

Infrastrukturplanung

3. Informationsveranstaltung

30. Mai 2026

 <https://www.oberaegeri.ch/infrastrukturplanung>

Oberägeri
für immer
lebenswert.

Mitten im Dorf.
Mitten im Leben.



- 01 Begrüssung

- 02 Neue Trägerschaft Pflegezentrum Breiten

- 03 Busknoten

- 04 Neubau Pflegezentrum

- 05 Finanzierung

- 06 Areal Maienmatt

- 07 Fragen und Diskussion

- 08 Infostände

Oberägeri für immer lebenswert.

Mitten im Dorf.
Mitten im Leben.



Neue Trägerschaft Pflegezentrum Breiten





1982

Eröffnung Zentrum Breiten

2010

Sanierung

2020

Coronapandemie

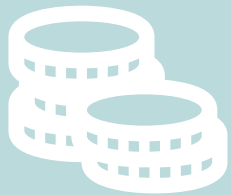
2021

Bettenreduktion und Personalabbau Sommer

2022

Analyse der Situation durch Bürgerrat nach der Coronapandemie

GRÜNDE



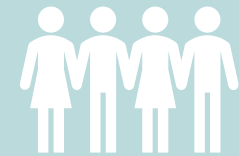
Bürgergemeinde hat ein grosses finanzielles Risiko



Bürgergemeinde verfügt nicht über die notwendigen finanziellen Mittel für notwendige Investitionen



Bürgergemeinde kann für die Langzeitpflege keine Steuern erheben



Besprechung der Ergebnisse am 26.06.2023 mit dem Gemeinderat



Das Baurecht wird bis zum **31. Dezember 2056** eingeräumt.



Begründung eines Baurechts mit Übernahme des Gebäudes Breiten 6

Der jährliche Baurechtszins beträgt **CHF 26'218.75**. Er basiert auf einem index- und referenzzinssatzbasierten Modell und wird periodisch überprüft.



Heimfallregelung:

Nach Ablauf oder vorzeitiger Beendigung des Baurechts fallen die Bauten an die Bürgergemeinde zurück. Für Investitionen der Baurechtsnehmerin ist eine Entschädigung vorgesehen, sofern das Gebäude weiter genutzt wird.

ECKPUNKTE



Gründung der Pflegezentrum Oberägeri AG,
Bürgererrat Einsitz in AG



Übertragung Personal, Inventar, Verträge



Mietverträge zur Nutzung der Parkplätze und
Räumlichkeiten im Gebäude Breiten 3



Wärmeliefervertrag für Heizung und
Warmwasser

Trägerschaftswechsel: Rückblick und Ausblick

2023

Ankündigung Abgabe
Trägerschaft durch
Bürgerrat

2024

Grundlagen "Wohnen,
Betreuen und Pflegen
im Alter"

Breiten - wie weiter?

Gesetzlicher
Auftrag

Einziges
Pflegezentrum in
O.ä.

Herausforderndes
Gebäude

Defizitärer Betrieb

Pflegebetten-
knappheit

Demographischer
Wandel

Ungenügende
Anzahl
Pflegebetten

Investitionsbedarf

Weiterbetrieb Breiten

Pflegezentrum
Neubau

Verantwortung
Einwohnergemeinde

Trägerschaftswechsel: Rückblick und Ausblick

2023

Ankündigung Abgabe
Trägerschaft durch
Bürgerrat

2024

Grundlagen "Wohnen,
Betreuen und Pflegen
im Alter"

2025

Ausarbeiten
Verträge und
Modalitäten

Juni
2026

Antrag Gemeinde-
versammlungen

Per
01.01.
2027

Übernahme
Trägerschaft

Neue Trägerschaft – Gemeinnützige AG



- Evaluation verschiedener Trägerschaftsformen
- Entscheid zur Gründung einer gemeinnützigen AG (gAG)
- Ziel Betrieb PZ Breiten, sowie später Übernahme neues Pflegezentrum
- Berechnung Kapitalisierung für Betrieb Breiten
- Erarbeitung Grundlagendokumente (Reglement über Gründung, Statuten, Eignerstrategie)
- Vertretung Bürgergemeinde nimmt Einsitz in VR
- AG ist steuerbefreit

Vertragliche Grundlagen – Baurechtsvertrag



- Einfaches Baurecht auf Grundstück Nr. 1589
- Dauer 30 Jahre
- Kündigungsrecht Seite gAG von 12 Monaten
- Kaufpreis Gebäude und Anlagen zum Buchwert (ca. CHF 1'200'000)
- Jährlicher Baurechtszins von CHF 26'218.75 (indexiert)
- Heimfallregelung nach Beendigung des Baurechts

Vertragsinhalte – Übertragungsvertrag



- Übertragene Objekte:
 - Bewegliche Gegenstände (Mobile Gegenstände, Vorräte, etc.)
 - Immaterialgüterrechte (Website, Software, etc.)
 - Kundenlisten, Arbeitsverträge, übrige Verträge, etc.
 - Kurzfristiges Fremdkapital (Legate, Vorauszahlungen Heimbewohner, etc.)
- Übernahmepreis: Aktivenüberschuss CHF 1.-- (Basis Übertragungsbilanz)

Kapitalisierung



- Kapitalisierung der gAG für:
 - Kauf des Gebäudes
 - Übernahme der Objekte gemäss Übertragungsvertrag
 - Liquidität für allfällige Investitionen
- Aktienkapital: CHF 500'000
- Zusätzliches Kapital bei Gründung: CHF 1'750'000
- Zusätzliches Kapital für Investitionen: CHF 1'500'000 (später)

Herausforderung Betrieb Breiten



Strukturelle Herausforderungen bleiben bestehen:

- Kleines Pflegezentrum (40 Betten)
- Herausfordernde räumliche Strukturen
- Altes Gebäude, möglicher Investitionsbedarf

→ Es ist auch künftig von einem defizitären Betrieb auszugehen. Das jährliche Betriebsdefizit wird weiterhin im Rahmen der Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde Oberägeri budgetiert und übernommen.

