

Sachgeschäft
**Ersatzneubau
Alterszentrum Turm-Matt**

Sachgeschäft
**Planungskredit
Dorfkernentlastung**

**Ausserordentliche Gemeindeversammlung
16. September 2026**



G E M E I N D E
W O L L E R A U

GEMEINDERAT



Franziska Zingg
Gemeindepräsidentin
franziska.zingg@wollerau.ch



Ruedi Ott
Vizepräsident
ruedi.ott@wollerau.ch



Guido Rusch
Säckelmeister
Ressort Finanzen
guido.rusch@wollerau.ch



Cinzia Vitale
Gemeinderätin
Ressort Hochbau
cinzia.vitale@wollerau.ch



Sonja Böni
Gemeinderätin
Ressort Infrastruktur
sonja.boeni@wollerau.ch



Pascale Baumgartner
Gemeinderätin
Ressort Gesellschaft
pascale.baumgartner@wollerau.ch



Franziska Zingg
Ressort Bildung a. i.
franziska.zingg@wollerau.ch



Thomas Bollmann
Gemeindeschreiber
thomas.bollmann@wollerau.ch

EINLADUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN GEMEINDEVERSAMMLUNG

Liebe Wollerauerinnen und Wollerauer

Wir laden die Stimmberechtigten der Gemeinde Wollerau zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung ein:

Mittwoch, 16. September 2026, 19.30 Uhr
MZH Riedmatt, Wollerau

Traktanden, die nicht der Urnenabstimmung unterliegen
– Wahl der Stimmenzählenden

Traktanden, die der Urnenabstimmung unterliegen
– Sachgeschäft Ersatzneubau Alterszentrum Turm-Matt
– Sachgeschäft Planungskredit Dorfkernentlastung

Die Urnenabstimmungen finden am 29. November 2026 statt.

Zur persönlichen Vorbereitung finden Sie auf den nachfolgenden Seiten detaillierte Informationen zu den traktandierten Geschäften.

Wir freuen uns, Sie an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung begrüßen zu dürfen. Zum Informationsaustausch und zur Kontaktpflege laden wir Sie nach der Versammlung zum gemeinsamen Apéro ein. Die Mitglieder des Gemeinderats geben Ihnen bei Fragen gerne Auskunft.

Gemeinderat Wollerau

Franziska Zingg
Gemeindepräsidentin

Thomas Bollmann
Gemeindeschreiber



Detailinformationen zu den Sachgeschäften
finden Sie hier.

Sachgeschäft Ersatzneubau Alterszentrum Turm-Matt

Die Alterspflege steht vor grossen Herausforderungen: Der Anteil der älteren Bevölkerung nimmt zu und der Bedarf an Pflegeplätzen steigt. Die Pflege wird komplexer (Demenz, Herz-Kreislauf-Erkrankungen) und damit steigen die Anforderungen an die Pflegeinfrastruktur. Die heutigen Gebäude des Alterszentrums Turm-Matt sind veraltet. Sie genügen den künftigen Anforderungen an eine zeitgemässe Pflege nicht mehr. Gleichzeitig braucht Wollerau mehr Pflegeplätze. Ein Ersatzneubau ist aus Sicht des Gemeinderats deshalb dringend notwendig.

Für den Ersatzneubau Alterszentrum Turm-Matt (AZTM) liegt ein weit fortgeschrittenes und baubewilligungsreifes Projekt vor. Es schafft die Voraussetzungen, den Bedarf an Pflegeplätzen zeitnah umzusetzen. Das vorliegende Projekt bietet damit die verlässlichste Lösung für eine zeitgemässe, bezahlbare und wohnortnahe Altersversorgung. Beim Ersatzneubau AZTM handelt es sich um ein umfangreiches Sachgeschäft. Gleich zu Beginn unserer Ausführungen fassen wir für Sie deshalb die zentralen Aspekte zusammen:

Das Wichtigste in Kürze

Veraltete Infrastrukturen

Die Gebäude des AZTMs stammen aus den 1970er- und 1980er-Jahren. Die veralteten Infrastrukturen werden den künftigen Anforderungen an eine zeitgemässe Pflege nicht gerecht.

Zu wenig Pflegeplätze

Gleichzeitig sind die Infrastrukturen zu klein. Ohne die Realisierung des geplanten Ersatzneubaus fehlen Wollerau in Zukunft die dringend benötigten Pflegeplätze.

Zeitgemäss, wohnortnah und bezahlbar

Mit dem Ersatzneubau entstehen innerhalb der Gemeinde die notwendigen 72 Pflegeplätze und 24 Alterswohnungen. Die Zimmerpreise im Alterszentrum werden innerhalb der Beitragssätze der Ergänzungsleistungen liegen.

Im Jahr 2025 überstieg die Zahl der Personen ab 65 Jahren in der Schweiz erstmals die Zahl der unter 20-Jährigen. Diese Entwicklung verdeutlicht die schneller fortschreitende demografische Alterung der letzten Jahre.

Bundesamt für Statistik, 2. April 2026

Zeitnahe Umsetzung

Die Planung für das Bauvorhaben ist weit fortgeschritten. Das Projekt kann in den nächsten Jahren realisiert werden. Die Weiterverfolgung alternativer Standorte wie Hergisroos würde die Planung um Jahre zurückwerfen und einen kompletten Neustart bedeuten.

Die Stiftung Alterszentrum Turm-Matt

Die Gemeinde finanziert das Ersatzneubauprojekt und wird Eigentümerin der Gebäude. Die Stiftung pachtet die Gebäude und betreibt das Alterszentrum.

Abgesicherte Finanzierung

Insgesamt belaufen sich die Investitionskosten für die Gemeinde auf CHF 62,3 Mio. Die kantonale Kostenbeteiligung wird sich von bisher CHF 3,85 Mio. auf voraussichtlich CHF 5,04 Mio. erhöhen. Die Gemeinde Wollerau kann sich die vorliegende Investition in eine bedarfsorientierte und zeitgemässe Altersinfrastruktur leisten.

Zielgruppe

In erster Linie Einwohnerinnen und Einwohner von Wollerau. Die Aufnahme von Auswärtigen ist möglich.

Raumprogramm

In zwei klassischen Pflegeabteilungen mit je 22 Zimmern (davon je zwei Ehepaar-/Doppelzimmer) können jeweils 24 Bewohnende pro Abteilung betreut werden. In einer geschützten Abteilung stehen 22 Zimmer (davon 2 Doppelzimmer) und ein geschützter Aussenbereich für Menschen mit Demenzerkrankung zur Verfügung.

Die Anzahl der Pflegeplätze im geplanten Ersatzneubau orientiert sich an der kantonalen Bedarfsplanung und berücksichtigt die langfristige Entwicklung der Bevölkerung.

Darüber hinaus werden 24 altersgerechte 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Balkon, einem Gemeinschaftsraum, Pflegeinfrastruktur und medizinischen Räumen erstellt.

Weitere Dienstleistungen

Ein öffentliches Restaurant, ein Garten mit Gartencafé und Räumlichkeiten für Physiotherapie, Coiffeur, Podologie sowie ein Andachtsraum runden das Angebot ab. In der Produktionsküche werden Mahlzeiten für die Bewohnenden des Pflegeheims, auf Nachfrage für die Mietenden der Alterswohnungen und den Mahlzeitendienst hergestellt.



Das Neubauprojekt mit Blick Richtung Norden (Visualisierung BGM Architekten)

Rahmenbedingungen

Gesetzliche Vorgaben

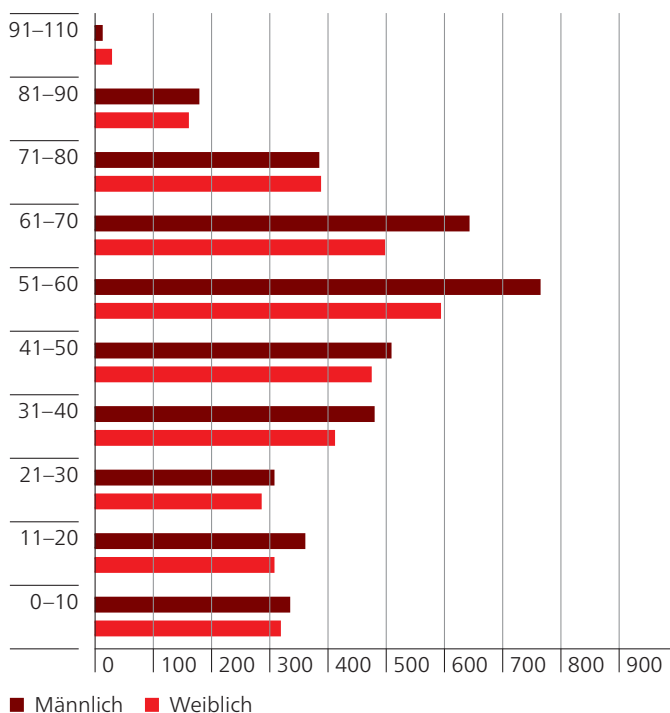
Die Gemeinde Wollerau ist gesetzlich verpflichtet, die benötigten Pflegeplätze zur Verfügung zu stellen. Die Vorgaben finden sich im Gesetz über soziale Einrichtungen. Alterswohnungen hingegen können auf freiwilliger Basis erstellt werden. Für das Alterswohnen besteht keine gesetzliche Pflicht.

Der Gemeinderat versteht seinen Auftrag breiter. Er will älteren Menschen auch Wohnraum ausserhalb des Pflegebereichs bieten. Dies entspricht einem Bedürfnis der Bevölkerung.

