im Baurecht vorgesehen.

Geplante Abschreibungen

Das Grundstück wird in der Bilanz unter Konto 1400 Grundstücke Verwaltungsvermögen zum Betrag von 3'600'000 Franken (Fr. 1'000.--/m²) aktiviert. Grundstücke sind gemäss Anhang II der Finanzhaushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden vom 25. Juni 2019 (FHV-BG, SRSZ 153.11) nicht abzuschreiben.

Der Gebäudeanteil wird im Anschaffungsjahr mit 1'550'000 Franken aktiviert und gemäss § 27 Abs. 2 FHV-BG linear über die Nutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Zum Zeitpunkt des Erwerbs befinden sich die verschiedenen Gebäudeteile in unterschiedlichem Zustand und Alter und müssen dementsprechend unterschiedlich abgeschrieben werden.

Sofortabschreibungen im Anschaffungsjahr 2024

Versicherungssumme total	CHF 15'748'000	%-Anteil	Abschreibungsjahre			
Aktivierung Gebäude/Hochbaute	CHF 1'550'000					
Teil Rigi; Baujahr 1978*	CHF 4'412'000	28.02%	CHF 434'000	1	CHF 86'800	
Teil Mitteltrakt; Sanierung 1999	CHF 2'100'000	13.34%	CHF 207'000	25	CHF 157'000	
Teil Mythen; Sanierung 1999	CHF 5'098'000	32.37%	CHF 502'000	25	CHF 380'000	
Demenzabteilung; Anbau 2011	CHF 4'138'000	26.28%	CHF 407'000	13	CHF 160'000	
Abschreibungen Kauf 2024		100%			CHF 783'800	

* Teil Rigi; Abschreibungen bis Ende Nutzung 2028

Ordentliche Abschreibungen Folgejahre

Versicherungssumme total	CHF 15'748'000	%-Anteil	Abschreibungsjahre			
Aktivierung Gebäude/Hochbaute	CHF 1'550'000					
Teil Rigi; Baujahr 1978	CHF 4'412'000	28.02%	CHF 434'000	1	CHF 86'800	
Teil Mitteltrakt; Sanierung 1999	CHF 2'100'000	13.34%	CHF 207'000	1	CHF 6'000	
Teil Mythen; Sanierung 1999	CHF 5'098'000	32.37%	CHF 502'000	1	CHF 15'000	
Demenzabteilung; Anbau 2011	CHF 4'138'000	26.28%	CHF 407'000	1	CHF 12'000	
Abschreibungen pro Jahr		100%			CHF 119'800	

Durch die Abschreibungen im Anschaffungsjahr nach Restnutzungsdauer sinkt das per 31.12.2023 ausgewiesene Eigenkapital von 4'055'034 Franken um 783'800 Franken auf 3'271'234 Franken. Zusätzlich werden die bereits ausgeführten bzw. im November und Dezember zu erledigenden Arbeiten von 178'500 Franken sowie der Zinsaufwand von 8'000 Franken den Jahresgewinn um weitere 186'500 Franken schmälern.

Die jährlichen Abschreibungen des St. Anna betragen in den kommenden vier Jahren 119'800 Franken. Ab 2029 verbleiben jährliche Abschreibungen von 33'000 Franken, die zulasten des Eigenkapitals gehen.

Aufwendungen Instandstellung & Unterhalt

Jahr	2024	2025	2026	2027
Arbeitsgelder	CHF 20'000	CHF 5'000	CHF 5'000	CHF 5'000
Unterhalt / Serviceverträge	CHF 98'000	CHF 20'000	CHF 20'000	CHF 20'000
Reinigung	CHF 37'000	CHF 5'000	CHF 5'000	CHF 5'000
Versicherung	CHF 11'000	CHF 11'000	CHF 11'000	CHF 11'000
Brandschutzmassnahmen	CHF 2'500	CHF 4'000	CHF -	CHF -
Unvorhergesehenes (Heizung / Küche / (Flach-)Dach etc.)	CHF 10'000	CHF 50'000	CHF 50'000	CHF 50'000
Aufwände gesamt	CHF 178'500	CHF 95'000	CHF 91'000	CHF 91'000

