

Traktandum 7

Wohnen im Alter

Abschluss eines Vertrags mit der Genossame Yberg, zur Pacht des neu erstellten Gebäudes mit Alterswohnungen beim APH Ybrig durch die Gemeinden Oberiberg und Unteriberg

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung (Beschluss Nr. 2020-0052 vom 03. März 2020) in geheimer Abstimmung Folgendes zu beschliessen:

1. Die Gemeinde Oberiberg schliesst zusammen mit der Gemeinde Unteriberg einen Vertrag mit der Genossame Yberg betreffend der Pacht des durch die Genossame Yberg neuerstellten Gebäudes mit Alterswohnungen beim Alters- und Pflegeheim Ybrig (APH Ybrig) in Unteriberg ab.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Abschluss eines Vertrags mit der Genossame Yberg betreffend der Pacht des durch die Genossame Yberg neu erstellten Gebäudes mit Alterswohnungen beim Alters- und Pflegeheim Ybrig in Unteriberg zustimmen?

a) Ausgangslage

Die Genossame Yberg erstellt direkt neben dem APH Ybrig ein Gebäude mit 12 2½ Zimmer-Wohnungen zur Nutzung als Alterswohnungen, 4 Parkplätzen und 12 Autounterständen, einem Mehrzweckraum, einem Gruppenraum mit Nebenräumen und 3 Behandlungsräumen (z.B. für Podologie, Coiffeur, Therapie etc.). Der Neubau wird durch die Genossame Yberg auf eigenem Boden realisiert. Bei entsprechendem Bedarf kann eine zweite Etappe umgesetzt werden. Damit Synergien welche durch die Nähe zum APH Ybrig entstehen optimal genutzt werden können, wird ein Pachtvertrag zwischen der Genossame Yberg und den Gemeinden Ober- und Unteriberg als Träger des APH Ybrig angestrebt.