Antrag Gemeindeversammlung



- Gründung einer gemeinnützigen AG
- Aktienkapital: CHF 500'000
- Zusätzliche Kapitalisierung: CHF 3'250'000
- Reglement über die Gründung
- Kompetenz zum Abschluss der Verträge und Regelung der vertraglichen Modalitäten

Fragen



Busknoten «Ägeri hell»



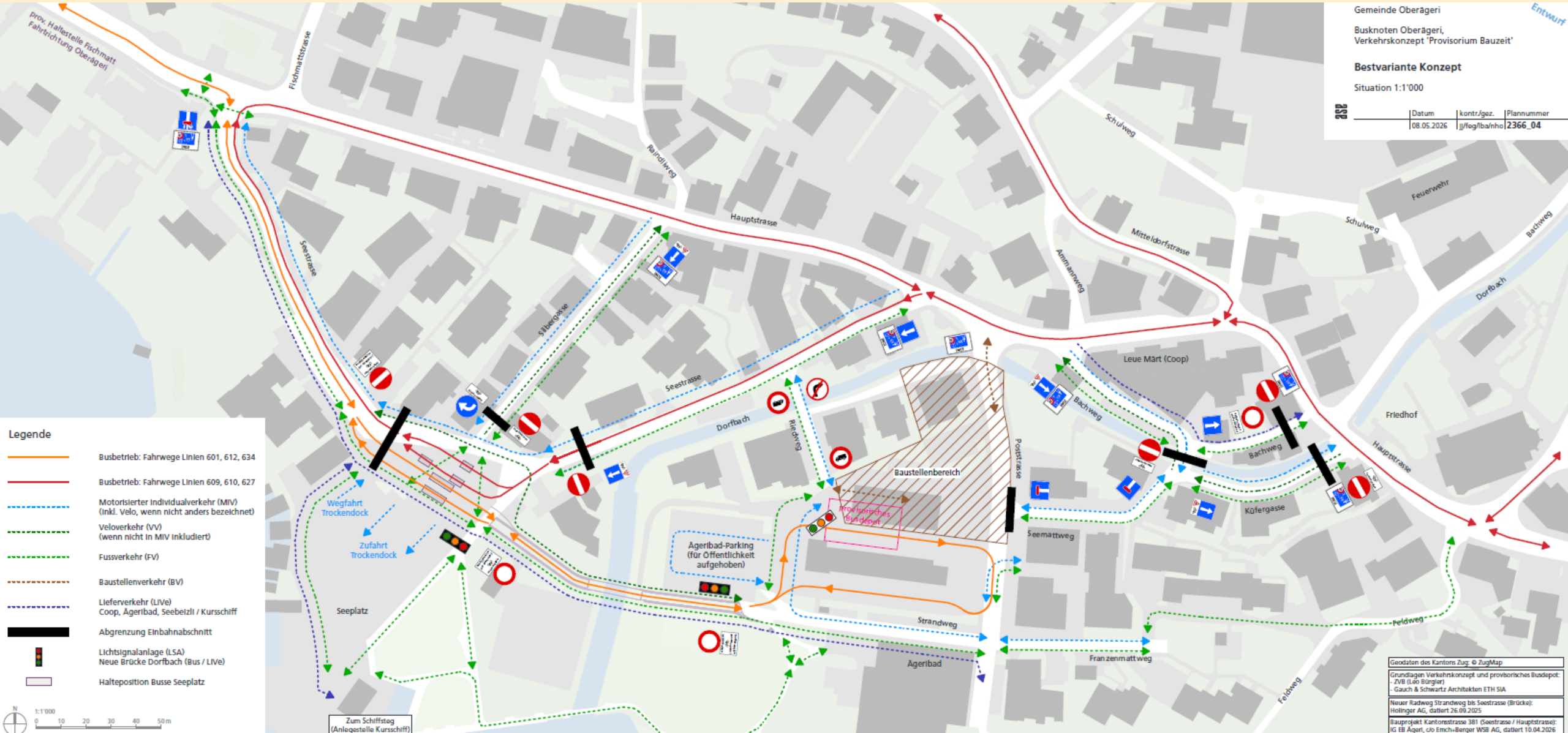
Busknoten

Erdgeschoss



Verkehrsführung während Bauzeit

Konzept



Gemeinde Oberägeri
Busknoten Oberägeri,
Verkehrskonzept 'Provisorium Bauzeit'

Bestvariante Konzept

Situation 1:1'000

Datum	kontr./gaz.	Plannummer
08.05.2026	fag ba ho	2366_04

- Legende**
- Busbetrieb: Fahrwege Linien 601, 612, 634
 - Busbetrieb: Fahrwege Linien 609, 610, 627
 - Motorisierter Individualverkehr (MIV)
(inkl. Velo, wenn nicht anders bezeichnet)
 - Veloverkehr (VV)
(wenn nicht in MIV inkludiert)
 - Fussverkehr (FV)
 - Baustellenverkehr (BV)
 - Lieferverkehr (LIVE)
Coop, Agerbad, Seebetzli / Kursschiff
 - Abgrenzung Einbahnabschnitt
 - ⚡ Lichtsignalanlage (LSA)
Neue Brücke Dorfbach (Bus / LIVE)
 - Halteposition Busse Seepplatz