Prognostiziertes Eigenkapital - Finanzplan bis 2027

Der vorliegende Kauf wird das Eigenkapital (in Franken) gemäss aktuellem Finanzplan bis ins Jahr 2027 wie folgt verändern:

Jahr	2024	2025	2026	2027
Eigenkapital vor Kauf per 1.1.	4'055'034	2'551'434	2'013'934	1'586'034
Abschreibungen gemäss Aufstellungen	-783'800	-119'800	-119'800	-119'800
Aufwendungen Instandstellung & Unterhalt	-178'500	-95'000	-91'000	-91'000
Zinsaufwand	-8'000	-90'000	-90'000	-90'000
Mietertrag		360'000	360'000	360'000
Nettoerfolg aus Vermietung St. Anna	-970'300	55'200	59'200	59'200
Gesamtergebnisse Finanzplan 2025-2027	-533'300	-592'700	-487'100	-369'100
prognostiziertes Eigenkapital per 31.12.	2'551'434	2'013'934	1'586'034	1'276'134

Bis Ende des Finanzplanjahres 2027 wird sich das prognostizierte Eigenkapital nochmals reduzieren. Dies wird unter anderem ebenfalls stark davon abhängen, wie die Jahresrechnungen abgeschlossen werden können. Die Berechnungen basieren auf dem aktuellen Steuerfuss von 120% einer Einheit. Der Gemeinderat ist bestrebt, der negativen Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals und der daraus resultierenden Verschuldung mit sparsamen Mitteleinsatz entgegenzutreten. Eine Steuererhöhung soll vermieden werden.

Sollten die Gebäude an eine Betreibergesellschaft für die Altersbetreuung oder aus finanzieller Notwendigkeit heraus verkauft werden, würde der Verkaufserlös abzüglich des Buchwertes gemäss Anlagebuchhaltung dem Eigenkapital zugeschlagen.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch die Aufnahme von Darlehen in der Höhe von 5'000'000 Franken. Die Zinsbelastung liegt zum Zeitpunkt der Finanzierungsabklärung bei etwa 1,5 bis 1,8%, was jährliche Zinskosten von maximal 90'000 Franken ergibt. Der restliche Kaufpreisanteil von 150'000 Franken wird aus Eigenmitteln bezahlt.

Informationen zur Zwischennutzung durch die Stiftung Rosenpark Gersau

Mit der Stiftung Rosenpark Gersau wurde ein jährlicher Mietzins von 360'000 Franken für die gesamte Liegenschaft vereinbart. Sollte die Belegung unerwartet unter 80-90 % der aktuellen Bettenzahl (56) liegen, wurde für das erste halbe Jahr eine Mietpreisminderung von 10-5 % ausgehandelt. Die Übernahme der Betriebskosten wird in einem separaten Mietvertrag geregelt.

Die Stiftung Rosenpark Gersau plant, alle vorhandenen Zimmer zu betreiben, sofern ausreichend Personal gefunden werden kann. Nicht belegte Zimmer sollen vorrangig den Einwohnern von Steinerberg angeboten werden.

Altersstrategie

Die Gemeinderäte von Rothenthurm, Sattel und Steinerberg haben beschlossen, eine gemeinsame Altersstrategie zu entwickeln. Die Ergebnisse werden im Frühjahr 2025 vorliegen und aufzeigen, welche Massnahmen in den einzelnen Gemeinden notwendig sind. Basierend auf dieser Analyse wird eine Arbeitsgruppe des Gemeinderates eine Nachfolgelösung für die Zeit nach dem Auszug der Stiftung Rosenpark Gersau erarbeiten. Diese Lösung soll die zukünftige Nutzung und Finanzierung der Liegenschaft regeln und einen möglichst kurzen Leerstand der Immobilie sicherstellen.