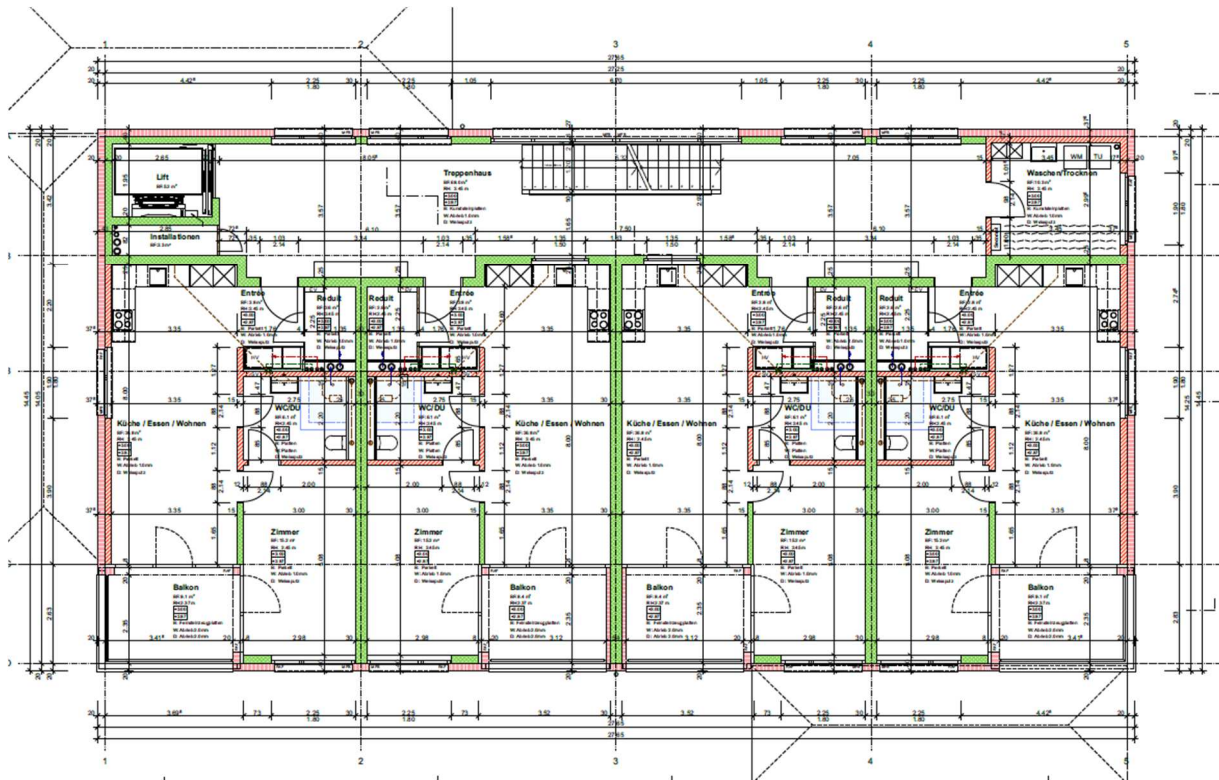
b) Absichten und Zielsetzungen

Schweizweit besteht ein grosser Bedarf an Alterswohnungen. Teilweise werden lange Wartelisten für solche Wohnungen geführt. Die beiden Ybriger Gemeinden, als Träger des APH Ybrig, sind momentan kaum in der Lage, solch ein Projekt selber zu

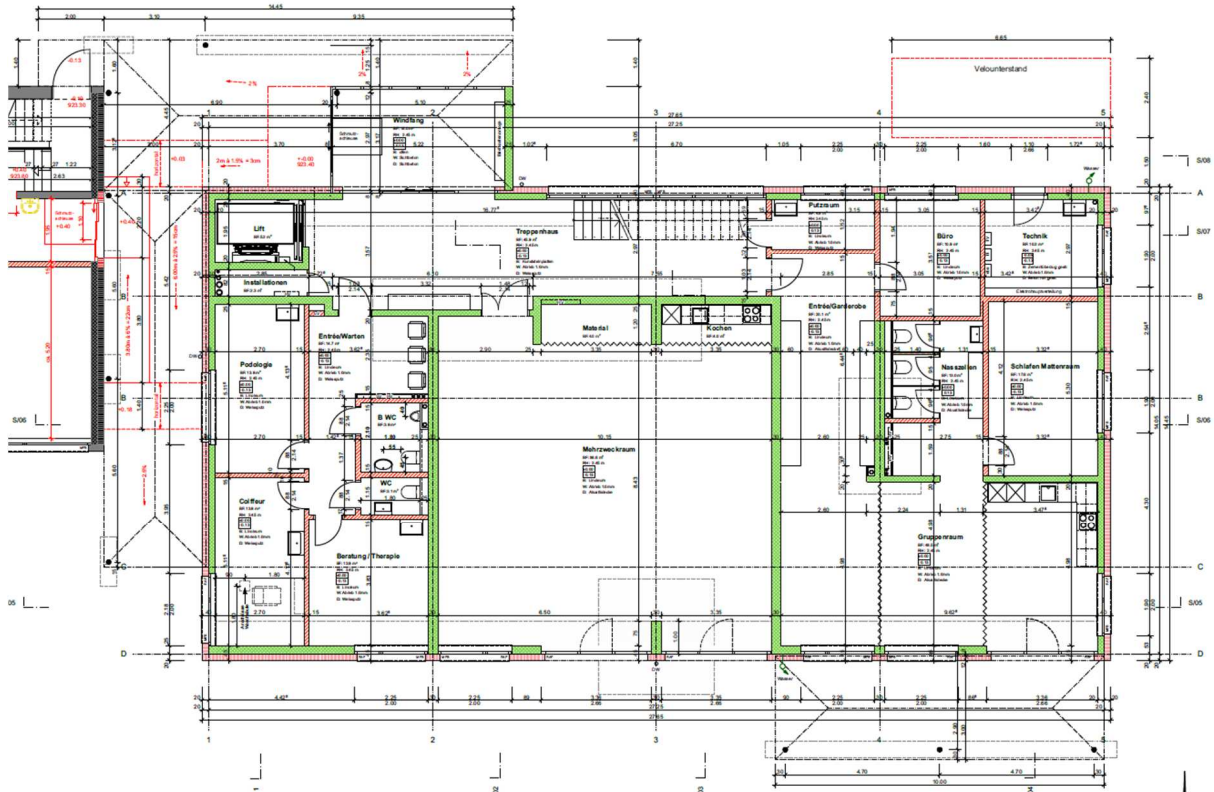
finanzieren und der einheimischen Bevölkerung ebenfalls preiswerte Alterswohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Genossame Yberg realisiert daher das Projekt auf eigenem Boden mit eigenen Mitteln. Sowohl die Genossame wie auch die Gemeinderäte der beiden Gemeinden erachten es als ideal, wenn die Vermietung der neuen Alterswohnungen und der Nebenräume durch die Gemeinden über das APH Ybrig erfolgt und nicht durch die Genossame oder Dritte. Aus diesem Grund soll der vorliegende Pachtvertrag abgeschlossen werden. Der Pachtvertrag kann abgeschlossen werden wenn die Stimmbürger beider Gemeinden der Vorlage zustimmen. Die Kosten für den Betrieb der Alterswohnungen werden durch die beiden Gemeinden nach dem Verteilschlüssel beim APH Ybrig aufgeteilt. Dieser Verteilschlüssel beträgt 22% für Oberiberg und 78% für Unteriberg. Die Betriebsgrundsätze sind in einem Betriebsreglement festzuhalten, welches der Zustimmung der Gemeinderäte von Oberiberg und Unteriberg bedarf. Die Einwohnerinnen und Einwohner von Oberiberg und Unteriberg haben im Aufnahmeverfahren und in der Tarifierung die gleichen Rechte. Sie werden bei der Aufnahme bevorzugt und haben einen reduzierten Mietzins.