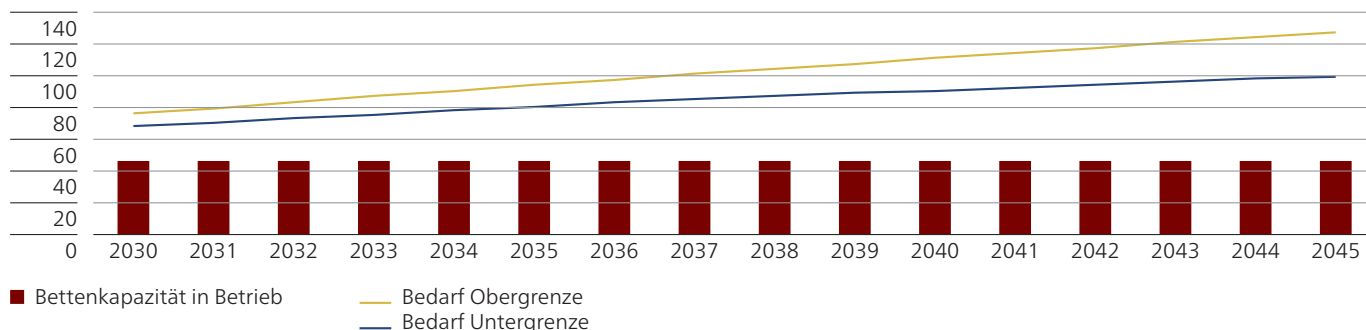
Kantonale Bedarfsplanung

Der Kanton gibt die Anzahl Pflegebetten vor. Dabei legt er für jede Region und Gemeinde eine Unter- und Obergrenze fest. Die Obergrenze dürfen die Gemeinden nicht überschreiten. Die Untergrenze zeigt, ab wann eine Gemeinde neue Pflegeplätze prüfen sollte. Die Zahlen berücksichtigen, dass künftig mehr Menschen ambulant statt stationär gepflegt werden.

Altersgruppen Wollerau (Stand August 2026)



Zusatzbedarf an Pflegebetten in Wollerau



In der obigen Grafik ist ersichtlich, dass bereits ab 2030 rund 20 Pflegeplätze fehlen und dieser Mangel in den Folgejahren noch stark ansteigen wird.

Bedarf für Wollerau

Wollerau verfügt heute über 46 Pflegebetten. Laut der kantonalen Planung braucht es ab 2035 rund 40 Betten mehr. Danach wächst der Bedarf weiter. Ohne neue Betten droht Wollerau schon bald ein Engpass bei den Pflegeplätzen.

Der Kanton hat die Bedarfsplanung im Jahr 2023 angepasst. Die neue Grundlage veränderte die Ausgangslage für Neubauten und Erweiterungen von Heimen. Deshalb wurde das Neubauprojekt der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt nochmals überarbeitet und angepasst. So stellt die Gemeinde sicher, dass das Projekt den neuen kantonalen Vorgaben entspricht und den künftigen Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht wird.

Moderne Wohnformen für das Alter

Künftige Generationen haben im Alter andere Erwartungen und Bedürfnisse an das Wohnen, als es die aktuelle Infrastruktur ermöglicht. Zeitgemässe Versorgungsmodelle müssen darauf reagieren. Die Grenze zwischen ambulant und stationär wird sich immer mehr auflösen. Spezialisierte Pflegeangebote im Bereich Demenz oder Palliative Care bleiben auch künftig mehrheitlich stationär. Altersinstitutionen entwickeln sich zu Gesundheitszentren. Sie bieten ihre Dienstleistungen dezentral in alters- beziehungsweise behindertengerechten Woh-

nungen an. Dieses Modell wird die heutige Situation verändern, das Angebot verbreitern und die Angehörigen entlasten.

Rückblick und bisherige Planung

Die Altersversorgung in Wollerau hat sich über viele Jahre entwickelt. Das vorliegende Bauprojekt ist Teil davon.

Geschichte des Turm-Matt

1974 wurde die Genossenschaft Alterswohnungen Turm-Matt gegründet. Diese errichtete auf einer gemeindeeigenen Parzelle im Baurecht 38 altersgerechte Wohnungen. 1982 erfolgte mit der Zustimmung der Stimmbewölkerung die Gründung einer Stiftung zum Bau und Betrieb eines Alters- und Pflegeheimes in Wollerau. Die Stiftung Alterszentrum Turm-Matt übernahm die Aufgabe, im neu zu erstellenden Alters- und Pflegeheim in erster Linie betagte und pflegebedürftige Personen aufzunehmen und zu betreuen.

1985 konnte schliesslich auf der ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befindlichen Nachbarparzelle zu den genossenschaftlichen Alterswohnungen das heutige Alters- und Pflegeheim Turm-Matt im Baurecht erstellt und in Betrieb genommen werden.

Bisheriger Gemeindebeitrag

Ende 2021 haben die Wollerauerinnen und Wollerauer einem Investitionsbeitrag von CHF 400 000.– zu Gunsten der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt für die Planung eines Neubauprojekts zugestimmt. Der Gemeindebeitrag hatte ein Ziel: Die Stiftung erarbeitet ein Bauvorhaben, das den künftigen Bedarf deckt und die veraltete Infrastruktur aus den 1970er- und 1980er-Jahren ersetzt.

Gemeinderat und Stiftungsrat gingen in ihren damaligen Berechnungen davon aus, dass der Gemeindebeitrag an die Baukosten insgesamt CHF 5 Mio. betrage, abzüglich der bereits geleisteten Beiträge an die Planung. Im Jahr 2023 legte der Stiftungsrat dem Gemeinderat das Bauprojekt mit Kostenprognose und Finanzplan vor. Die

Als steuerlich attraktiver Wohnsitz schlägt sich der Zuzug von gut situierten Personen im oberen Alter deutlich nieder. Dies führt lokal zu einer überdurchschnittlich schnellen Zunahme der Altersgruppe 80+.

Datenportal Kanton Schwyz



Ort der Begegnung zwischen den geplanten Gebäuden (Visualisierung BGM Architekten)

Resultate dieser Analysen zeigten auf, dass das Neubauprojekt mit dem ursprünglich angedachten Gemeindebeitrag nicht zu realisieren ist. Die Stiftung ist für einen Neubau auf eine vollständige Fremdfinanzierung angewiesen.

Mit der Gründung der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt 1982 und dem Bau des Alters- und Pflegeheims wurde ein wichtiger Grundstein für die Betreuung und Pflege älterer Menschen in Wollerau gelegt.

Projektüberarbeitung

Die Kostenentwicklung erforderte eine Überarbeitung des Projekts. Gleichzeitig passte der Kanton 2023 seine Bedarfsplanung an. Die neue Grundlage veränderte die Ausgangslage für das Bauvorhaben. Deshalb liess der Gemeinderat das Neubauprojekt überprüfen und bat die Stiftung, es anzupassen.

So stellt die Gemeinde sicher, dass das Projekt den neuen kantonalen Vorgaben entspricht, den künftigen Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht wird und finanziell tragbar ist.

Das Neubauprojekt

Die neue Infrastruktur soll zeitgemäss und zweckmässig sein und den unterschiedlichen Ansprüchen für ein würdevolles Leben und Wohnen im Alter mit medizinischer Versorgung gerecht werden. Das Konzept der neuen Überbauung umfasst zwei Gebäude: den Pflgetrakt und die Alterswohnungen. Beide sind mit einem Verbindungstrakt ober- und mit der Garage unterirdisch verbunden.

Standort

Die Grundstücke in der Turm-Matt stehen im Eigentum der Gemeinde. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Verkehrserschliessung ist erprobt und das Verhältnis zur Nachbarschaft sehr gut. Damit gewährleistet das vorliegende Projekt eine hohe Planungssicherheit in

zeitlicher Hinsicht, um die dringend notwendigen Pflegeplätze zeitnah zu erstellen. Die Kosten sind bekannt und sowohl für die Gemeinde als auch die Stiftung tragbar. Alternative Standorte wie Hergisroos bieten diese Planungssicherheit nicht. Die Kostenunsicherheit ist hoch, die Erschliessung über bestehende Quartierstrassen wie die Rebbergstrasse ist ungünstig und die zeitliche Prognose zeigt eine Vielzahl an Ungewissheiten. Eine Realisierung, die dem ausgewiesenen Bedarf an Pflegeplätzen gerecht wird, ist am Standort Hergisroos nicht zeitnah realistisch. Wird ein neuer Standort in Angriff genommen, sind deutlich mehr rechtliche und politische Etappen mit entsprechenden Risiken notwendig.

Der Neubau soll nach nachhaltigen Grundsätzen entwickelt, realisiert und betrieben werden. Dies setzt eine ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien voraus. Der Neubau hat dem Minergie-Standard zu entsprechen.

BGM Architekten

Auflösung Baurecht

Die aktuellen Gebäude des Alterszentrums Turm-Matt stehen auf zwei Grundstücken. Diese stehen im Eigentum der Gemeinde. Die Stiftung verfügt jeweils über einen Baurechtsvertrag. Die auf den Parzellen befindlichen Gebäude befinden sich damit im Eigentum der Stiftung. Mit dem vorliegenden Projekt sollen die Baurechtsverträge zwischen Gemeinde und Stiftung aufgelöst werden. Dieser Schritt wird notwendig, da die Gemeinde die Investition in den Ersatzneubau finanziert. Damit stehen künftig Investition und Eigentumsverhältnisse wieder im Einklang. Die projektierten Immobilien gehen in das Eigentum der Gemeinde über. Mit der Auflösung der Bau-

rechtsverträge und der Übertragung ins Eigentum der Gemeinde werden die Eigentumsverhältnisse den neuen Finanzierungsverhältnissen angepasst. Die Gemeinde erhält damit einen angemessenen Gegenwert für ihre Investition.

Pflegeheim

Das Hauptgebäude vereint drei klassische Pflegeabteilungen mit je 22 Zimmern (20 Einzelzimmer und 2 Doppelzimmer pro Etage). Zusammen werden somit 72 Betten angeboten.

Im ersten Geschoss befindet sich eine spezialisierte Demenzabteilung mit einer geschützten Wohngruppe für Menschen mit kognitiven Einschränkungen. Diese bietet Bewohnerinnen und Bewohnern mit erhöhtem Betreuungsbedarf ein sicheres und ihren Bedürfnissen angepasstes Wohn- und Lebensumfeld. Ein geschützter Aussenbereich ergänzt das Angebot und trägt zur Lebensqualität sowie zur Bewegungsfreiheit bei. Im zweiten und dritten Geschoss befinden sich die Bereiche für die allgemeine Langzeitpflege und die Palliativbetreuung. Auf der Parkseite verfügt jedes Geschoss über einen gemeinschaftlich genutzten Balkon.