Geodaten des Kantons Zug © ZugMap
Grundlagen Verkehrskonzept und provisorisches Busdepot:
- ZVB (Léo Börgler)
- Gauch & Schwartz Architekten ETH SIA
Neuer Radweg Strandweg bis Seestrasse (Brücke):
Hollinger AG, datiert 26.09.2025
Bauprojekt Kantonsstrasse 381 (Seestrasse / Hauptstrasse):
IG EB Ägeri, c/o Emch+Berger WSB AG, datiert 10.04.2026

Ausblick Busknoten

15.06.
2026

Gemeinde-
versammlung

Ab
Sommer
2026

Ausführungsplanung
Baugesuch
Auftragsvergaben

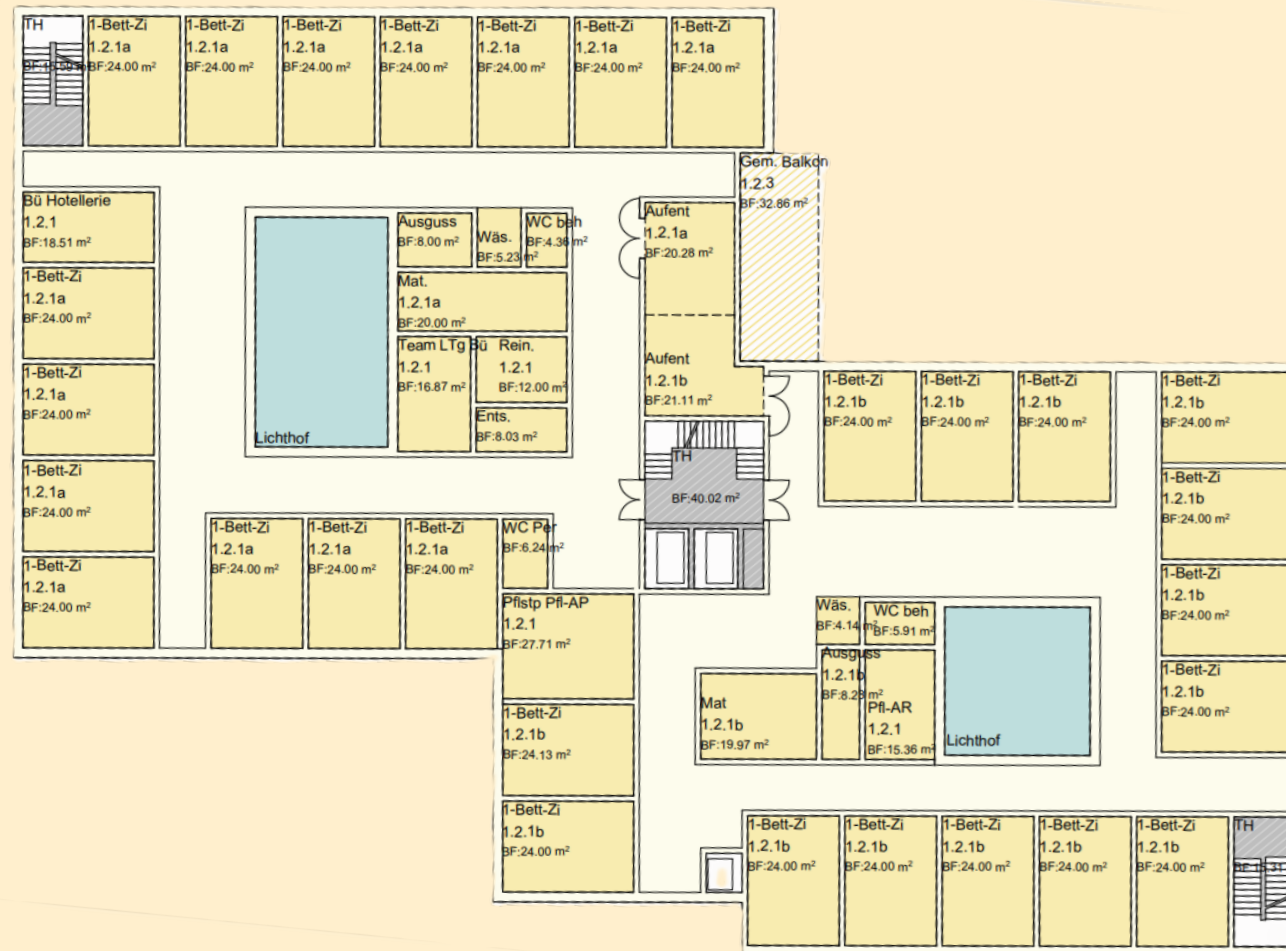
Ab 2028

Geplanter Baubeginn

Ende
2029

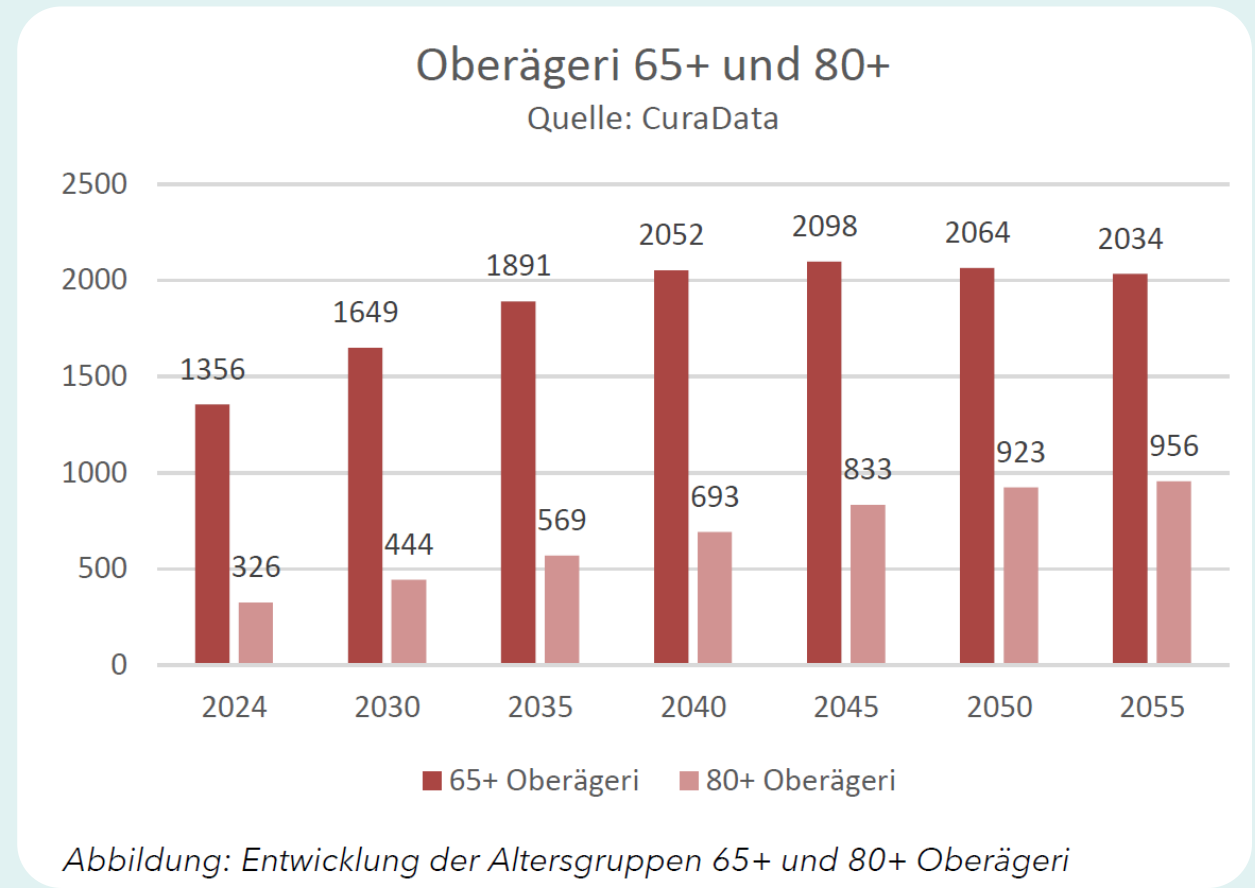
Inbetriebnahme

Das neue Pflegezentrum



Anzahl an Personen in den Gruppen 65+ und 80+ steigt stark

	2024	2045	2055
65+	1356	2098	2034
80+	326	833	956



Standort Pflegezentrum

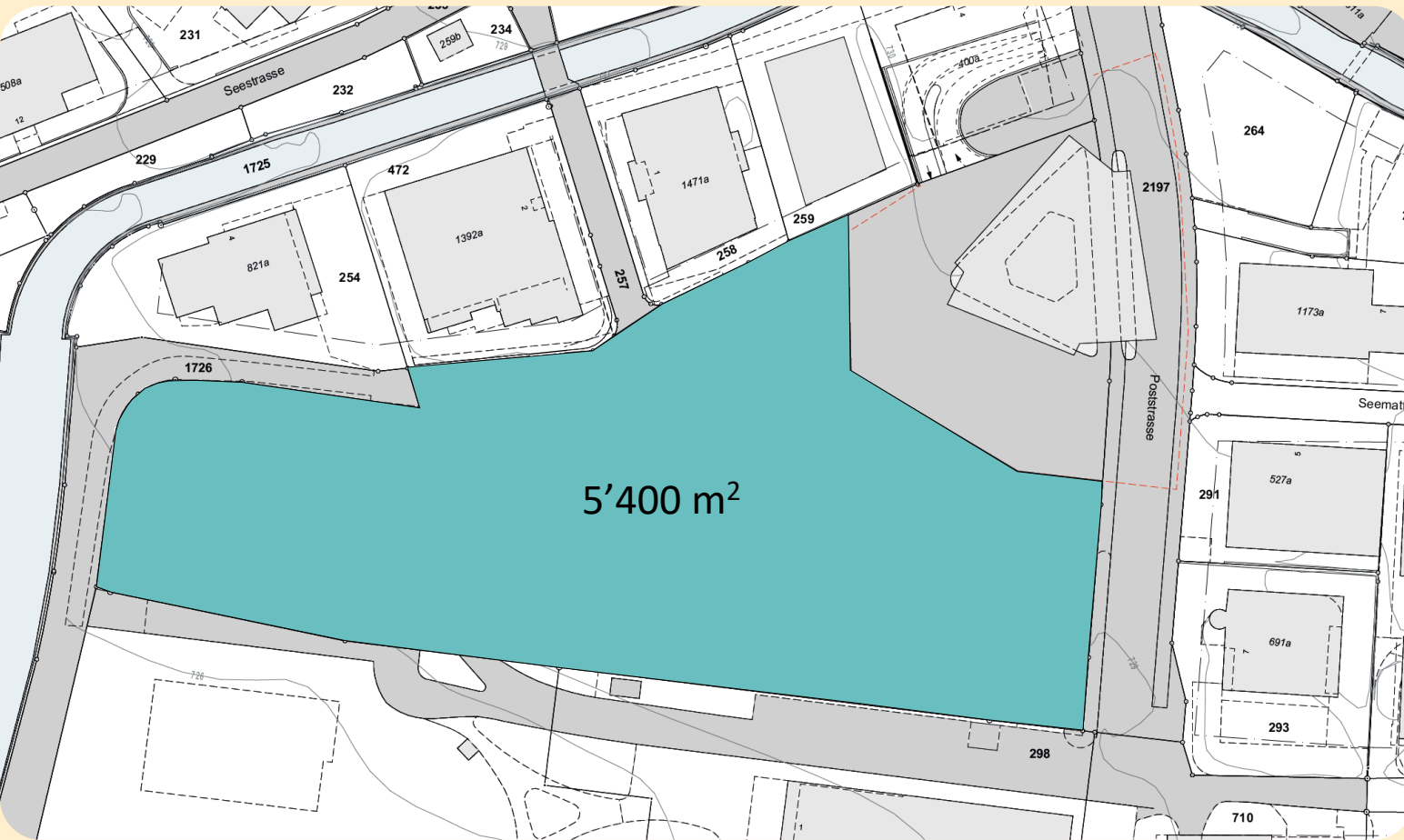
