

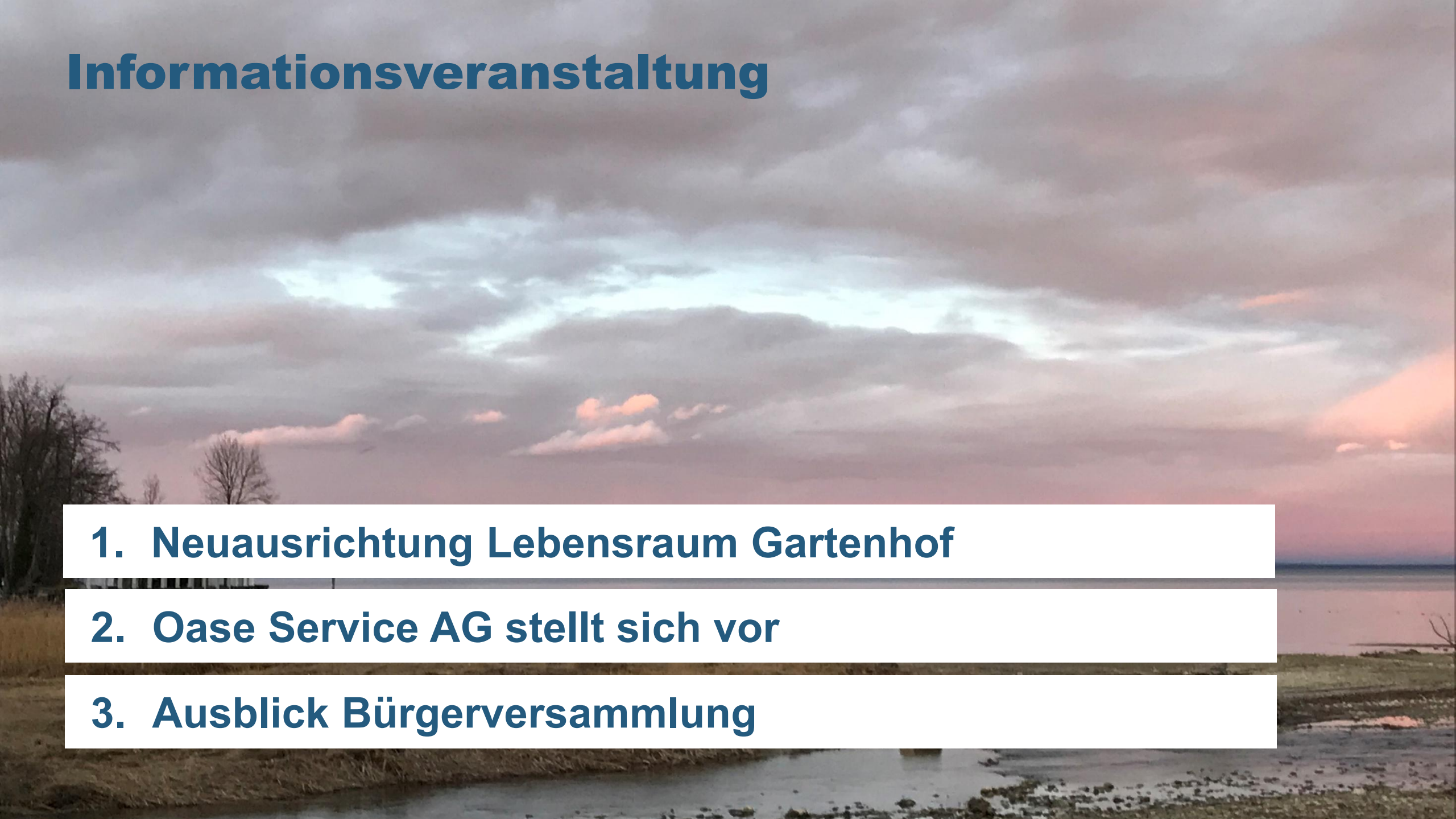
Lebensraum Gartenhof **Neuausrichtung**

Donnerstag, 1. Oktober 2026

Michael Aebisegger
Gemeindepräsident



Informationsveranstaltung

The background of the slide is a photograph of a sunset or sunrise over a body of water. The sky is filled with large, billowing clouds that are illuminated from below, creating a palette of soft pinks, oranges, and pale blues. The water in the foreground is calm, reflecting the colors of the sky. On the left side, the dark silhouettes of trees are visible against the lighter sky.

1. Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

2. Oase Service AG stellt sich vor

3. Ausblick Bürgerversammlung

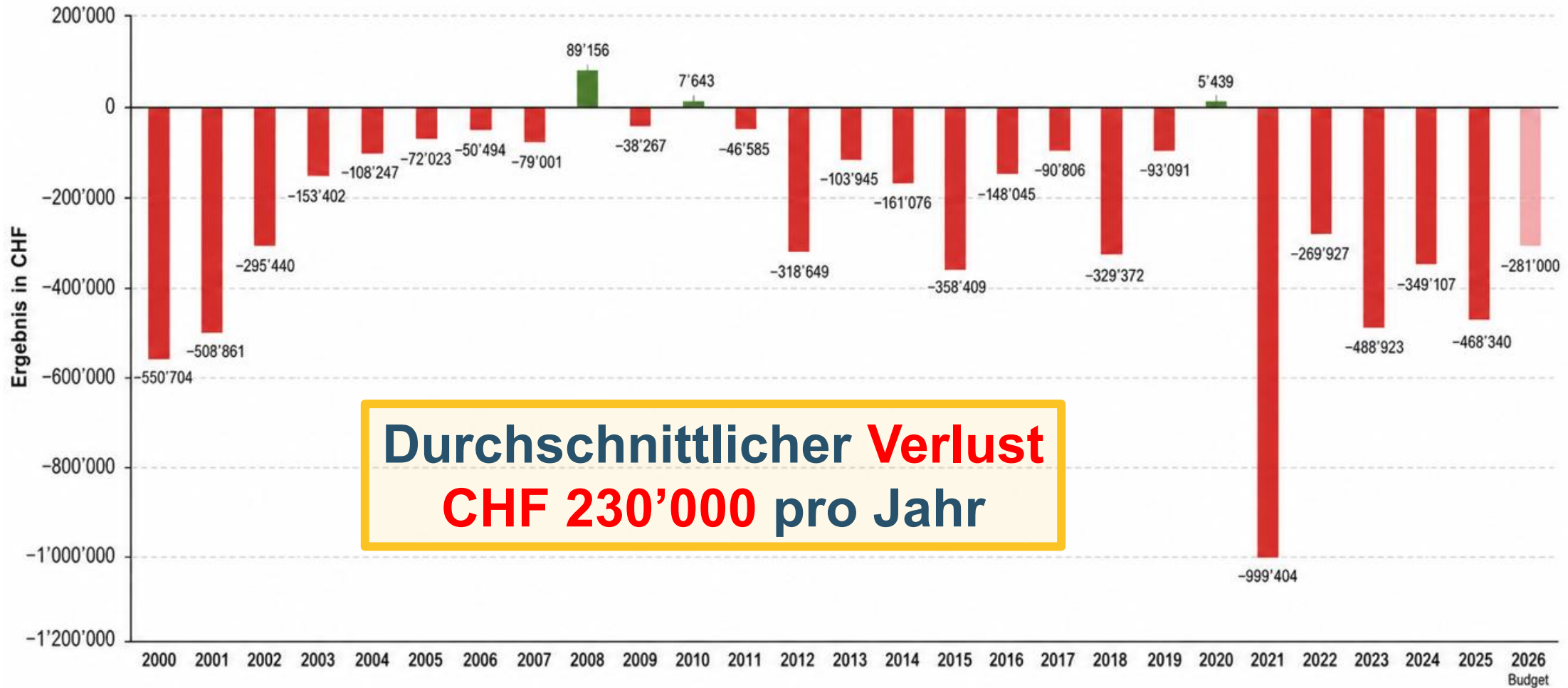
Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Warum?



Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Warum?



Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Fazit.

Nicht weil der Gartenhof schlecht funktioniert, sondern weil eine Pflegeoase langfristig professionell, wirtschaftlich und risikoarm geführt werden soll.

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Unsere Ziele.



Professioneller Betrieb
Interessen der Gemeinde sichern



Professionelles Know-how und
klare operative Verantwortung



Pflege- und Aufenthalt
Hohe Qualität erhalten



Versorgungssicherheit
langfristig gewährleisten



Risiken & Verluste
nicht mit Steuerfranken decken



Gemeinderat und Verwaltung
auf Kernaufgaben konzentrieren

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof Entscheid.



**Externe Betriebsführung
→ Auswahl Betreiber**



**Immobilien
→ bleibt im Eigentum**



**Interessenwahrung
→ Reglement/Verträge**

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Verfahren - Auswahl der Betreiberin.

Eingeladen	Interesse	Arbeitsgruppe
Liebenau Schweiz gemeinnützige AG, St.Gallen	ja	Gemeinderat
Oase Service AG, Dübendorf	ja	Dr. Guido Bartelt
Casa Solaris AG, Wil	nein	Heimleitung
Bethesda Alterszentren AG, Küsnacht	nein	ME Advocat AG
Peter di Gallo Unternehmungen AG, Grüningen	nein	
Sonnhalden, Arbon*	nein	

* Einladung nach Interessenbekundung

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Verfahren - Auswahlkriterien.

Auswahlkriterien

Grösse / Solidität / Eigentumsverhältnisse / Image des Unternehmens

Werthaltungen und Ziele

Erfahrung als Betreiber von Alterseinrichtungen

Verankerung in der Ostschweiz

Auftritt / Präsentation der Vertreter/innen

Kongruenz der Vorstellungen betreffend Zusammenarbeit mit der Gemeinde

Mietzinsangebot

Gesamteindruck

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Verfahren - Interessenwahrung.

Kongruenz der Vorstellungen	Regelung
• Aufsicht gemäss Art. 33 Sozialhilfegesetz • Aufnahmebedingungen «Steinacher Vorrang» • Taxhöhe im regionalen Vergleich Rorschach - Arbon	Heimreglement
• Führung einer geschützten Demenzabteilung • Übernahme Warteliste • Betriebsrückübertragung - z.B. wirtschaftliche Kontrolle ändert	Leistungsvereinbarung
• Teuerungsanpassung • Betriebskosten und kleiner Unterhalt z.L. Mieter	Mietvertrag
• Übernahme des Personalbestandes • Besitzstandsgarantie für Lohn, Pensum, Ferien	Personalübernahmevertrag
• Übertrag der Aktiven (Vorräte, Mobiliar, IT sowie Fahrzeuge) • Übertrag der Passiven (Depotgelder, Spenden, etc.)	Vermögensübertragungsvertrag

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Zeitplan.

WAS	WANN
Information Leiterteam/Kader Gartenhof	Dienstag, 01.09.2026
Information Mitarbeitende (in Gruppen)	Dienstag, 08.09.2026
Information Bewohner/Angehörige	Mittwoch, 16.09.2026
Information Bevölkerung im Steinach aktuell	Freitag, 18.09.2026
Informations-Veranstaltung im Gemeindesaal	Donnerstag, 01.10.2026, 19.30 h
Bürgerversammlung Änderung GO • Art. 48 ff. - Gemeindeunternehmen • Art. 32 - Zusammensetzung Gemeinderat	Donnerstag, 29.10.2026, 20.00 h
Fakultatives Referendum Heimreglement	Montag, 9.11. – Freitag, 18.12.