Alterswohnungen

Das zweite Gebäude umfasst 24 altersgerechte 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen mit einer eigenen kleinen Küche und einem Balkon, einem Gemeinschaftsraum, Pflegeinfrastruktur und medizinischen Räumen zur Vermietung. Die altersgerechten Wohnungen sind für Personen gedacht, die noch selbständig wohnen können, die Sicherheit des nahen Alterszentrums suchen und bei Bedarf auch dessen Serviceangebot nutzen können. Das Ziel ist, bezahlbaren Wohnraum im Alter anzubieten. Es ist beabsichtigt, die Wohnungen mit Mieten im mittleren Preissegment anzusiedeln. Die Nutzung der Wohnungen wird in die Leistungsvereinbarung mit der Stiftung und in entsprechende Reglemente aufgenommen.

Flexibilität des Pflege- und Wohnangebotes

Der Ersatzneubau AZTM kann flexibel genutzt werden. Sowohl das Pflegeheim wie auch die Alterswohnungen können den Bedürfnissen der Wollerauer Bevölkerung angepasst werden. So kann die Demenzabteilung auf weitere Stockwerke ausgedehnt und auch die Wohnungen können im Bedarfsfall in Pflegeeinheiten umgewandelt werden.

Restaurant mit Gartenterrasse und Serviceräume

Die attraktiv gestaltete Gartenanlage mit Gartencafé, Spielplatz und einem geschützten Aussenbereich wird ein Ort der Begegnung, Erholung und Lebensqualität für Jung und Alt. Die Gartenanlage lädt sowohl zur aktiven Nutzung als auch zum Verweilen und Geniessen ein. Ergänzt wird das Angebot durch ein öffentlich zugäng-



Anordnung der geplanten Gebäude



Blick auf das Gartencafé des Alterszentrums (Visualisierung BGM Architekten)

liches Restaurant mit Gartenterrasse und vielseitig nutzbaren Serviceräumen. Diese schaffen Raum für gesundheitsnahe Angebote wie Physiotherapie, Coiffeur und Podologie. Der Raum der Stille bietet zudem einen persönlichen Rückzugsort.

Die Vereinbarkeit von DeO und AZTM ist von Fachexperten bestätigt. Der Gemeinderat sieht darin eine Chance, zwei für Wollerau wichtige Themen parallel anzugehen.

Vereinbarkeit mit der Dorfentlastung Ost

Die Dorfentlastung Ost (DeO) ist eine geplante Umfahungsstrasse. Gemeinsam mit der Stegackerbrücke soll sie den Dorfkern von Wollerau vom Verkehr entlasten. Da die DeO nahe am Standort des AZTMs verläuft, hat eine Arbeitsgruppe geprüft, ob sich beide Projekte vereinbaren lassen.

Das Ergebnis: Eine der zwei möglichen Linienführungen ist gemäss ersten Erkenntnissen mit dem Ersatzneubau AZTM vereinbar. Der Neubau und die DeO können somit gemeinsam realisiert werden. Der Gemeinderat will diese Variante weiterverfolgen. Dafür ist eine vertiefte Projektierung nötig. Die Stimmberechtigten entscheiden deshalb gleichzeitig mit dieser Vorlage über einen Planungskredit für die DeO. Die Details zur Linienführung, zu den Kosten und zum weiteren Vorgehen finden Sie in der separaten Vorlage.

Bauplan

Die Erstellung der Bauten erfolgt in zwei Etappen. In einer ersten Bauphase wird auf dem Areal der heutigen Alterswohnungen das Hauptgebäude mit den Pflegeplätzen erstellt. In die erste Bauphase sind ebenfalls alle notwendigen Infrastruktureinheiten wie Heizung-Lüftung-Klima, Produktionsküche, Cafeteria und Speisesaal, Administration, Physiotherapie usw. integriert, damit ein autonomer Betrieb sichergestellt ist. In einer zweiten Bauetappe entstehen auf dem Gelände des heutigen Alterszentrums die Alterswohnungen.

Zeitplan

Phasen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Botschaft/Urnenabstimmung 29. November 2026	■								
Planung Bauprojekt		■							
Bewilligungsverfahren			■						
Planung/Ausschreibung				■					
Etappe 1: Abbrüche/Baugrube/Realisierung Alterszentrum				■					
Umgang Bewohner Alterszentrum im Oktober 2031						■			
Etappe 2: Abbrüche/Baugrube/Realisierung Alterswohnungen							■		
Bezug Alterswohnungen im April 2034									■

Die Planung für das Bauvorhaben ist bereits weit fortgeschritten. Der obenstehende Zeitplan zeigt die terminliche Abfolge der Projektphasen sowie der massgeblichen Bauetappen.

Nachhaltigkeit, Konstruktion, Bauzeit

Die Gemeinde Wollerau nimmt als Bauherrschaft ihre Vorbildfunktion wahr und setzt mit dem Ersatzneubau auf eine moderne und nachhaltige Bauweise. Das Gebäude berücksichtigt ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte gleichermaßen. Um den CO₂-Ausstoss zu reduzieren, wird der Einsatz des emissionsintensiven Baustoffs Beton auf das statisch und brandschutztechnisch notwendige Mass beschränkt. Die übrigen Gebäudeteile werden in ressourcenschonender Holzbauweise erstellt. Die modulare und weitgehend vorgefertigte Holzbauweise ermöglicht eine kürzere Bauzeit. Dadurch können die Bauarbeiten effizienter ausgeführt und die Lärm- und Verkehrsbelastung für die Bewohnerinnen und Bewohner des Alterszentrums sowie die Anwohnerschaft deutlich reduziert werden.

Rolle der Gemeinde

Die Gemeinde hat zusammen mit einer externen Beratung und der Stiftung das Projekt evaluiert und eine Auslegeordnung der möglichen Finanzierungsvarianten erarbeitet. Nach eingehender Prüfung hat sich der Gemeinderat für die Option «Gemeinde baut, Stiftung betreibt» entschieden. Damit ist sichergestellt, dass die Bedürfnisse der Gemeinde Wollerau und deren Bevölkerung am besten berücksichtigt werden. Da die Stiftung weiterhin die Wohnungen «Bächlipark» betreibt, kann sie so zusammen mit dem Ersatzneubau eine zielgerichtete Versorgung der Wollerauer Bevölkerung anbieten.

Gemeinde im Stiftungsrat

Im Jahr 2024 traten mehrere Mitglieder des Stiftungsrats zurück. Der Stiftungsrat war nicht mehr mit der notwendigen Anzahl Personen besetzt und dadurch nicht mehr handlungsfähig. Deswegen war der Gemeinderat ge-

zwungen, einzuspringen und den operativen Betrieb des AZTMs sicherzustellen. Damit nahm der Gemeinderat seine Verantwortung für eine funktionierende Altersversorgung in Wollerau wahr. Dieser Schritt war als Übergangslösung gedacht und wurde vom Gemeinderat nicht dauerhaft angestrebt. Aktuell wird der Stiftungsrat schrittweise neu zusammengesetzt. Die Vertretungen des Gemeinderats werden aktuell laufend reduziert. Ziel ist ein fachlich breit abgestützter Stiftungsrat, in dem auch externe Mitglieder Einsitz nehmen.

Kosten und Finanzierung

In Kürze

Für den Ersatzneubau AZTM sind Gesamtkosten von CHF 62,3 Mio. vorgesehen (Stand Frühjahr 2025). Die Gemeinde finanziert diese Kosten und wird Eigentümerin der neuen Gebäude. Der Kanton Schwyz beteiligt sich voraussichtlich mit einem Beitrag von rund CHF 5,04 Mio. Die Gemeinde kann diese Investition tragen. Die Stiftung betreibt das Alterszentrum weiterhin und bezahlt der Gemeinde dafür ab Bezug einen jährlichen Pachtzins.

Kantonsbeitrag

Der Kanton förderte bis zur Revision des innerkantonalen Finanz- und Lastenausgleichs den Neubau von Alters- und Pflegeheimen durch die Gewährung von Beiträgen an die Gemeinde sowie an private gemeinnützige Einrichtungen. Der Kanton Schwyz hat der Stiftung im Sommer 2023 einen Kantonsbeitrag zugesichert. Der provisorisch in Aussicht gestellte Beitrag beläuft sich auf CHF 3,85 Mio. Dieser Betrag basiert auf der ursprünglichen Projektplanung. Aufgrund der höheren Anzahl Pflegeplätze des vorliegenden Projekts wird mit einer entsprechend höheren Kostenbeteiligung des Kantons von rund CHF 5,04 Mio. gerechnet.

Der Beitrag ist an das vorliegende Projekt gebunden und kann auf die Gemeinde übertragen werden. Bei einem Projektabbruch oder wesentlichen Projektänderungen wird Wollerau diese Subvention aufgrund einer Gesetzesänderung verlieren.

Investitionskosten

Die Realisierung des Projekts kostet insgesamt CHF 62,285 Mio. Die Kosten beinhalten die Anlagekosten inklusive Abbruch-, Umzugs-, Planungs- und Baukosten des Neubaus, Reserven sowie bauphasebezogene Kosten und Betriebsausstattung. Eine durch externe Fachpersonen erstellte Tragbarkeitsrechnung bestätigt, dass sich die derzeit errechneten Investitionskosten durch die Gemeinde sowie auch im Betrieb für die Stiftung tragen lassen.

Planungskosten

Für die Entwicklung des vorliegenden Projekts hat die Stiftung Alterszentrum Turm-Matt Vorprojektkosten in der Höhe von CHF 1,85 Mio. finanziert. Die Gemeinde übernimmt nach Abzug der bisherigen Gemeindebeiträge von CHF 400 000.– die Kosten von CHF 1,45 Mio. Diese Kosten sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.

Kostenschätzung zum Bauprojekt

Die Kostenschätzung (in CHF) des Baukostenplans BKP setzt sich wie folgt zusammen:

BKP Bezeichnung	Alters- wohnen	Alters- zentrum	Gesamt- projekt
0 Grundstück	25 000	238 000	263 000
1 Vorbereitungsarbeiten	1 525 100	1 969 300	3 494 400
2 Gebäude	12 312 900	23 192 500	35 505 400
3 Betriebseinrichtungen	47 400	1 254 900	1 302 300
4 Umgebung	449 000	1 809 000	2 258 000
5 Baunebenkosten	684 500	1 075 800	1 760 300
7 Mehrwertsteuer	1 221 400	2 616 200	3 837 600
9 Ausstattung	34 700	2 759 300	2 794 000
Total	16 300 000	34 915 000	51 215 000

Die ermittelten Baukosten orientieren sich am Kostenstand April 2025, basierend auf dem Index der Zürcher Wohnbaukosten (115,8 Punkte, Basis April 2020=100; aufgelaufen bis April 2026 zusätzlich 0,9 Prozent). Die Genauigkeit einer solchen Schätzung liegt in dieser Projektphase bei +/- 15 Prozent, was dem üblichen Standard entspricht.