- ✓ Planungsgrundlagen "Alter"
- ✓ Prognose Pflegebettenbedarf
- ✓ Evaluation verschiedener Standorte (Volumenstudien)
- ✓ Erarbeitung Planungsgrundlagen (Rahmenbetriebskonzept, Raumprogramm, Machbarkeitsstudie)
- ✓ Standortentscheid




Fazit

Am Standort ZVB soll ein modernes und zukunftsfähiges Pflegezentrum mit 80 Betten gebaut werden.

Entwicklungsgebiet ZVB-Areal



 Grundstücksfläche für
Pflegezentrum und
Familienwohnungen

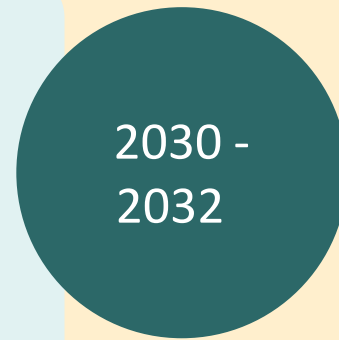
Pflegezentrum: Ausblick und Konsequenzen



Geplanter
Wettbewerb



Bebauungsplan-
verfahren



Erarbeitung
Bauprojekt



Geplanter
Baubeginn*



Geplante
Inbetriebnahme*

*ohne Verzögerungen und in Abhängigkeit
von Projekten Busknoten und Ländli

Antrag Gemeindeversammlung