Informationsveranstaltung



2. Oase Service AG stellt sich vor

Die Oase Gruppe

Wo Vergangenheit wertgeschätzt
und Zukunft gelebt wird.

Agenda

01

Vorstellung der Oase Gruppe

Unternehmen, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung

02

Trends Wohnen im Alter Schweiz

Demografische Entwicklung und Bedürfnisse

03

Angebot im Überblick

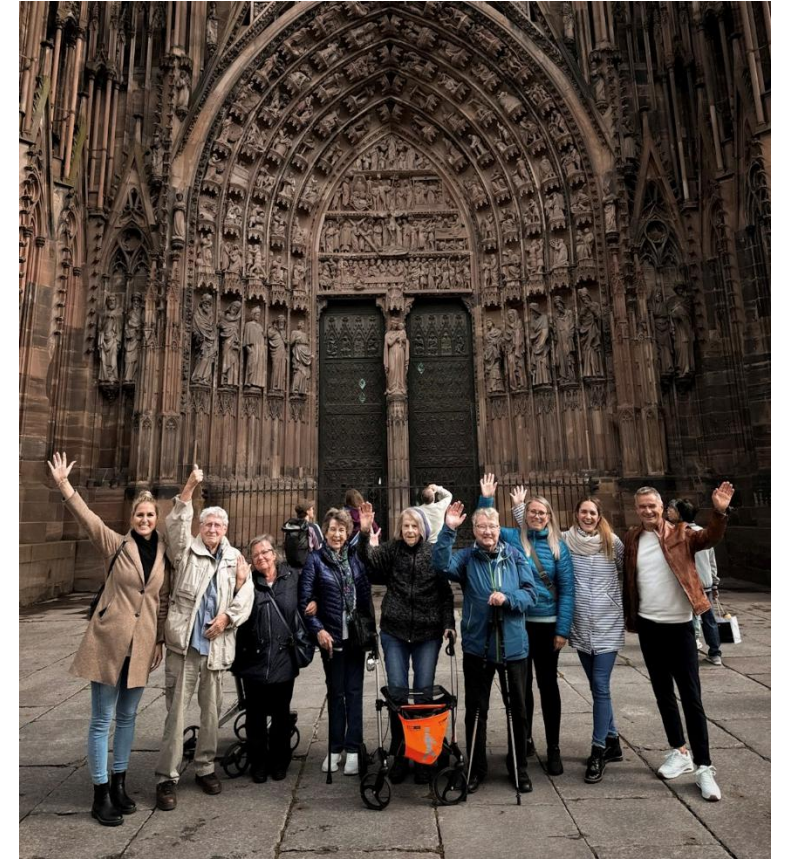
Wohn- und Pflegeangebote im Überblick

04

Stand heute und Entwicklung

Heutige Standorte und Wachstum bis 2030

Vielen Dank für Ihre Zeit, Ihr Interesse und die Möglichkeit, Ihnen heute die OASE vorstellen zu dürfen.



01

Vorstellung der Oase Gruppe

Unternehmen, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Ein Unternehmen in Schweizer Hand

Oase Gruppe

Unser Aktionariat besteht aus mehreren grösseren Schweizer Investorenfamilien, die das Unternehmen langfristig und wertorientiert tragen



Oase Service AG

100%ige Tochtergesellschaft
Übergeordnete Verantwortung für die Organisation und Führung aller Oase-Betriebe

Der Verwaltungsrat



**Dr. Patrizia
Holenstein**

Präsidentin des
Verwaltungsrates



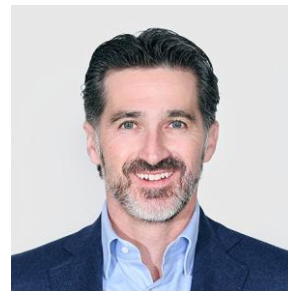
**Elisabeth
Villiger**

Delegierte des
Verwaltungsrates



**Eva-Maria
Bucher-Haefner**

Mitglied des
Verwaltungsrates



**Dr. Silvan
Hürlimann**

Generalsekretär des
Verwaltungsrates



**Christoph
Domeisen**

Mitglied des
Verwaltungsrates



**Andrea
Rytz**

Mitglied des
Verwaltungsrates



Jeden Tag.
Für unsere
Senioren.