Diese Schätzung dient als Grundlage für die Ausgabenbewilligung und wurde im Rahmen des Projektstandes erstellt. Anpassungen im weiteren Projektverlauf – etwa aufgrund von Ausschreibungsergebnissen oder geänderten Rahmenbedingungen – können nicht ausgeschlossen werden, liegen aber innerhalb der vorgesehenen Reserve.

Die Wirtschaftlichkeit des Projekts konnte durch eine Erhöhung der Bettenanzahl und optimierte Betriebsabläufe verbessert werden.

Ausgabenbewilligung (in CHF)

Kostenschätzung nach BKP	51 215 000
Projektkauf von Stiftung Turm-Matt	1 850 000
davon Eigenbeitrag Gemeinde (bereits geleistet)	-400 000
Erstellungskosten	52 665 000
Bauherren- und Organisationskosten	1 580 000
Inbetriebnahme (inklusive Umzug)	120 000
Reserve	7 920 000
Ausgabenbewilligung	62 285 000

Die Ausgabenbewilligung umfasst sämtliche investitionsrelevanten Kostenpositionen, einschliesslich Planung, Erstellung, Inbetriebnahme, Reserve sowie bauphasebezogenen Nebenkosten. Sie bildet die finanzielle Obergrenze für das Projekt und dient als Grundlage für den Kreditbeschluss.

Die enthaltene Reserve in Höhe von CHF 7,92 Mio. entspricht 15 Prozent der geschätzten Bau- sowie Bauherren- und Organisationskosten. Eine solche Reserve ist branchenüblich bei öffentlichen Bauprojekten und berücksichtigt mögliche Planungsunsicherheiten sowie Risiken im Projektverlauf.

Die Teuerung ist in der vorliegenden Ausgabenbewilligung nicht eingerechnet. Es gilt jedoch zu beachten, dass im Kanton Schwyz das kantonale Finanzhaushaltsgesetz (FHG) vorsieht, dass bei teuerungsbedingten Mehrausgaben keine Erhöhung der Ausgabenbewilligung erforderlich ist. Das bedeutet: Wenn sich die Projektkosten infolge allgemeiner Preissteigerungen erhöhen, darf das Vorhaben ohne erneuten Kreditbeschluss weitergeführt werden. Mit der Ausgabenbewilligung von insgesamt CHF 62,285 Mio. wird somit eine rechtlich abgestützte und praxisgerechte Grundlage für die Projektumsetzung geschaffen.

Jährliche Folgekosten nach Inbetriebnahme (in CHF)

Abschreibung Gebäude Alterswohnen	784 840
Abschreibung Gebäude Alterszentrum	1 140 121
Maximale jährliche Zinskosten	429 338
Unterhalt (0,8 Prozent)	498 280
Total Folgekosten nach Inbetriebnahme	2 852 579

Die Berechnung des jährlichen Zinsaufwandes geht von einer Fremdfinanzierung von 50 Prozent aus sowie einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,5 Prozent.

Nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme der beiden Gebäude entstehen jährlich wiederkehrende Kosten, die im Finanzhaushalt langfristig zu berücksichtigen sind. Diese sogenannten Folgekosten setzen sich aus Abschreibungen, Zinsaufwand und Unterhalt zusammen und spiegeln den finanziellen Aufwand wider, der mit dem Besitz und Betrieb der neuen Infrastruktur verbunden ist. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben im Kanton Schwyz

(§ 36 FHG-BG und § 14 FHV-BG) sind Investitionen im Verwaltungsvermögen linear abzuschreiben. Für die vorgesehenen Gebäudetypen gilt eine Nutzungsdauer von 25 Jahren (4 Prozent) für das Alterswohnen und 33 Jahren (3,33 Prozent) für das Alterszentrum. Die jährlich anfallenden Abschreibungskosten belaufen sich entsprechend auf rund CHF 1,9 Mio.

Zusätzlich wird auf das fremdfinanzierte Kapital mit Zinskosten von 1,5 Prozent pro Jahr gerechnet. In der Berechnung sind die maximalen jährlichen Zinskosten nach Inbetriebnahme ausgewiesen, basierend auf einer 50-prozentigen Fremdfinanzierung. Es wird davon ausgegangen, dass im ersten Jahr nach Inbetriebnahme mit der Tilgung der Fremdfinanzierung begonnen wird und diese in den Folgejahren jährlich weitergeführt werden kann, wodurch sich die Zinslast schrittweise reduziert. Für die Versicherung des Gebäudes wird mit jährlich CHF 60 000.– gerechnet (Teil der Unterhaltskosten von 0,8 Prozent). Insgesamt ergeben sich daraus jährliche Folgekosten in der Grössenordnung von CHF 2,85 Mio., wovon rund CHF 930 000.– effektiv liquiditätswirksam sind.

Mögliche Erträge

Basierend auf einer Ertragsrechnung berechnen sich die Erträge (in CHF) der Gemeinde aus dem Pachtvertrag mit der Stiftung wie folgt:

Bereiche	Beschreibung	Erträge
Alterszentrum	72 Pflegeplätze, bestehend aus Einzel- und Doppelzimmern	1 210 000
Alterswohnen	24 Wohneinheiten, bestehend aus 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen	500 000
Parkplätze	25 kostenpflichtige Innenparkplätze und 12 kostenlose Aussenparkplätze	40 000
Total		1 750 000

Die jährlichen Gesamteinnahmen für die Gemeinde belaufen sich aus heutiger Sicht auf jährlich CHF 1 750 000.–. Die Tragbarkeit dieser Pacht für die Stiftung basiert auf einer fundierten Tragbarkeitsberechnung.

Bruttorendite

Die Bruttorendite setzt die jährlichen Einnahmen ins Verhältnis zu den Investitionskosten – ohne Berücksichtigung von Betriebskosten, Abschreibungen oder Zinsen. Ab der Inbetriebnahme sämtlicher Wohneinheiten stabilisiert sich die Bruttorendite bei rund 3,0 Prozent. Dieser minimale Zielwert liegt im erwartbaren Bereich für eine öffentliche Infrastruktur mit sozialem Auftrag.

Nettorendite

Die Nettorendite berücksichtigt im Gegensatz zur Bruttorendite neben den Erträgen auch die laufenden Kosten sowie die Finanzierungskosten und Abschreibungen. Zusätzlich wurden für die Berechnung Unterhaltskosten von jährlich 0,8 Prozent der Investitionssumme berücksichtigt.

Damit bildet die Nettorendite die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit der Investition umfassender ab.

Zu Beginn der Betriebsphase liegt die Nettorendite bei rund minus 1,9 Prozent. In den darauffolgenden Jahren stabilisiert sie sich zunächst bei rund minus 1,1 Prozent. Mit fortschreitender Tilgung der Fremdfinanzierung und zunehmender Abschreibung der Liegenschaften verbessert sich die Nettorendite kontinuierlich. Nach vollständiger Abschreibung der Liegenschaften erreicht sie schliesslich rund plus 2,0 Prozent. Die anfänglich negative Rendite ist insbesondere auf die im Verhältnis zu den Erträgen hohen Zins-, Abschreibungs- und kalkulatorischen Unterhaltskosten zurückzuführen.

Bei einer Investition in gemeinde-eigene Sozialinfrastruktur steht nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern eine nachhaltige und wirtschaftlich tragbare Nutzung im Vordergrund.

Bei den eingerechneten Unterhaltskosten von 0,8 Prozent der Investitionssumme pro Jahr handelt es sich um einen kalkulatorischen Durchschnittswert zur langfristigen Berücksichtigung des Gebäudeunterhalts. Die entsprechenden Aufwendungen fallen in der Praxis nicht gleichmässig jährlich an, sondern entstehen insbesondere bei anstehenden Renovationen, Erneuerungen oder grösseren Instandsetzungsmassnahmen.

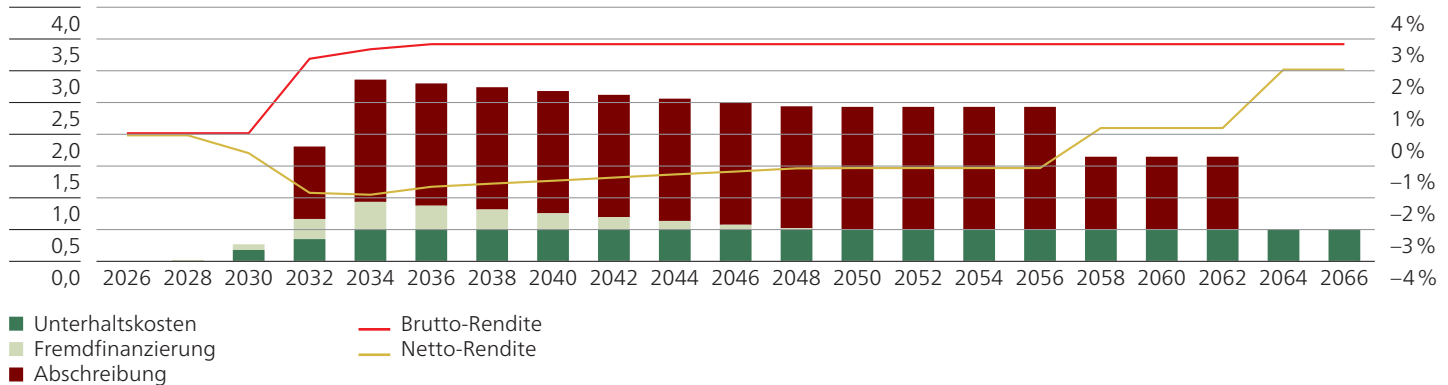
Finanzielles Fazit

Das Projekt ist für Gemeinde und Stiftung langfristig finanziell tragbar und sichert eine moderne Altersversorgung für die Bevölkerung von Wollerau. Inklusive den Abschreibungen entsprechen die Aufwendungen für das Projekt in etwa 5 Steuerprozenten ohne Berücksichtigung der Erträge. Die obengenannte Bruttorendite ist die durch die Gemeinde anzustrebende minimale Zielgrösse. Für das Projekt wird die Gemeinde eine Fremdfinanzierung benötigen. Diese wird sich im Rahmen der gemeinderätlichen Grenzwerte bewegen und Raum für weitere Grossprojekte zulassen.