1. Der **Objektkredit** für die **Durchführung des Studienauftrags sowie für die Erarbeitung des Richtprojekts und des Bebauungsplans** für das ZVB-Areal mit einem Kostenanteil der Einwohnergemeinde Oberägeri von **CHF 780'000** wird zulasten der Erfolgsrechnung genehmigt.
2. Dem Gemeinderat wird die **Kompetenz** erteilt, gemeinsam mit der ZVB die **Durchführung des Studienauftrags sowie die Erarbeitung des Richtprojekts und des Bebauungsplans** für das ZVB-Areal umzusetzen.



ZVB & Oberägeri

30.05.2026

Peter Letter, Verwaltungsratspräsident ZVB



unternutzt

veraltet

Platz ist
beschränkt

1. Umsteigepunkt
2. Depot für Busse



Lösung für das Busdepot



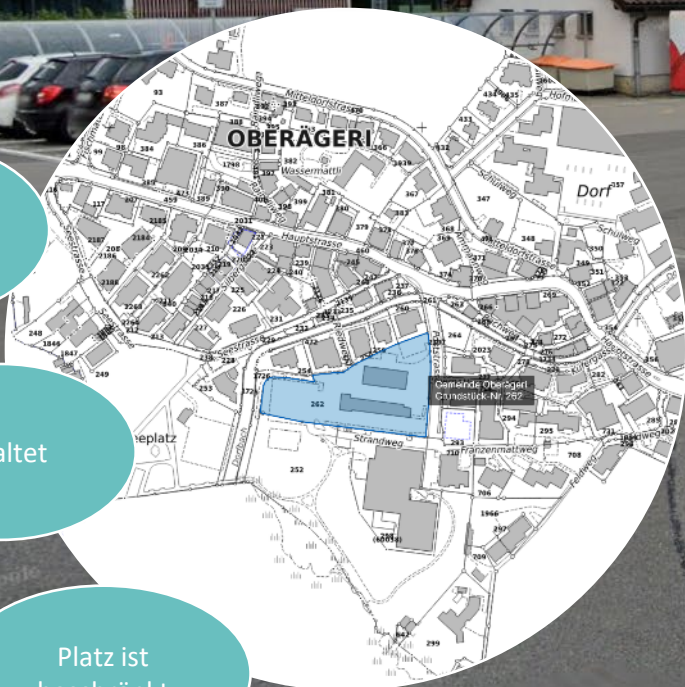
- Das Bauprojekt „**Ländli Park**“ sieht die Integration des Busdepots vor.
- Damit erhält die ZVB eine **moderne Infrastruktur**.