c) Das Gebäude

Das Gebäude wird direkt neben das bestehende APH Ybrig angebaut. Im UG befinden sich neben einem Büro und Technikräumen fünf Räume. Einerseits sind dies drei Behandlungsräume welche z.B. für Podologie, Coiffeur und Therapie genutzt werden können. Andererseits ein Mehrzweckraum welcher für verschiedene Anlässe vermietet werden kann, allenfalls mit einem Gastronomieangebot durch die Altersheimküche. Zudem ist ein Gruppenraum mit zwei Nebenräumen, von denen einer mit einer Nasszelle ausgestattet ist, vorhanden. Auf den drei oberen Stockwerken befinden sich je vier 2½ Zimmer-Alterswohnungen und eine Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Secomat. Im Dachgeschoss steht für jede Wohnung ein geräumiger Abstellraum zur Verfügung. Im freistehenden Carport können Autoabstellplätze gemietet werden.



Raumeinteilung 1. bis 3. Geschoss



Raumeinteilung Erdgeschoss

d) vorgesehener Pachtvertrag

Es ist vorgesehen, den Pachtvertrag vorerst für eine Dauer von 5 Jahren abzuschliessen. Mit der Unterzeichnung des Vertrags bekräftigen die Vertragspartner jedoch ihren Willen, einen Nachfolgevertrag über wiederum mindestens 5 Jahre abzuschliessen. Nach fünf Jahren ist eine Anpassung des Mietzinses möglich, die andern Punkte des Vertrags werden unverändert in den Nachfolgevertrag übernommen. Den Gemeinden wird zudem ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Der monatliche Mietzins beträgt CHF 13'500.00 wobei im ersten Jahr der Mietzins auf CHF 12'500.00 festgelegt wird. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im ersten Jahr voraussichtlich noch nicht alle Wohnungen ab Vertragsbeginn vermietet sein werden. Der Pachtzins ist während der gesamten Vertragsdauer indexiert und richtet sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise per Dezember 2019 / 101.7 Punkte (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