Pachtvertrag

Der Pachtvertrag zwischen der Gemeinde Wollerau und der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt bildet neben der Leistungsvereinbarung die Grundlage der Zusammenarbeit. Er wird für 25 Jahre abgeschlossen und kann zweimal um je fünf Jahre verlängert werden. Danach wird bei Bedarf ein neuer Pachtvertrag ausgehandelt. Der Pachtzins wird alle fünf Jahre angepasst. Für die Neuberechnung wird der Landesindex der Konsumentenpreise mit

Finanzielle Entwicklung der Renditen (in CHF Mio.)



80 Prozent berücksichtigt. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Pachtvertrag mit der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt oder einem Dritten zu verhandeln.

Wie weiter bei einem Nein?

Die Stiftung Alterszentrum Turm-Matt kann das Neubau-projekt nicht selbst finanzieren und realisieren.

Bei einem Verzicht auf den Ersatzneubau konzentrieren sich die Investitionen auf den Erhalt und die Instandhaltung der bestehenden Infrastruktur des Pflegeheims. Abhängig von der gewünschten Lebensdauer ist für die Sanierung des bestehenden Pflegeheims gemäss ersten Schätzungen von Fachpersonen mit Kosten von CHF 11,5 bis 23 Mio. zu rechnen. Ohne Neubau bleibt das Alterszentrum mit 46 Pflegeplätzen bestehen.

Gemäss der kantonalen Bedarfsplanung wird der Bedarf an stationären Pflegeplätzen in Wollerau jedoch bis 2035 deutlich zunehmen. Mit dem bestehenden Angebot kann dieser Bedarf, auch mit einer Sanierung, nicht gedeckt werden. Der Wollerauer Bevölkerung werden also Pflegeplätze fehlen.

	Anzahl Pflegebetten	Preis pro Pflegebett	Alterswohnungen
Neubauprojekt	72	523 000	24 *
Sanierung (15 Jahre Betrieb)	46	250 000 bis 350 000	0 *
Vollsanierung	46	435 000 bis 500 000	0 *

*ohne Berücksichtigung Bächlipark (22 Alterswohnungen)

Der Vergleich einer Vollsanierung des bestehenden Pflegeheims mit dem vorliegenden Ersatzneubauprojekt zeigt, warum sich eine Sanierung nicht lohnt. Der Bedarf an Pflegebetten wird nicht gedeckt. Ebenso entstehen keine neuen Alterswohnungen. Das Preis-Leistungs-Verhältnis des vorliegenden Neubauprojekts ist damit um einiges besser als bei einer Sanierung. Zudem blieben die Möglichkeiten, die Infrastruktur und die Betriebsabläufe nachhaltig zu verbessern, aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur bei einer Sanierung begrenzt.

Fehlende Plätze und Mehrkosten

Pflegebedürftige Wollerauerinnen und Wollerauer müssten deshalb vermehrt auf freie Plätze in anderen Gemeinden oder Kantonen ausweichen. Da in der ganzen Region ein steigender Bedarf an Pflegeplätzen erwartet wird, können wohnortnahe Lösungen schwieriger zu finden sein.

Aufenthalte in ausserkantonalen Pflegeheimen verursachen für die Gemeinde hohe Kosten. Mit einem ausreichenden Angebot an Pflegeplätzen in der eigenen Gemeinde können diese Kosten nach Möglichkeit reduziert werden.

Ein Ersatzneubau schafft die Voraussetzungen, den künftigen Bedarf in Wollerau zu decken, moderne Pflegeinfrastrukturen bereitzustellen und die Versorgung der Bevölkerung langfristig sicherzustellen und dies ohne zusätzliche Kosten für die Sozialhilfe.

Hängige Initiativen

Am 16. Juli 2026 gingen beim Gemeinderat zwei Initiativen ein.

Die Einzelinitiative «Erwerb Reservezone Hergisroos für öffentliche Bauten und Anlagen» sowie die Einzelinitiative «Neubau Alterszentrum Turm-Matt/AZTM». Für beide Initiativen prüft der Gemeinderat aktuell deren Gültigkeit.

Für die Variante Hergisroos liegt dem Gemeinderat eine rechtlich unverbindliche Absichtserklärung des Grundeigentümers vor. Diese sieht vor, dass die Gemeinde einen Teil der Parzelle für CHF 17,5 bis 22,5 Mio. (14 000 bis 18 000 m²) erwerben kann. Es handelt sich dabei um den westlichen Teil der Parzelle KTN 200, welche über die Rebbergstrasse erschlossen würde.

Q&A

Weshalb braucht Wollerau einen Neubau?

Die Nachfrage nach Pflegeplätzen wird in den kommenden Jahren deutlich steigen. Der Neubau schafft zeitnah genügend Kapazität für die zukünftige Versorgung und ersetzt die Infrastruktur des in die Jahre gekommenen Alterszentrums Turm-Matt.

Weshalb werden 72 Pflegeplätze gebaut?

Die Anzahl der Pflegeplätze im geplanten Neubau orientiert sich an der kantonalen Bedarfsplanung und berücksichtigt die langfristige Entwicklung der Bevölkerung.

Weshalb entstehen 24 Alterswohnungen?

Die Wohnungen ermöglichen älteren Menschen ein selbständiges Wohnen. Gleichzeitig entsteht ein fließender Übergang von Alterswohnen zu Alterszentrum, falls später Pflege benötigt wird.

Weshalb baut man nicht mehr Pflegeplätze und weniger Alterswohnungen?

Das Projekt basiert auf einer sorgfältigen Bedarfsanalyse und einem ausgewogenen Nutzungskonzept. Es schafft genügend Pflegeplätze für den prognostizierten Bedarf und ergänzt diese sinnvoll mit altersgerechten Wohnungen. Überdies können das Pflegeheim wie auch die Alterswohnungen den künftigen Bedürfnissen angepasst werden (beispielsweise durch Umwandlung von Wohnungen in Pflegeeinheiten).

Weshalb wird das Gebäude nicht höher gebaut?

Das Projekt erfüllt die geltenden planungsrechtlichen Vorgaben. Eine höhere Bauweise wäre nur mit zusätzlichen planungsrechtlichen Verfahren (Gestaltungsplan) möglich und hätte erhebliche Auswirkungen auf Kosten, Zeitplan und Bewilligungsverfahren (rechtliche Risiken).

Sind die Alterswohnungen bezahlbar?

Die Stiftung Alterszentrum Turm-Matt beabsichtigt, die Wohnungen im mittleren Preissegment anzubieten.

Weshalb betreibt die Gemeinde das Alterszentrum nicht selbst?

Die Stiftung Alterszentrum Turm-Matt verfügt über langjährige Erfahrung im Betrieb von Alters- und Pflegeeinrichtungen. Die bewährte Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Stiftung wird weitergeführt.

Weshalb bleibt die Stiftung Betreiberin?

Die Stiftung ist lokal verankert und kennt die Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Gemeinde wird Eigentümerin der neuen Gebäude, während die Stiftung den Betrieb übernimmt.

Wie behält die Gemeinde Einfluss?

Die Zusammenarbeit wird durch eine Leistungsvereinbarung und einen Pachtvertrag geregelt. Zudem ist die Gemeinde im Stiftungsrat vertreten und kann ihre Interessen aktiv einbringen.

Wie werden die Bauarbeiten organisiert?

Für die Bauzeit wird ein detailliertes Baustellen- und Verkehrskonzept erarbeitet. Ziel ist es, die Belastungen für Anwohnende sowie den Betrieb des Alterszentrums möglichst gering zu halten.

Kann der Betrieb während der Bauzeit weitergeführt werden?

Ja. Das Projekt ist so geplant, dass der Betrieb des Alterszentrums während der Bauzeit möglichst ohne Unterbruch weitergeführt werden kann.

Bestehen finanzielle Risiken?

Wie bei jedem Bauprojekt bestehen allgemeine Kosten- und Terminrisiken. Diese werden durch eine sorgfältige Projektplanung, professionelle Begleitung und laufendes Kostencontrolling minimiert.

Wie hoch sind die Investitionskosten?

Die Investitionskosten für die Gemeinde betragen rund CHF 62,285 Mio. Der Kanton hat einen provisorischen Beitrag von mindestens CHF 3,85 Mio. zugesichert.

Wie profitiert die Gemeinde?

Die Gemeinde schafft langfristig eine moderne Altersversorgung, bleibt Eigentümerin der Liegenschaft und erhält von der Stiftung einen jährlichen Pachtzins.

Was passiert bei einem Nein?

Ohne Neubau bleibt das bestehende Alterszentrum mit 46 Pflegeplätzen bestehen. Investitionen würden sich weiterhin auf den Unterhalt der bestehenden Infrastruktur konzentrieren. Zusätzliche Pflegeplätze können nicht innert des zeitlichen Rahmens gemäss kantonomer Bedarfsplanung realisiert werden.

Empfehlung des Gemeinderats

Um in Zukunft genügend Pflegeplätze und Alterswohnungen in Wollerau sicherzustellen, empfiehlt Ihnen der Gemeinderat die Vorlage zur Annahme. Mit dem Projekt erhält die Wollerauer Bevölkerung bedarfsgerechte und den heutigen Standards entsprechende Wohnformen für das Alter.

Der in der Bevölkerung diskutierte alternative Standort Hergisroos bedingt einen Neustart des Projektes, welcher zeitliche, rechtliche und finanzielle Risiken mit sich bringt und die Schaffung der benötigten Pflegeplätze gemäss kantonalen Vorgaben wie auch den Bau von Alterswohnungen erheblich verzögert.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, der Ausgabenbewilligung für den Ersatzneubau Alterszentrum Turm-Matt von CHF 62,285 Mio. unter Auflösung der aktuellen Baurechtsverträge auf KTN 128 und KTN 1396 zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Ausgabenbewilligung für den Ersatzneubau Alterszentrum Turm-Matt von CHF 62,285 Mio. unter Auflösung der aktuellen Baurechtsverträge auf KTN 128 und KTN 1396 zustimmen?