Neuer Umsteigepunkt

- Die **Gemeinde Oberägeri** plant den neuen Busknoten nach dem Siegerprojekt „Ägeri hell“.
- Die ZVB unterstützt dieses Projekt und **stellt Land** zur Verfügung.





unternutzt

veraltet

Platz ist
beschränkt

1. Umsteigepunkt ✓
2. Depot für Busse ✓



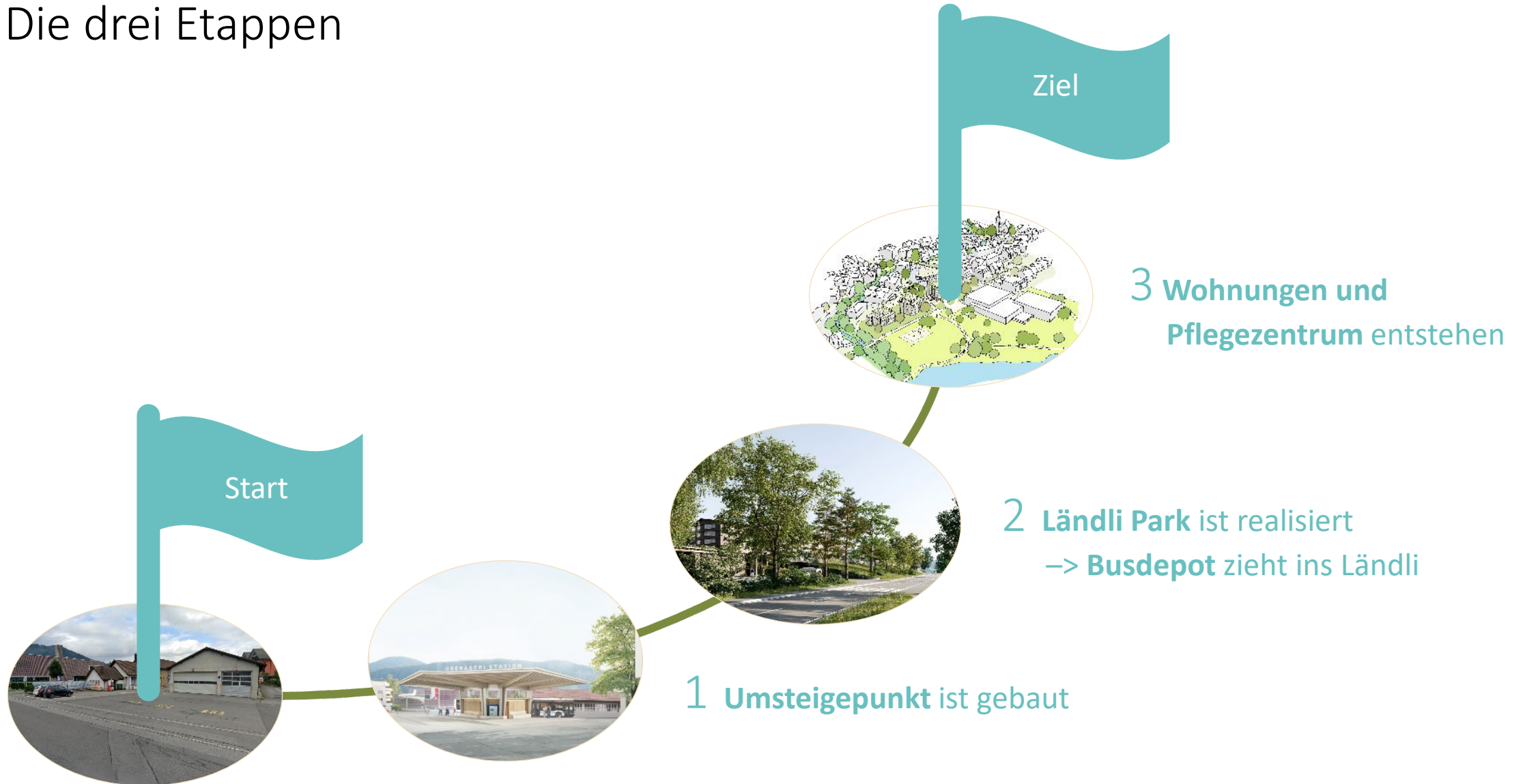
Wohnungen und Pflegezentrum

Machbarkeitsstudie bestätigt die Realisierbarkeit





Die drei Etappen





Eine Chance für Oberägeri



Wohnungen &
Pflegezentrum



Umsteigepunkt



Busdepot

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Zugerland Verkehrsbetriebe AG

General Guisanstrasse 1 | 6300 Zug

T: +41 41 515 58 00

E: info@zvb.ch

W: zvb.ch

Follow us



Finanzierung



Finanzielle Ausgangslage

Jahre	2025	2024	2023	2022	2021
Fiskalertrag	35.2	43.1	33.8	35.4	34.3
Ertragsüberschuss	8.6	28.0	5.1	5.9	3.4
Nettoinvestitionen	3.7	2.5	0.8	10.3	6.3
Finanzpolitische Reserven	31.8	15.0	13.0	10.0	9.0
Steuerfuss	54%	57%	60%	60%	60%

[in CHF und Mio.]