Pachtvertrag Wohnen im Alter beim APH Ybrig

Zwischen Genossame Yberg, Riedweg 11, 8842 Unteriberg vertreten durch Albert Holdener, Präsident des Genossenrates und Iwan Marty, Vizepräsident des Genossenrates im Folgenden bezeichnet mit Verpächterin

Und den Gemeinden Oberiberg, vertreten durch Urs Reichmuth, Vizepräsident und René Steiner, Gemeindeglied und Unteriberg, vertreten durch Edy Marty, Gemeindepräsident und Oliver Bowald, Gemeindeglied, im Folgenden bezeichnet mit Pächter.

Betreffend der Pacht der durch die Genossame Yberg neuerstellten Alterswohnungen beim Alters- und Pflegeheim Ybrig (APH Ybrig) in Unteriberg.

1. Präambel

Die Genossame Yberg plant neben dem bestehenden Alters- und Pflegeheim Ybrig, Waagtalstrasse 9c, 8842 Unteriberg, Alterswohnungen mit oder ohne Betreuung zu realisieren. Dazu soll direkt neben dem bestehenden Alters- und Pflegeheim Ybrig ein Neubau mit 12 2 ½ Zimmerwohnungen, Parkplätzen und Nebenräumen (siehe Ziffer 2) erstellt werden. Der Neubau wird durch die Verpächterin auf ihrem eigenen Boden realisiert und anschliessend den Gemeinden Unter- und Oberiberg verpachtet. Diese wird die Alterswohnungen wie auch die Nebenräume betreiben bzw. vermieten. Es ist vorerst eine erste Etappe geplant. Bei entsprechendem Bedarf kann eine zweite Etappe realisiert werden. Grundlage für den vorliegenden Pachtvertrag bildet eine Vorprojektstudie der BSS Architekten AG Schwyz, Herrengasse 42, 6430 Schwyz, vom 29.10.2018. Das Projekt sieht Gesamtkosten (ohne Landanteil) von CHF 4'850'000.00 vor.

2. Pachtgegenstand/Pachtobjekt

Den Pächtern wird folgendes Pachtobjekt übertragen:

Neubau (Gebäude) nördlich des bestehenden Alters- und Pflegeheim Ybrig umfassend:

12 2 ½ Alterszimmerwohnungen

4 Parkplätze und 12 Autounterstände

Mehrzweckraum

Gruppenraum mit Nebenräumen

3 Behandlungsräume (z.B. für Podologie, Coiffeur und Therapie)

3. Vertragsbestandteile

Integrierende Bestandteile des vorliegenden Vertrages sind:

Vorprojektstudie BSS Architekten AG, Schwyz

Pachtinventar

Schlüsselverzeichnis

Die Vertragsparteien bestätigen mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages, dass sie im Besitze der obengenannten Vertragsbestandteile sind.

4. Pachtzweck

Der Pächter darf das Pachtobjekt bzw. die sich darin befindlichen Wohnungen als Alterswohnungen (mit oder ohne Betreuung) und die Räume im Erdgeschoss sowie die Parkplätze und Autounterstände vermieten und auf eigene Rechnung betreiben. Dadurch können die Gemeinden Unter- und Oberiberg zusätzlich zum bestehenden Alters- und Pflegeheim neu auch Alterswohnungen für betagte Mitmenschen anbieten. Eine Änderung des Pachtzweckes ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin zulässig.

5. Beginn und Dauer der Pacht

Die Pächter treten die Pacht per2021 an.

Der Pachtvertrag wird fest bzw. befristet abgeschlossen. Die Pacht endet am 31.12.2026.