Transparenzgesetz

Für die Offenlegung der Finanzierung der Abstimmungskampagne gelten die Bestimmungen des Transparenzgesetzes vom 6. Februar 2019 (SRSZ 1470.700).

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Sachgeschäft vom 11. bis zum 14. August 2026 geprüft. Das Projekt beruht auf einer Weiterentwicklung des Projekts, das ab 2018 durch die Stiftung Turm-Matt entwickelt wurde. Die Stiftung hat es nach Überprüfung durch den Gemeinderat ab 2023, zusammen mit einer Arbeitsgruppe, in welcher der Gemeinderat auch vertreten war, weiter angepasst und das Raumprogramm um zusätzliche, nicht gesetzlich vorgeschriebene Alterswohnungen erweitert. Die aktivierten Planungsaufwendungen der Stiftung von rund CHF 1,45 Mio. (nach Abzug bereits geleisteter Beiträge von CHF 0,4 Mio.) werden von der Gemeinde übernommen. Die Gemeinde trägt aktuell die Kosten für die strategische und konzeptionelle Begleitung, während die Stiftung die Kosten für die bauliche Überarbeitung trägt.

Das Projekt berücksichtigt die Anforderungen einer allfälligen Realisierung der Dorfentlastungsstrasse, was die RPK begrüsst.

Die Stiftung Turm-Matt wird das Alterszentrum weiterhin betreiben; künftig werden die Immobilien jedoch im Eigentum der Gemeinde stehen.

Die Vergrösserung des Angebots stützt sich auf eine kommunale Bedarfsprognose des Kantons, welche die Gemeinde zu einem gewissen Grad verpflichtet. Der Bedarf wird jedoch nicht nur auf Gemeinde-, sondern auch auf regionaler Ebene betrachtet. Aus dieser Sicht besteht im Bezirk Höfe erst ab 2032 ein zusätzlicher Bedarf, und dies ohne Berücksichtigung eines möglichen Ausbaus des Angebotes durch die Nachbargemeinden.

Die Möglichkeit einer nachträglichen Anpassung des Raumprogramms, beispielsweise durch die Umwandlung von Alterswohnungen in Pflegezimmer oder die Erweiterung der Demenzabteilung, konnte von der RPK nicht vertieft geprüft werden. Es werden eine Bruttorendite von mindestens 3 Prozent und eine Nettorendite von rund -1,1 Prozent, das heisst ein jährlicher Aufwandüberschuss von rund CHF 690 000.-, erwartet. Für die Berechnung beider Kennzahlen wird der Landwert nicht berücksichtigt. Sämtliche Alterswohnungen und Pflegezimmer werden zu moderaten Preisen angeboten. Es ist entsprechend nicht das Ziel, die Rendite zu optimieren; ein jährlicher Verlust von rund CHF 690 000.- wird bewusst in Kauf genommen.

Für eine Sanierung liegen Kostenschätzungen vor, die je nach Umfang zwischen CHF 5 und 7 Mio. (Teilsanierung) und CHF 10 bis 14 Mio. (Kernsanierung) liegen. Diese Kostenschätzungen beruhen auf groben Erfahrungswerten und sind entsprechend mit einer grossen Unsicherheit behaftet.

Die in den Unterlagen des Sachgeschäfts präsentierten Sanierungskosten von bis zu CHF 23 Mio. sind für die RPK nicht nachvollziehbar. Es wurden der RPK keine Dokumente, die diese Zahlen stützen, vorgestellt.

Ein finanzieller Vergleich zwischen dem vorliegenden Projekt und einer Sanierung ist daher sowohl bezüglich der Kosten als auch des künftigen Angebots nur eingeschränkt möglich.

Die Tragbarkeit des Projekts für den vorgesehenen Betreiber, die Stiftung Turm-Matt, konnte durch die RPK nicht geprüft werden.

Gemäss Aussage des Gemeinderats werden Optionen für die Auslagerung an einen professionellen externen Investor und/oder Betreiber aufgrund mangelnden Interesses nicht weiterverfolgt.

Die Option Hergisroos wurde von der RPK nicht geprüft. Entsprechend hat sich die RPK nicht mit dem Vergleich unterschiedlicher Standort- oder Umsetzungsoptionen befasst, sondern sich auf das vorliegende Sachgeschäft konzentriert.

Für die Realisierung des Projekts ist eine Fremdfinanzierung unumgänglich. Die gegenwärtige finanzielle Situation der Gemeinde erlaubt die erwartete Verschuldung von CHF 30 bis 35 Mio. Es ist davon auszugehen, dass weitere bereits angedachte, noch zu realisierende Projekte im Zeitpunkt ihrer Umsetzung ebenfalls fremdfinanziert werden müssten, was die Verschuldung der Gemeinde weiter substantiell erhöhen würde.

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen kann die RPK die finanzielle Tragbarkeit der vorliegenden Ausgabenbewilligung bestätigen. Die für die Finanzierung dieses Sachgeschäftes notwendige Fremdfinanzierung wird sich im Rahmen der finanzpolitischen Ziele des Gemeinderats bewegen. Für das ausgearbeitete Bauprojekt liegt ein Kostenvoranschlag vor, und die für das Raumprogramm ausgewiesene Bausumme erscheint der RPK realistisch.

Die Prüfung der RPK hat sich auf das vorgelegte Baugegeschäft konzentriert und nicht auf dessen strategische Aspekte, namentlich den Vergleich mit alternativen Lösungen. Zu diesen Aspekten kann die RPK keine Aussage machen.

Im Verlauf der Prüfung zeigte sich, dass die Rollen von Gemeinderat und Stiftung nicht durchgehend klar abgegrenzt waren. Daraus können potenzielle Interessenkonflikte entstehen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass derselbe Berater sowohl die Stiftung als auch die Gemeinde beraten hat. Verstärkt wird diese Konstellation dadurch, dass der Stiftungsrat faktisch dem Gemeinderat entspricht. Die RPK hat den Gemeinderat auf die Herausforderungen der aktuellen personellen Verflechtung von Gemeinderatsmitgliedern im Stiftungsrat hingewiesen.

Der RPK stand nicht genügend Zeit zur Verfügung, um mögliche Auswirkungen dieser Konstellation auf das vorliegende Sachgeschäft vertieft zu prüfen. Sie kann deshalb nicht beurteilen, ob daraus entstehende Risiken vermieden wurden.

Rechnungsprüfungskommission Gemeinde Wollerau

René Herren, Präsident

Irina Beeler

Daniel Bruderer

Daniel Bugmann

Wollerau, 18. August 2026

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt die finanzielle Tragbarkeit der vorliegenden Ausgabenbewilligung und empfiehlt der Gemeindeversammlung, diese zur Kenntnis zu nehmen. Sie weist darauf hin, dass eine vertiefte Prüfung möglicher Alternativen nicht Gegenstand ihrer Prüfung war.

Die RPK gibt keine Empfehlung zugunsten der vom Gemeinderat bevorzugten Neubauvariante gegenüber anderen möglichen Optionen, insbesondere einer Sanierung, ab. Sie weist darauf hin, dass ihr keine externe und unabhängige Analyse vorlag, welche die verschiedenen Lösungsansätze nach einheitlichen Kriterien gegenüberstellt. Die RPK ist der Meinung, dass eine solche neutrale Beurteilungsgrundlage eine unabdingbare Voraussetzung für die Beurteilung dieses Sachgeschäfts ist.

Sachgeschäft Planungskredit Dorfkernentlastung

Die Verkehrsbelastung entlang der Hauptverkehrsachsen in Wollerau beschäftigt die Politik unserer Gemeinde seit Jahrzehnten. Bis anhin ohne nennenswerte Ergebnisse. Der Gemeinderat will die Herausforderung angehen und beantragt Ihnen daher eine Ausgabenbewilligung in Höhe von CHF 1,387 Mio. zur Planung der Verkehrsentslastung des Dorfkentrums. Damit sollen vor allem die Projekte Dorfentlastung Ost (DeO) und Stegackerbrücke weiterverfolgt werden.

Der Gemeinderat ist sich der Wichtigkeit der Mobilität für die Lebensqualität der Bevölkerung und der Standortattraktivität für die Wirtschaft bewusst. Mit dem vorliegenden Sachgeschäft sollen zwei zentrale Projekte zur Verkehrsentslastung Wolleraus fokussiert und weiter ausgearbeitet werden.

Das Wichtigste in Kürze

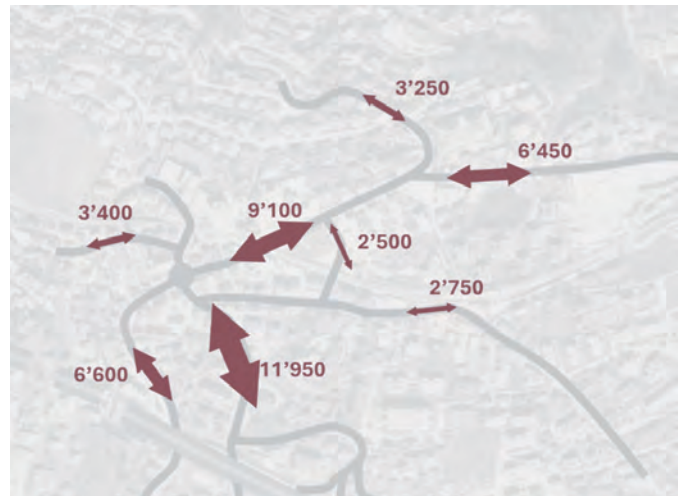
- Die vorliegende Ausgabenbewilligung ermöglicht die weitere Planung zur Verkehrsentslastung des Dorfkentrums von Wollerau.
- Das Projekt DeO verbindet als neue Entlastungsstrasse die Wächlenstrasse (Denner/Gemeindehaus) direkt mit der Verenastrasse (Autobahzubringer).
- Das Projekt Stegackerbrücke verbindet die Hauptstrasse von Feusisberg her kommend mit dem A3-Parkplatz.
- Erste Verkehrssimulationen zeigen eine Entlastungswirkung der beiden Projekte auf den Dorfkern von teilweise über 60 Prozent.
- Über die aus der Planung resultierenden Bauprojekte werden die Stimmberechtigten erneut an der Urne entscheiden können.