Weiteres Vorgehen

Mit dem Kauf der Liegenschaft St. Anna sichert sich die Bevölkerung von Steinerberg nicht nur ein Stück ihrer Geschichte, sondern auch die Möglichkeit, dieses zentrale Grundstück für zukünftige Generationen zu bewahren. Fast 100 Jahre lang war das Altersheim St. Anna ein Ort der Geborgenheit und Pflege für unsere älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger. Auch wenn es nun geschlossen ist, bleibt seine Bedeutung für unsere Gemeinde unbestritten. Es war über viele Jahre hinweg ein wichtiger Treffpunkt und eine Anlaufstelle für die Menschen in der Region.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit einem neuen Konzept das St. Anna wieder zu einem Ort werden kann, der den Bedürfnissen unserer älteren Bevölkerung entspricht und gleichzeitig einen Mehrwert für die gesamte Gemeinde bietet.

Mit einem JA geben Sie den Startschuss für die Übergabe der Liegenschaft an die Stiftung Rosenpark Gersau per 1. Januar 2025. Ab ca. Februar 2025 wird durch den Umzug wieder Leben ins St. Anna einziehen.

Bei einem NEIN wird der Gemeinderat das Projekt den Bedürfnissen des Steinerberger Stimmvolks entsprechend anpassen und zur erneuten Abstimmung vorlegen.

Vollzug / Umsetzung

Für den Kauf der Parzelle-Nr. 83, St. Anna, Steinerberg, ist gemäss § 12 Abs. 1 Bst. d des Gemeindeorganisationsgesetzes die Zustimmung der Stimmberechtigten nötig. Der Gemeinderat legt Ihnen hiermit folgende relevante Informationen zum vorliegenden Sachgeschäft vor:

1. Vertragsgegenstand: Grundstück Parzelle-Nr. 83, Grundstück und Liegenschaft St. Anna, Sattelstrasse 6, 6416 Steinerberg.
2. Der Kaufpreis beträgt 5'150'000 Franken.
3. Der Übergang von Nutzen und Gefahr auf die Gemeinde Steinerberg findet rückwirkend per 1. Januar 2024 statt.
4. Die Finanzierung erfolgt durch Aufnahme eines Kredites von 5'000'000 Franken. Der restliche Kaufpreisanteil wird aus vorhandenen liquiden Mitteln bezahlt werden.
5. Vorbehalten bleibt die Genehmigung des definitiven Kaufvertrages durch die Generalversammlung des Vereins St. Anna, Steinerberg.

2.1 Antrag des Gemeinderates:

Der Ausgabenbewilligung von 5'150'000 Franken für den Kauf der Parzelle-Nr. 83, St. Anna, Steinerberg, sei zuzustimmen. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

2.2 Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission:

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir gemäss §§ 50 und 51 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden die Ausgabenbewilligung von 5'150'000 Franken geprüft.

Für die Ausgabenbewilligung ist der Gemeinderat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese in formeller, rechtlicher und materieller Hinsicht zu prüfen.

Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Vorlage den gesetzlichen Bestimmungen. Wir beantragen, die vom Gemeinderat unterbreitete Ausgabenbewilligung zu genehmigen.

Steinerberg, 30. September 2024

Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Steinerberg

Thomas Traxel, Präsident
Andrea Hänggi-Betschart
Sarah Strickler

a. o. GEMEINDEVERSAMMLUNG STEINERBERG

Donnerstag, 31. Oktober 2024, 20.00 Uhr

in der Aula des Schulhauses Steinerberg

Traktanden

1. Wahl von drei Stimmenzählern
2. Vorlage von Nachtragskrediten zur Rechnung 2024
Antrag des Gemeinderates: Die Nachtragskredite zur Erfolgsrechnung 2024 seien zu genehmigen.
3. Sachgeschäft:
Kauf Parzelle-Nr. 83, Steinerberg mit bestehendem Alters- und Pflegeheim St. Anna
Antrag des Gemeinderates: Der Ausgabenbewilligung von Fr. 5'150'000.-- für den Kauf der Parzelle-Nr. 83, Steinerberg, sei zuzustimmen. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Die Unterlagen zu diesen Traktanden können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Steinerberg, 30. September 2024

Im Namen des Gemeinderates
Felix Reichlin, Gemeindepräsident
Stefan Tobler, Gemeindeschreiber