Unsere Vision



Modern

Moderne und Alter sind kein Widerspruch. In der Oase wohnt man zeitgemäss, als Unternehmen pflegen wir eine digitale Infrastruktur und partnerschaftliche Führungskultur.

Lebendig

Wir inspirieren unsere Bewohnenden, sie inspirieren uns. Wir gestalten einen Alltag mit Begegnung, Aktivität und echter Lebensqualität.

Agil

Unsere Mitarbeitenden auf allen Stufen sind flexibel, lösungsorientiert und richten ihr Handeln stets auf die Bedürfnisse unserer Bewohnenden aus.

Natürlich

Was möchten unsere Bewohnenden noch erleben? Diese Frage stellen wir uns jeden Tag. Altern ist die natürlichste Sache des Lebens.

02

Trends Wohnen im Alter

Demografische Entwicklung und sich wandelnde Bedürfnisse

Demografische Entwicklung Schweiz

2.7 Mio.

Personen über 65 Jahre
bis 2050 erwartet

2x

Die Gruppe der über 85-
Jährigen verdoppelt sich
bis 2050.

60%

der über 66-Jährigen
wohnen heute in
Gebäuden, die nicht
barrierefrei sind.

Trends im Bereich Wohnen und Pflege

Aus den demografischen Trends ergeben sich drei zentrale Bewegungen für unsere Branche:

Autonomie & Selbstbestimmung

Das Bedürfnis nach Selbstbestimmung steigt. Senioren möchten ihren Alltag eigenverantwortlich gestalten.

Späterer Eintritt ins Pflegeheim

Der Übertritt in stationäre Pflege erfolgt zunehmend später. Hybridmodelle werden bevorzugt.

Stationäre Pflege wird spezialisiert

Stationäre Plätze konzentrieren sich auf Demenz und palliative Pflege. Wohnen mit Service inkl. 24h-Spitex wird zum Standard.

03

Angebot im Überblick

Unser Angebot für ein selbstbestimmtes Leben im Alter

Was uns ausmacht



- Generationendurchmischte Wohnüberbauungen
- Betreute Seniorenwohnungen
- Allgemeinräume als Treffpunkt
- Pflegeplätze in familiären Wohngruppen
- Pflegewohngruppen für Menschen mit Demenz
- Seniorenferien
- Für alle Lebensmomente – bis zuletzt.
- Lebendige Nachbarschaft – Anbindung an Gesellschaft und Gemeinschaft



Durchlässigkeit des Angebots

- Von grosser Wohnung in eine kleine Wohnung
- Von der Wohnung in einen Tagesplatz
- Von der Wohnung in einen temporären Pflegeplatz
- Vom Pflegeplatz zurück in die Wohnung
- Von der Wohnung in einen definitiven Pflegeplatz

Was macht uns einzigartig?

Die Oase Gruppe hat eine nachhaltige Wertschöpfungskette aufgebaut – von der ersten Skizze bis zum gelebten Alltag. Wir planen, bauen und betreiben unsere Oasen aus einer Hand.



Planen

Unsere eigenen Architekten entwickeln jede Oase mit Sorgfalt – massgeschneidert, nachhaltig und zukunftsorientiert.



Bauen

Wir realisieren unsere Projekte selbst – mit höchsten Qualitätsstandards und einem eingespielten Team.



Betreiben

Mit der Oase Kultur eröffnen und führen wir Häuser, die echte Lebensqualität bieten – jeden Tag.

Service Center Dübendorf und Qualitätsmanagement

Service Center Dübendorf

Zentrale Arbeitsprozesse für höhere Fachkompetenz und Effizienz.