6. Pachtzins

Der Pachtzins beträgt ab Inbetriebnahme bis am 31.12.2022 pro Monat CHF 12'500.00. Ab dem 2. Betriebsjahr, ab dem 01.01.2023 pro Monat CHF 13'500.00. Die Pacht ist Mehrwertsteuerfrei. Der Pachtzins berücksichtigt, dass der Pächter Betriebs-, Neben- und Unterhaltskosten übernimmt, welche das normale Mass des Kleinunterhaltes nach Art. 259 OR übersteigt. Der Pachtzins kann ab dem 01.01.2023 indexiert werden und richtet sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise per Dezember 2019 / 101.7 Punkte (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte). Die Anpassung des Pachtzinses wird gemäss folgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100 = \text{Pachtzinsanpassung in \%}$$

Bei einer Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise kann der Pachtzins entsprechend angepasst werden. Pachtzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen können auch während der Vertragsdauer geltend gemacht werden. Veränderungen des Pachtzinses werden den Pächtern mit dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt. Der Pachtzins ist jeweils per 1. des jeweiligen Monats zum Voraus

fällig und hat somit zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto des Verpächters gutgeschrieben zu sein. Ist der Pächter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Pachtzinsen im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 60 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenützlichem Ablauf der Frist das Pachtverhältnis gekündigt werde. Beahlt der Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 282 OR). Fällt der Pächter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so endet das Pachtverhältnis mit der Konkurseröffnung. Erhält jedoch der Verpächter für den laufenden Pachtzins und das Inventar hinreichende Sicherheit, so muss er die Pacht bis zum Ende des Pachtjahres fortsetzen (Art. 297a OR).

7. Betriebs-, Neben- und Unterhaltskosten

Die Pächter tragen sämtliche für die gesamte Liegenschaft und der dazugehörenden Infrastruktur anfallenden Betriebs-, Neben- und laufenden Unterhaltskosten:

- Allgemeinstrom
- Kosten zur Erzeugung von Warmwasser
- Kosten zur Erzeugung der Heizwärme
- Hauswartung
- Schneeräumung
- Serviceabonnement für Heizung
- Serviceabonnemente für Personen- und Warenlifte
- Serviceabonnemente der Be- und Entlüftungsanlagen
- Serviceabonnemente der Feuer- und Brandschutzanlagen
- Serviceabonnemente für Küchengeräte, Waschmaschinen, Tumbler, usw.
- Kosten und Gebühren für Wasserverbrauch und Abwasserentsorgung (inkl. Wartung)
- Kosten und Gebühren für Kehricht und Betriebskehricht
- Antennen-, Kabel- und TV-Gebühren
- Instandhaltungskosten für Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von Kühlschrankschrankeinrichtungen, Spiegel, Duschschauch, WC-Deckel, Ablaufdeckel in Lavabo und Badewanne)
- Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, Sicherungen, Glühbirnen
- Entstopfen von Abwasserleitungen bis zu Hauptleitung
- Unterhaltskosten Garten
- regelmässige Spülung der Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung
- Instandhaltung von Spülkästen, Wasserhähnen, elektrischer Schalter, Sonnerei, Türschlösser, Türschliesser, Feuerlöschgeräte, usw.

Die Pächter sind ausserdem verpflichtet, den ordentlichen Unterhalt der Räume, Installationen, Maschinen und Einrichtungsgegenstände zu besorgen und diese zu unterhalten. Darunter fallen insbesondere auch Wartungskosten und der Ersatz von Verbrauchsteilen. Insbesondere gehen auch die Instandstellungsarbeiten an Wänden, Decken, Böden, Teppichen und Vorhängen, usw. bei Mieterwechsel vollumfänglich zu Lasten der Pächter.

8. Übergabe des Pachtobjekts/Pachtinventar

Das Pachtobjekt wird am ... 2021 übergeben. Über den Zustand des Pachtobjekts wird ein Antrittsprotokoll verfasst. Über die zum Pachtobjekt gehörenden Installationen, Maschinen und Einrichtungsgegenstände, welche im Eigentum der Verpächterin stehen, wird ein Pachtinventar erstellt. Dieses bildet integrierenden Bestandteil dieses Pachtvertrages. Mängel werden im Antrittsprotokoll festgehalten. Wenn im Protokoll keine Mängel erwähnt sind, wird angenommen, dass bei Pachtantritt keine Mängel bestanden sind.