Finanzielle Ausgangslage

Wichtige Kennzahlen [in CHF]	2025	2024	2023	2022	2021	Richtwert
Nettoguthaben pro Einwohner	9'471	8'604	4'603	4'243	4'948	< - 1'000 geringe Schuld
Investitionsanteil	8.96%	7.71%	11.17%	21.03%	15.03%	10-20% mittlere Investitionstätigkeit
Zinsbelastungsanteil	0.01%	-0.17%	-0.18%	0.19%	0.18%	0 - 4% = gut

- ✓ Solide Finanzlage
- ✓ Geringe Investitionen in den letzten Jahren
- ✓ Ausreichende Mittel für zukünftige Investitionen
- ✓ Fremdkapital nötig zur Sicherung der Liquidität und Umsetzung der Investitionen

Stand Finanzierungsanalyse & nächste Schritte



Bisherige Arbeit

- Aufgaben- und Investitionsplan überprüft
- Provisorische Geldflussplanung (15 Jahre) erstellt
- Aktuelles Zinsumfeld analysiert (Annahme 1.5%)
- Provisorische Berechnung Fremdkapitalbedarf
- Diskussion über die verschiedenen Modelle für den Bau des Pflegezentrums und die finanziellen Auswirkungen

Stand Finanzierungsanalyse & nächste Schritte



Erste Finanzierungseinschätzung der Grossprojekte

- Kapitalisierung Trägerschaft Breiten (**CHF 3.75 Mio.**)
- Neues Pflegezentrum (**CHF 46.0 Mio.**)
- Busknoten inkl. Neubau Poststrasse 4 (**CHF 19.0 Mio.**)
- Hochwasserschutzprojekt «Sulzmatt» (**CHF 6.0 Mio.**)

- **ca. CHF 45.2 Mio.** Fremdkapitalbedarf für Investitionen im Total von **CHF 74.75 Mio.** (Zahlen sind aktuelle Annahmen – noch nicht endgültig)

Stand Finanzierungsanalyse & nächste Schritte

Veränderung Kennzahlen bei Aufnahme von Fremdkapital (CHF 45.2 Mio.)

(Zahlen sind aktuelle Annahmen – noch nicht endgültig.)

Veränderung Kennzahlen	Aktuell	mit Aufnahme Fremdkapital	Richtwert
Nettoguthaben pro Einwohner	9'471	2'597	< - 1'000 geringe Schuld
Zinsbelastungsanteil	0.01%	1.7%	0 – 4% = gut

Stand Finanzierungsanalyse



Laufende Prüfung (1/2)

- Wahl Finanzierungsmodell für Pflegezentrum offen
 - Bau und Finanzierung durch Gemeinde (Immobilie bleibt in der Gemeinde)
 - Bau durch Pflegezentrum Oberägeri AG und Finanzierung durch Gemeinde (Darlehen Vergabe)
 - Bau und Finanzierung direkt über Pflegezentrum Oberägeri AG
 - Beteiligung externer Partner (Investor)
- Analyse und Bewertung gemeinsam mit externer Beratung

Stand Finanzierungsanalyse



Laufende Prüfung (2/2)

- Finanzierungsbedarf stark abhängig vom gewählten Modell
- Wirtschaftlichkeit und Finanzplanung des Pflegezentrums werden extern geprüft
- Zinsschwankungen und Marktdynamik beeinflussen Finanzierung
- Aufgaben- und Investitionsplan wird überarbeitet und priorisiert

Stand Finanzierungsanalyse



Nächste Schritte

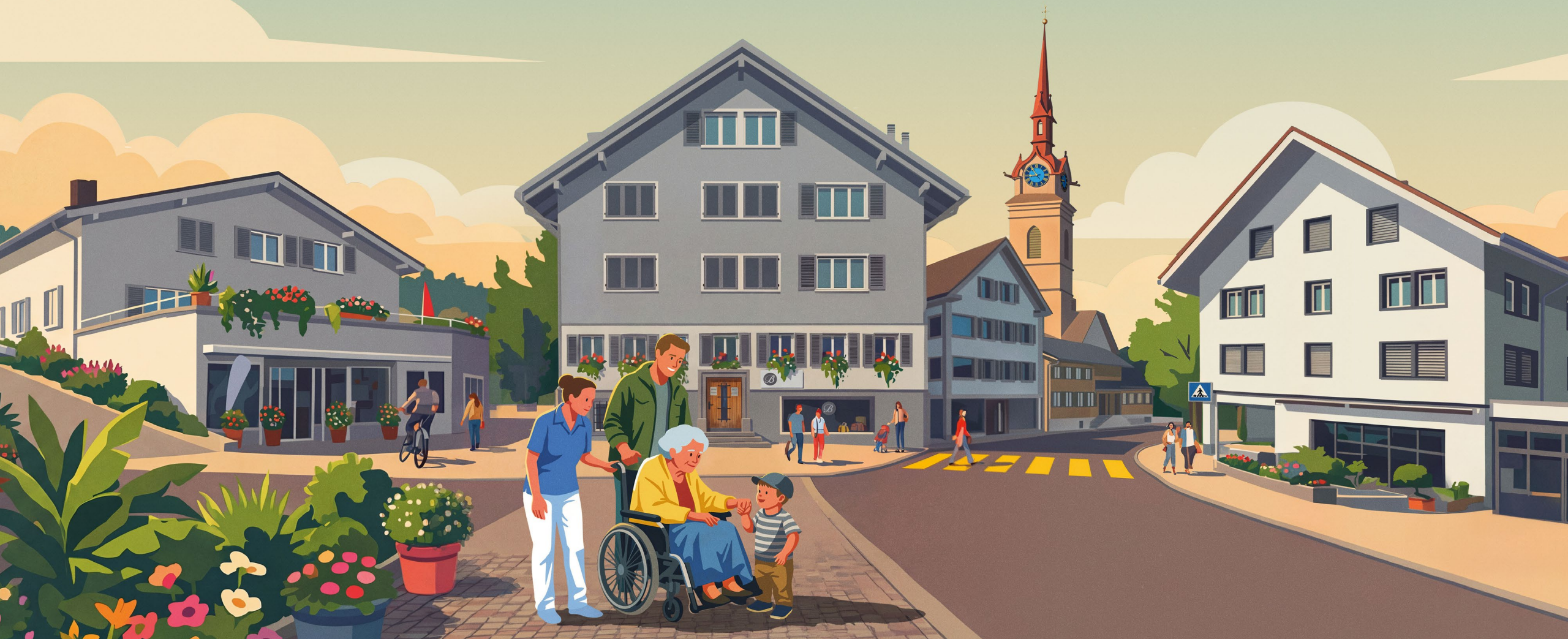
- Finanzierungsstrategie 2027: Nachhaltige Finanzierung trotz hoher Investitionen