Ausgangslage

Verkehrsmessungen, die Verkehrsbeziehungen zwischen einzelnen Erfassungsstandorten hervorbringen, gewähren nicht nur einen Eindruck über die absolute Verkehrsbelastung, sondern zeigen auch die Stärke der Verkehrsströme zwischen einzelnen Messpunkten auf. Die Grafik oben rechts zeigt den durchschnittlichen täglichen Verkehr über alle Wochentage.

Es ist deutlich zu erkennen, dass die Hauptstrasse (im Bereich östlich des Dorfkreisels) und die Roosstrasse (südlich des Kreisels) die höchsten Belastungen aufweisen, gefolgt von der Wilenstrasse und der Hauptstrasse (Richtung Schindellegi).

Insgesamt beträgt der Anteil des Durchgangsverkehrs für den eng gefassten inneren Dorfbereich für die morgendlichen Spitzen zirka 74 Prozent und die abendliche Spitze etwa 69 Prozent. Es wird klar ersichtlich, dass das Strassennetz um den Dorfkreisel herum stark belastet ist.



Durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Wochentage

Dorfentlastung Ost

Die DeO verbindet die Hauptstrasse (Verzweigung Hauptstrasse/Wächlenstrasse) direkt mit dem Autobahzubringer. Hierzu ist unter anderem ein neuer Kreisel bei der Kreuzung Verenastrasse/Roosstrasse notwendig.

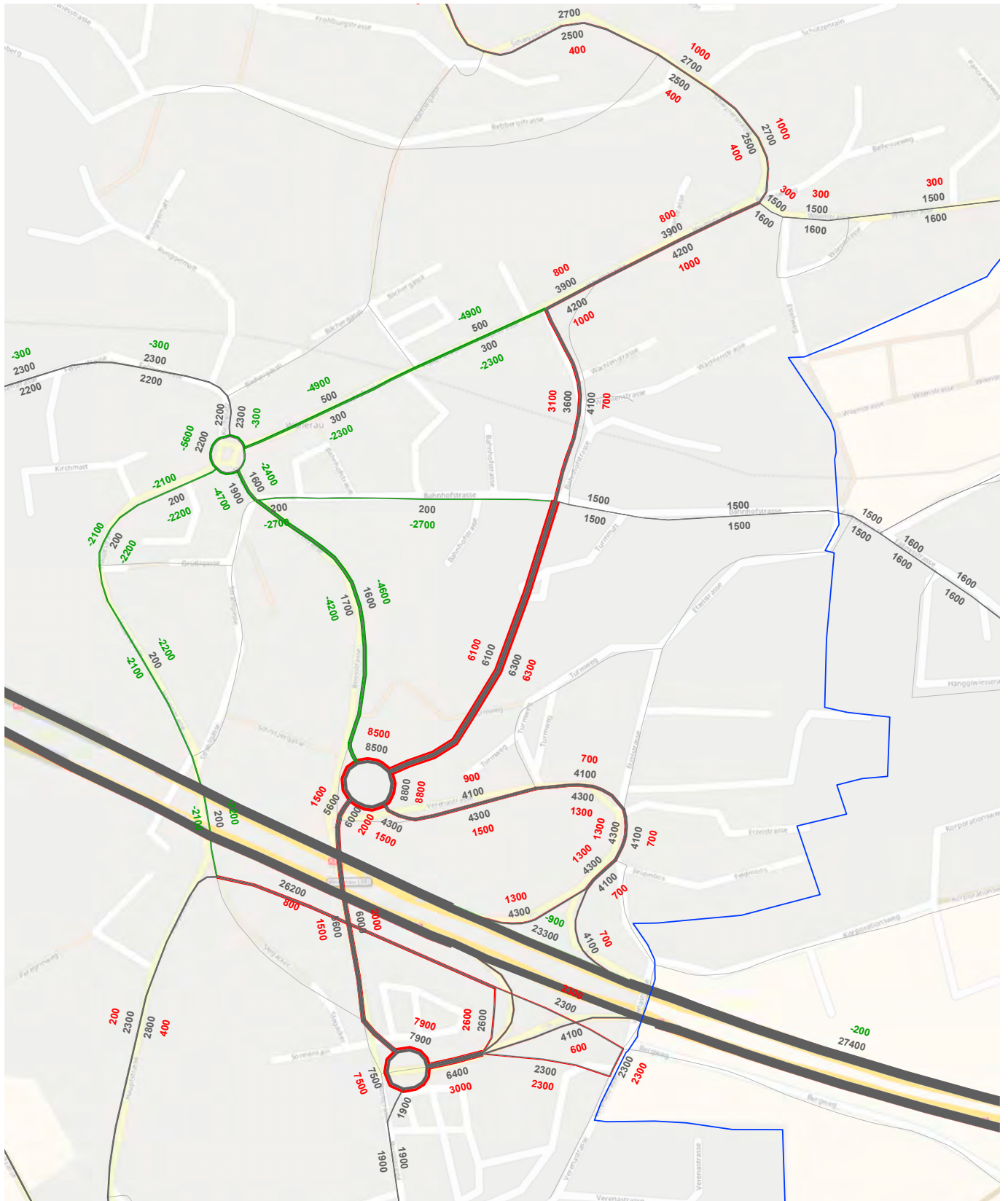
Die Simulation der bestehenden Verkehrsnachfrage auf einem Strassennetz inklusive DeO zeigt spürbare Entlastungswirkungen auf das Dorfkzentrum. Zwischen den beiden Kreisverkehren (Dorf und Verenahof) auf der Roosstrasse kann die Belastung – je nach Ausgestaltung – gegenüber dem heutigen Zustand um bis zu 62 Prozent und auf der Hauptstrasse zwischen dem Kreisverkehr Dorfplatz und der Bahnhofstrasse um bis zu 65 Prozent abnehmen.

Machbarkeit bestätigt

Eine gemeinsame Arbeitsgruppe, bestehend aus je zwei Mitgliedern des Gemeinderats und der Tiefbau- und Verkehrskommission, hat unter Begleitung von externen Fachplanern die Machbarkeit der DeO vertieft geprüft. Der detaillierte Schlussbericht und weitere Unterlagen können auf der Website der Gemeinde Wollerau eingesehen werden.

Die Arbeitsgruppe kommt zum Schluss, dass die DeO im aktuellen Planungsstand aus rechtlicher und technischer Sicht in zwei Linienführungen machbar ist.

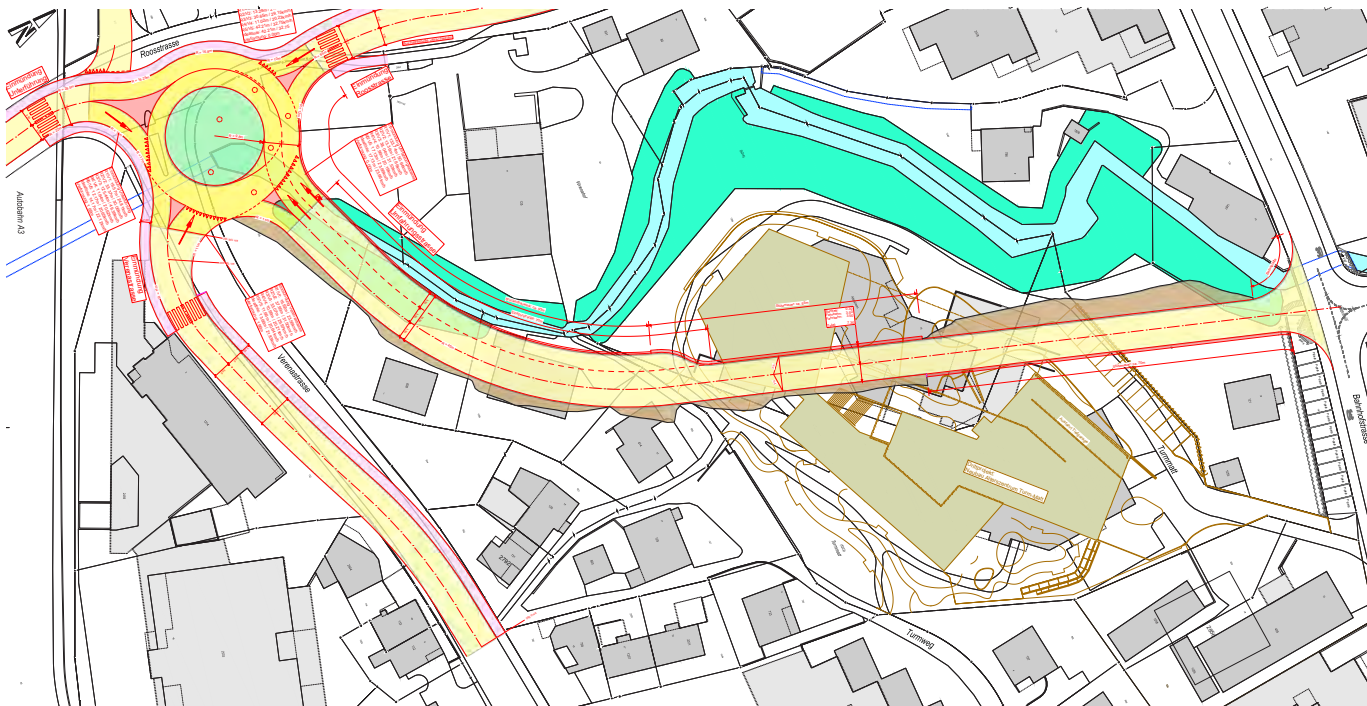
Die direkte Linienführung der Variante VM (siehe Seite 20) ist jedoch nicht mit dem geplanten Ersatzneubauprojekt Alterszentrum Turm-Matt (AZTM) kombinierbar. Eine Untertunnelung des Alterszentrums ist aufgrund der hierfür notwendigen Steigungen des Strassenverlaufs nicht möglich.