9. Rechte und Pflichten Pächter

Die Pächter sind zu einer umsichtigen und korrekten Vermietung und Betrieb der Alterswohnungen und der Nebenräume im Dienste und zum Wohle betagter Mitmenschen verpflichtet. Die Pächter sind ebenfalls für die Beschaffung allfälliger notwendiger Bewilligungen zur Vermietung der Alterswohnungen und der Nebenräume bis zum Pachtbeginn verantwortlich. Bei Missachtung werden sie gegenüber der Verpächterin schadenersatzpflichtig. Allfällige sich zeigende Mängel, für deren Behebung der Verpächter zuständig ist, haben die Pächter diesem sofort und schriftlich anzuzeigen. Sind sofortige Massnahmen nötig, so setzen sich die Pächter unverzüglich mit der Verpächterin in Verbindung und ergreifen, sofern dies nötig ist und die Verpächterin

nicht vorgängig kontaktiert werden kann, Massnahmen zur Abwendung des drohenden resp. Grösseren Schadens. Die Pächter verpflichten sich, das Pachtobjekt zu keinem anderen als zu dem vertraglichen Zweck und mit grösster Sorgfalt zu gebrauchen. Ebenfalls verpflichten sich die Pächter, für Verschlechterungen am Pachtobjekt, die bei gehörigem Gebrauch hätten vermieden werden können, Ersatz zu leisten. Für allen Schaden, der dem Verpächter aus Nichtbeachtung der in diesem Vertrag gemachten Vorschriften entsteht (Verschulden des Pächters), haften die Pächter und haben Ersatz zu leisten.

10. Bauliche Veränderungen

Die Pächter dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Verpächters bauliche Änderungen irgendwelcher Art am Pachtobjekt ausführen oder ausführen lassen. Hat der Verpächter den Änderungen nicht vorgängig schriftlich zugestimmt, kann er die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen oder die Veränderung ohne Entschädigung übernehmen.

11. Rechte und Pflichten Verpächter

Der Verpächter hat denjenigen Unterhalt am Pachtobjekt (inkl. Mobilier) durchzuführen, welcher die Unterhaltsarbeiten des Pächters übersteigt (siehe dazu insbesondere die Ziffer 7). Insbesondere verpflichtet sich die Verpächterin den Pächtern das Pachtobjekt in betriebsbereitem und zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und zu erhalten. Insofern verpflichtet sich die Verpächterin die Anlagen und Infrastrukturen regelmässig im Sinne eines Substanzerhalts in Stand zu setzen bzw. zu erneuern. Dazu zählt die Vornahme von Hauptreparaturen (grosser Unterhalt, welcher nicht von den Pächtern zu tragen ist gemäss Ziffer 7) wie Sanierung Dach, Fenster, Fassade, Bäder, der Ersatz von Küchengeräten bei Ablauf Nutzungsdauer oder bei Totaldefekt, allfällige Sanierung von elektrischen Leitungen, Ersatz oder Sanierung der Heizung. Schliessungen und Einschränkungen des Betriebes, welche aufgrund der Pflicht der Verpächterin zum Unterhalt notwendig sind, haben die Pächter zu dulden. Für eine allfällige Herabsetzung des Pachtzinses sowie Schadenersatz finden Art. 259d und 259e OR sinngemäss Anwendung. Der Verpächter behält sich vor, angemeldet die Einhaltung der Vorschriften der Pächter zu überprüfen.

12. Versicherungen

Die Gebäudeversicherung inkl. dem Zusatz für Gebäudeverglasung und Sanitäreinrichtungen gehen zu Lasten der Verpächterin. Ebenfalls trägt die Verpächterin die Versicherungsprämie für das mitvermietete Inventar sowie die Haushaltspflichtversicherung.