Fazit

- Trotz solider Finanzlage ist Aufnahme von Fremdkapital notwendig
- Höhe des Fremdkapitals abhängig von der Modellwahl
- Höhere Zinskosten tragbar dank finanzpolitischen Reserven
- Enge Kontrolle und detaillierte Finanzierungsstrategie erforderlich
- Ziel: Sicherung einer gesunden und ausgewogenen Finanzlage

Auf dem ZVB-Areal können wir gemeinsam einen Ort für
Pflege, Wohnen, Mobilität und Begegnung schaffen.

Mitten im Dorf. Mitten im Leben. Mitten in unserer Gemeinschaft.





Neue Optionen für die Maienmatt

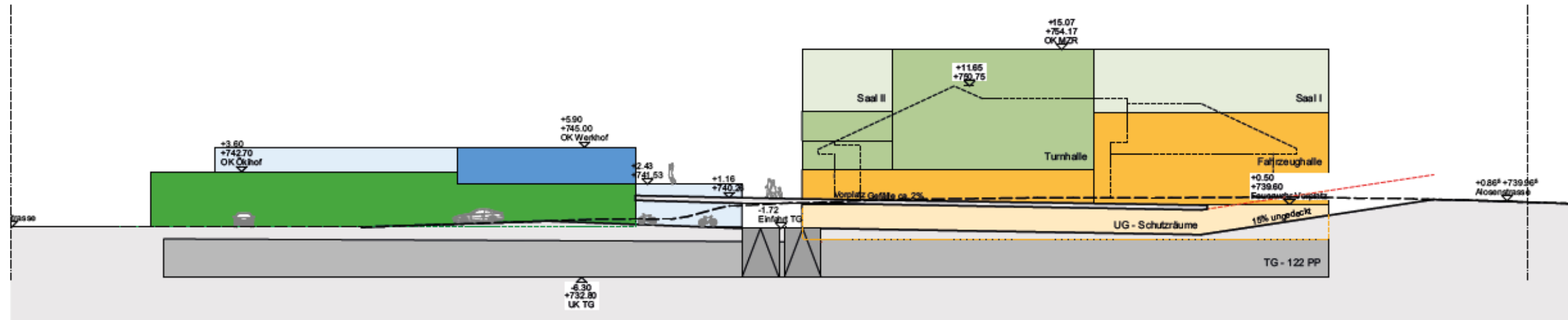




Neue Machbarkeits- studie



Neue Machbarkeitsstudie



Standort Maienmatt

- ✓ Areal im Eigentum der Gemeinde
- ✓ Grosse Parzelle und zentrale Lage
- ✓ Gute Erschliessung
- ✓ Zone OelB

- ✓ Infrastrukturplanung 2040
- ✓ Knoten gelöst
- ✓ Grosse Investitionen
- ✓ Etappierte Umsetzung möglich



Fazit

Am Standort Maienmatt sind

- Mehrzweckgebäude
- Feuerwehr
- Werkhof
- Ökihof
- Freizeitfläche realisierbar.



Areal Hofmatt - Raum für das, was uns verbindet.

Infostände

Standort ZVB

Marcel Güntert
Peter Letter

Unser Pflegezentrum

Meinrad Beeler
Gabriel Burger
Ivan Hürlimann

Standortanalyse

Laura Marty-Iten
Beat Strebel

Kosten / Finanzierung

Nadja Eichholzer
Evelyn Rust

Zusätzliche Personen

Bürgergemeinde /
Einwohnergemeinde / Planer

Busknoten

Benno Hug
Walter Ulrich
Beat Wyss

Oberägeri für immer lebenswert.

Mitten im Dorf.
Mitten im Leben.





EINWOHNERGEMEINDE
OBERÄGERI

Tag der offenen Werkhoftüre / Feuerwehr

Samstag, 30. Mai
10-16 Uhr





EINWOHNERGEMEINDE
OBERÄGERI

Oberägeri
für immer lebenswert.

Mitten im Dorf.
Mitten im Leben.

Ihre Fragen
und Anliegen.