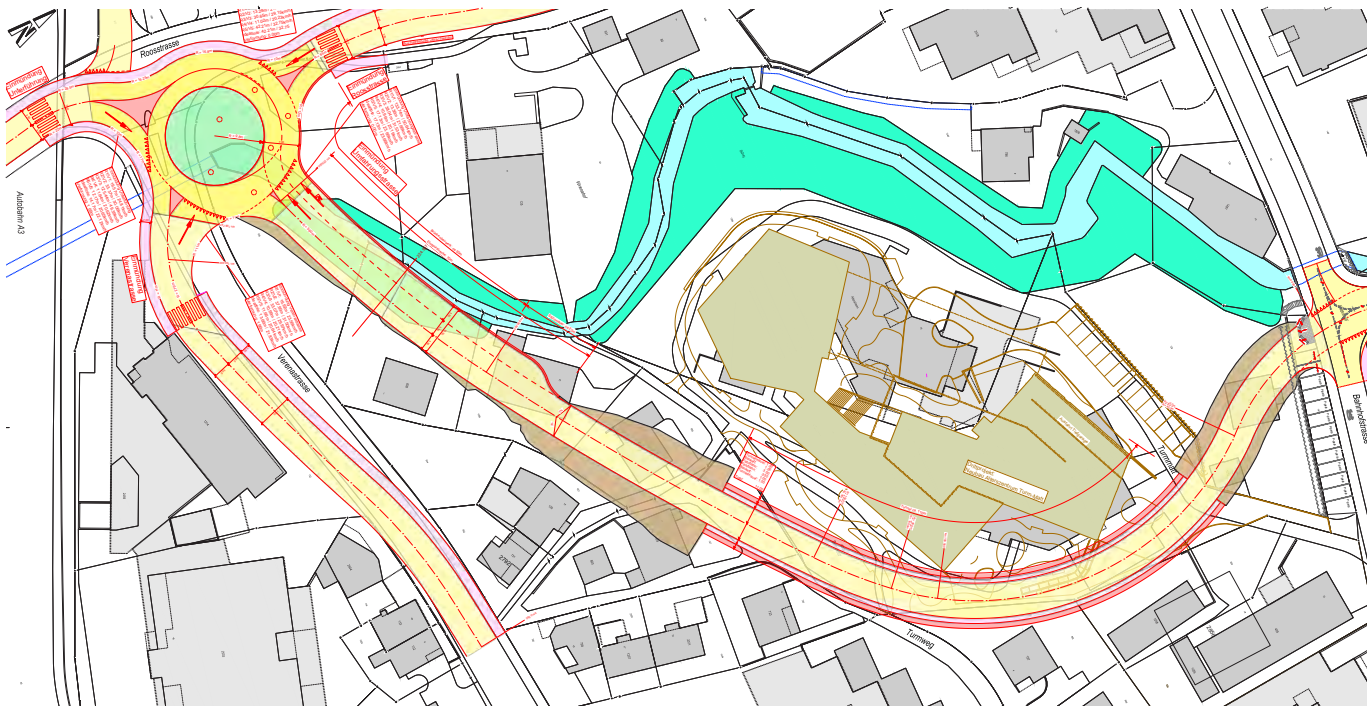
Prognostizierte Verkehrsbelastung bei einer Kombination von DeO und Stegackerbrücke.
 Zu beachten: die Wirkung Zubringer Freienbach/Vollanschluss Halten sind in den berechneten Verkehrsflüssen bereits berücksichtigt.

— Abnahme
 — Zunahme
 — Resultierend

Variante VM



Variante 2+



Fazit der Arbeitsgruppe

Die beiden machbaren Varianten beurteilen die Mitglieder der Arbeitsgruppe zusammenfassend wie folgt:

Variante VM

Variante VM (direkte Variante) ist verkehrlich sinnvoll und bautechnisch machbar. Die Variante kann nur ohne den Ersatzneubau AZTM realisiert werden, sprich die beiden Projekte sind am selben Standort nicht kombinierbar. Die Einschnitte in das Ortsbild sind vorhanden, aber weniger einschneidend als bei Variante 2+. Der Landerwerbsbedarf ist vorhanden, aber weniger umfangreich als bei Variante 2+.

Variante 2+

Variante 2+ (Schlaufenvariante) ist verkehrlich sinnvoll und bautechnisch machbar. Sie ist jedoch baulich deutlich anspruchsvoller als die Variante VM. Es bestehen erhebliche rechtliche, bauliche und zeitliche Risiken und finanzielle Unvorhersehbarkeiten sowie massive Einschnitte in das Ortsbild. Der Landerwerbsbedarf ist deutlich umfangreicher. Der detaillierte Schlussbericht und weitere Unterlagen der Machbarkeitsstudie können auf der Website der Gemeinde Wollerau eingesehen werden.

Favorisierte Variante und nächste Schritte

Die im Rahmen der Abklärungen festgestellte Entlastungswirkung der DeO ist aus Sicht des Gemeinderats erfreulich. Die Erkenntnisse der Arbeitsgruppe zeigen, dass die DeO mit dem Ersatzneubau AZTM vereinbar ist. Da die bisherigen Erkenntnisse auf einer Machbarkeitsstudie beruhen, soll in einem nächsten Schritt das Projekt mit der Erarbeitung eines Vorprojektes vertieft und konkretisiert werden. Dieses soll Antworten auf rechtliche, bauliche und finanzielle Fragen liefern und Planungssicherheit schaffen. Dazu zählen vor allem eine optimale Linienführung unter spezieller Berücksichtigung eines Eingriffs in Privateigentum, die geologischen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen, die Anschlüsse an die Nationalstrasse sowie die Kosten und Termine.

Stegackerbrücke

In der Darstellung auf Seite 19 ist zu erkennen, dass die Stegackerbrücke mit den erforderlichen Anschlüssen an das Strassennetz eine Querschnittsbelastung von zirka 3200 Fahrzeugen pro Tag aufweist. Auf der Hauptstrasse, zwischen dem Knoten Stegacker und dem Dorfplatz, sinkt die Belastung gegenüber dem Referenzzustand um bis zu 65 Prozent. Auch auf der Hauptstrasse zwischen dem Kreisverkehr Dorfplatz und der Bahnhofstrasse zeigt sich eine Reduktion von bis zu 6 Prozent.

Kombination beider Projekte

Eine Kombination der Projekte DeO und Stegackerbrücke würde die grösstmögliche verkehrliche Neuordnung und

Entlastung für den Ortskern mit sich bringen. Es ist mit einer deutlichen Verkehrsabnahme zu rechnen. Zwischen den beiden Kreisverkehren sinkt die Belastung gegenüber dem Referenzzustand um bis zu 72 Prozent und auf der Hauptstrasse zwischen dem Kreisverkehr Dorfplatz und der Bahnhofstrasse um bis zu 90 Prozent – je nach Ausgestaltung der beruhigten Strassenabschnitte im Ortskern.

Kosten weiterer Planung

Mit der beantragten Ausgabenbewilligung will der Gemeinderat die Planung der DeO und Stegackerbrücke bis zur Baubewilligungsreife erarbeiten können. Die damit verbundenen Planungskosten basieren auf der teureren Linienführung der DeO (Schlaufenvariante), orientieren sich aufgrund der Anschlüsse an die Nationalstrasse am Planungsprozess des Bundesamts für Strassen (ASTRA) und zeigen sich wie folgt:

Vorphase (Geologie, Vermessung, Umwelt)	108 000
Vorprojekte Anschlüsse Nationalstrasse (Stegacker und DeO), Wächlenstrasse, Detaillierungen Varianten DeO	201 000
Bauprojekte Anschlüsse Nationalstrasse (Stegacker und DeO), Wächlenstrasse, Varianten DeO	697 000
Bewilligungen/Auflageprojekte	61 000
Unvorhergesehenes (30 Prozent)	320 000
Total	1 387 000

Mit dem verhältnismässig hohen Kostenblock für Unvorhergesehenes soll der planerischen Komplexität und der Planungsdauer solcher Strassenbauprojekte Rechnung getragen werden. Darüber hinaus soll es insbesondere in der Vorprojektphase möglich sein, den Projektperimeter bei Bedarf zu erweitern und weitere kommunale oder regionale Projekte zu prüfen. Bei Ablehnung der Sachvorlage zum Ersatzneubauprojekt AZTM wird die Linienführung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt weiter optimiert.

Empfehlung des Gemeinderats

Auch wenn Verkehrsmodelle nie genau die Wirkungen prognostizieren können, liefern die berechneten Modelle eine eindeutige Aussage: Die DeO und die Stegackerbrücke entlasten gemeinsam den Dorfkern markant vom Verkehr. Eine weitere Bearbeitung der beiden Projekte lohnt sich daher für Wollerau.

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass die Variante 2+ der DeO mit dem geplanten Ersatzneubau AZTM kombinierbar ist. Darin sieht der Gemeinderat eine grosse Chance, zwei für Wollerau wichtige Vorhaben weiterzuentwickeln. Um die nächsten Planungsschritte in Angriff nehmen zu können, empfiehlt der Gemeinderat, die Ausgabenbewilligung «Planungskredit Dorfkernentlastung» anzunehmen.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, der Ausgabenbewilligung «Planungskredit Dorfkernentlastung» über CHF 1,387 Mio. zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Ausgabenbewilligung «Planungskredit Dorfkernentlastung» über CHF 1,387 Mio. zustimmen?

Transparenzgesetz

Für die Offenlegung der Finanzierung der Abstimmungskampagne gelten die Bestimmungen des Transparenzgesetzes vom 6. Februar 2019 (SRSZ 1470.700).

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Sachgeschäft am 11. und 12. August 2026 geprüft. Nachdem die Machbarkeit einer Entlastung des Dorfkerns bestätigt wurde, beantragt der Gemeinderat einen Planungskredit von CHF 1,387 Mio., um das Projekt bis zur Baubewilligungsreife zu erarbeiten.

Rechnungsprüfungskommission Gemeinde Wollerau

René Herren, Präsident

Irina Beeler

Daniel Bruderer

Daniel Bugmann

Wollerau, 18. August 2026

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt die Annahme des Sachgeschäfts.

Gemeinde Wollerau

Hauptstrasse 15
Postfach 335
8832 Wollerau

Telefon 043 888 12 88
info@wollerau.ch
www.wollerau.ch

Öffnungszeiten

Mo

08.30 bis 11.30 Uhr
13.30 bis 18.00 Uhr

Di bis Do

08.30 bis 11.30 Uhr
13.30 bis 16.30 Uhr

Fr

07.30 bis 11.30 Uhr