Die Pächter ihrerseits haben folgende Risiken auf eigene Rechnung zu versichern:

- Betriebshaftpflichtversicherung über CHF 5.0 Mio.
- Betriebsunterbruch
- Feuer- und Wasserschadenversicherung für das eigene Inventar
- Sämtliche obligatorischen Sozialversicherungen bei Anstellung von Personal

13. Unterpacht/Übertragung des Pachtverhältnisses auf Dritte

Die Einsetzung einer Drittfirma für den Betrieb der Alterswohnungen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Unterpacht und Übertragung des Pachtverhältnisses auf einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Diese kann die Zustimmung verweigern.

14. Beendigung der Pacht

Auf den Tag der endgültigen Auflösung des Pachtvertrages sind das Pachtobjekt und die mitverpachteten Einrichtungsgegenstände, Maschinen und Apparate sauber und in einwandfreiem Zustand in gleicher Menge und Qualität (normale Abnutzung vorbehalten) wie übernommen der Verpächterin resp. Einem allfälligen Nachpächter zu übergeben. Fehlende resp. Beschädigte Inventargegenstände sind zum Betriebswert zu vergüten. Es wird ein Rückgabeprotokoll erstellt.

15. Schlüsselverzeichnis

Die Parteien erstellen bei Pachtantritt ein Schlüsselverzeichnis, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Bei Pachtende nicht abgelieferte Schlüssel sind je nach Wahl der Verpächterin

sofort in gleicher Ausführung zu ersetzen oder bar zu bezahlen. Bei Schliess-Systemen oder besonderen Fällen kann das Ersetzen des Schlosses bzw. der Schliessanlage verlangt werden.

16. Schlichtungsverfahren

Für allfällige sich aus diesem Vertrag ergebene Streitigkeiten haben sich die Parteien zur Beurteilung der Streitsache an die kantonale Schlichtungsbehörde für das Mietwesen zu wenden.

17. Anwendbares Recht

Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Schwyz.

18. Inkrafttreten/Vertragsänderungen

Der vorliegende Vertrag tritt mit dessen Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Es bestehen keine mündlichen Abreden.

19. Unterzeichnung durch die Vertragsparteien

Die vorliegende Vertragsurkunde wird dreifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält ein unterzeichnetes Exemplar.

20. Vorkaufsrecht

Die Verpächterin räumt den beiden Gemeinden Unter- und Oberiberg ein Vorkaufsrecht zu den gleichen Bedingungen ein, wie wenn das Gebäude an einen Dritten verkauft würde (Verkehrswert).

21. Pachtverlängerung nach Ablauf des vorliegenden Pachtvertrages

Die Vertragsparteien bekräftigen mit der Unterzeichnung dieses Pachtvertrages ihren Willen zum Abschluss eines langfristigen Nachfolge-Pachtvertrages von mindestens 5 Jahren. Grundsätzlich werden, mit Ausnahme von Punkt 5 (Dauer der Pacht) und Punkt 6 (Pachtzins) sämtliche Vertragsbestimmungen des vorliegenden Pachtvertrages übernommen. Eine allfällige Anpassung des Pachtzinses wird zwischen den Parteien frühzeitig neu verhandelt, wobei die Erfahrungen mit dem bestehenden Pachtvertrag berücksichtigt werden. Die Parteien verpflichten sich, bis spätestens am 30.06.2026 die Verhandlungen betreffend dem Nachfolge- Pachtvertrag beendet zu haben. Falls sich die Parteien nicht einigen können, steht es der Verpächterin frei, das Gebäude selbst zu vermieten. Die beiden Gemeinden, bzw. die Betriebskommission des APH Ybrigs und die Vertreter der Genossame Yberg sind in diesem Falle bestrebt, eine gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit anzustreben zum Wohle aller Beteiligten.

e) Finanzierung

Es wird davon ausgegangen, dass bei einem Bruttomietzins von CHF 1'450.00 pro Alterswohnung und einer Auslastung von ca. CHF 88% das Projekt selbsttragend ist. Den jährlichen Pachtzinskosten von CHF 162'000.00 (resp. 150'000.00 im ersten Jahr) stehen geschätzte Mietzinseinnahmen von CHF 197'000.00 bei einer Auslastung von 88% gegenüber. Davon sind noch geschätzte jährliche Kosten für Unterhalt etc. abzuzählen, welche nicht auf die Mieter überwältzt werden können. Dieser Betrag wird auf CHF 40'000.00 geschätzt. Die Abrechnung erfolgt über eine Spezialfinanzierung. Ein allfälliger Überschuss wird nach dem Verteilschlüssel der Spezialfinanzierung APH Ybrig (22/78) auf die beiden Gemeinden übertragen. Ein allfälliger Fehlbetrag müsste ebenfalls nach diesem Verteilschlüssel durch die beiden Gemeinde getragen werden. Der jährliche Anteil der Gemeinde Oberiberg an den Mietkosten beträgt somit CHF 35'640.00 (22 % von CHF 162'000.00). Da Oberiberg mit 22% an Mietzinsertrag beteiligt ist (bei Vollbelegung 22% vom Nettomiettertrag CHF 184'000.00 = ca. CHF 40'480.00), kann bei Vollbelegung von einem kleinen jährlichen Gewinn ausgegangen werden.

f) Stellungnahme des Gemeinderates

Mit dem vorliegenden Sachgeschäft können die beiden Gemeinden als Träger des Alters- und Pflegeheim Ybrig ihren Einwohnern preiswerte Alterswohnungen zur Verfügung stellen. Bis anhin mussten unsere Einwohner, welche noch nicht ins Altersheim eintreten wollten, solche Wohnungen in andern Gemeinden suchen und zum Teil lange Wartelisten in Kauf nehmen, wenn sie die Vorteile von Alterswohnungen schon nutzen wollten. Der Gemeinderat ist dankbar, dass die Genossame Yberg nun direkt neben dem Altersheim solche Wohnungen erstellt. Für die Gemeinden wäre solch ein Bau in den nächsten Jahren nur schon aufgrund der hohen gesetzlichen Abschreibungssätze kaum realisierbar. Dass die Verwaltung der Alterswohnungen durch die Gemeinden Ober- und Unteriberg, gestützt auf den vorliegenden Pachtvertrag erfolgen soll, wird vom Gemeinderat als bestmögliche Lösung angesehen. Bei dieser Lösung können die Gemeinden als Inhaber des APH Ybrig den zukünftigen Bewohnern der Alterswohnungen Dienstleistungen des APH zur Verfügung stellen. Die Mieter der Alterswohnungen haben nach Möglichkeit eine Pflegeplatz-Prioritätsgarantie im APH Ybrig, falls ein Übertritt in ein Altersheim erforderlich wird. Die Mieter profitieren sowohl gratis von der Rezeption welche Auskünfte und Infos erteilt wie auch von öffentlichen Aktivitäten des APH. Gegen Gebühr können auch weitere Leistungen des APH wie hauswirtschaftliche Serviceleistungen (Reinigung, Wäsche), Mahlzeitenlieferung direkt in die eigene Wohnung, Verpflegungsmöglichkeiten im Essraum des APH Ybrig, Teilnahme an APH Aktivitäten wie Ausflüge, Gymnastik, Weihnachtsfeier, APH Taxi, etc. bezogen werden.

g) Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Vertrag zur Pacht des durch die Genossame Yberg neu erstellten Gebäudes mit Alterswohnungen bei Alters- und Pflegeheim Ybrig in Unteriberg zustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage auf rechtliche, formelle und materielle Richtigkeit geprüft und beantragt, der Sachvorlage „Pachtvertrag mit der Genossame Yberg für das neue Gebäude mit Alterswohnungen neben dem APH Ybrig“ zuzustimmen.