- Unternehmensentwicklung & Qualität
- Pflege-Experten
- Finanzen / Payroll
- Personaladministration
- ICT / Digitalisierung
- Marketing
- Betriebliche Weiterbildung

Qualität & ISO-Zertifizierung

Erprobtes Qualitätsmanagement mit klaren Prozessen.

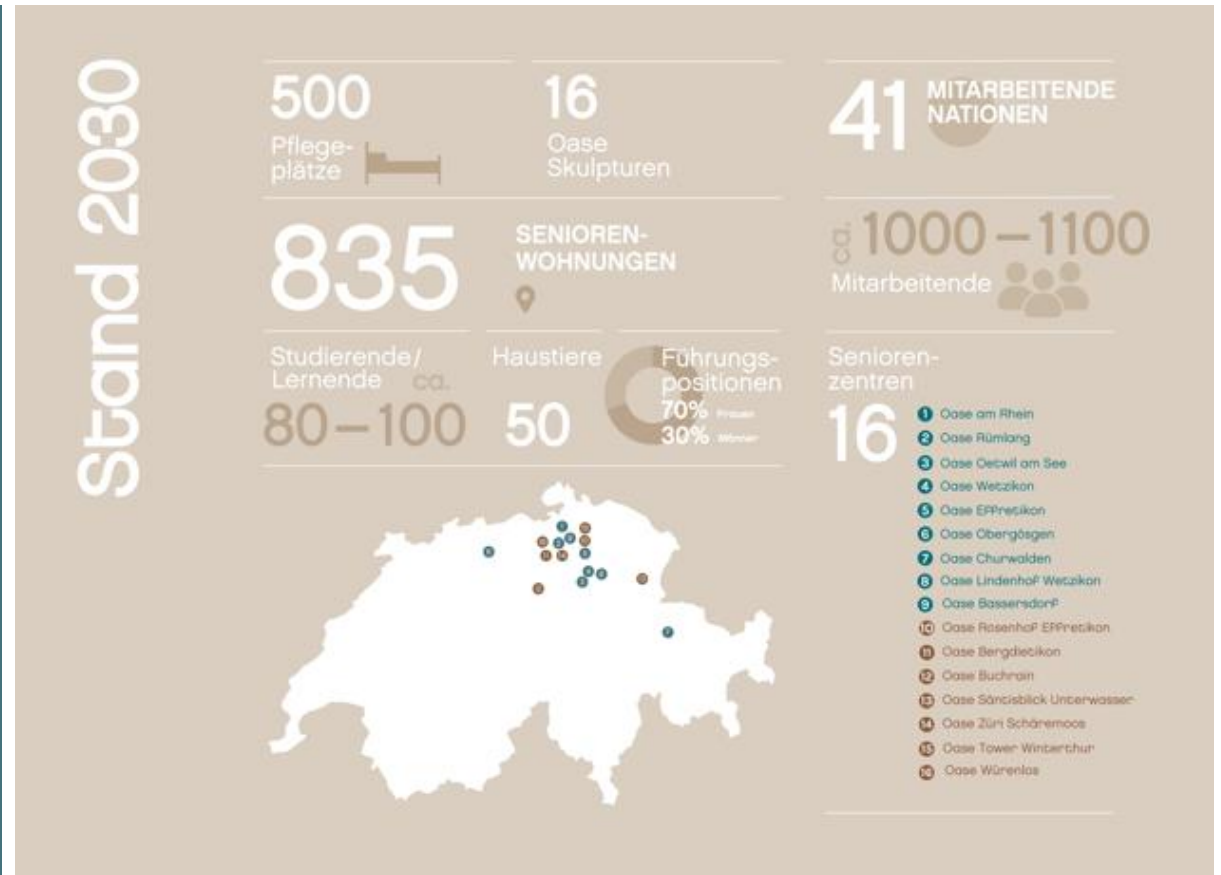
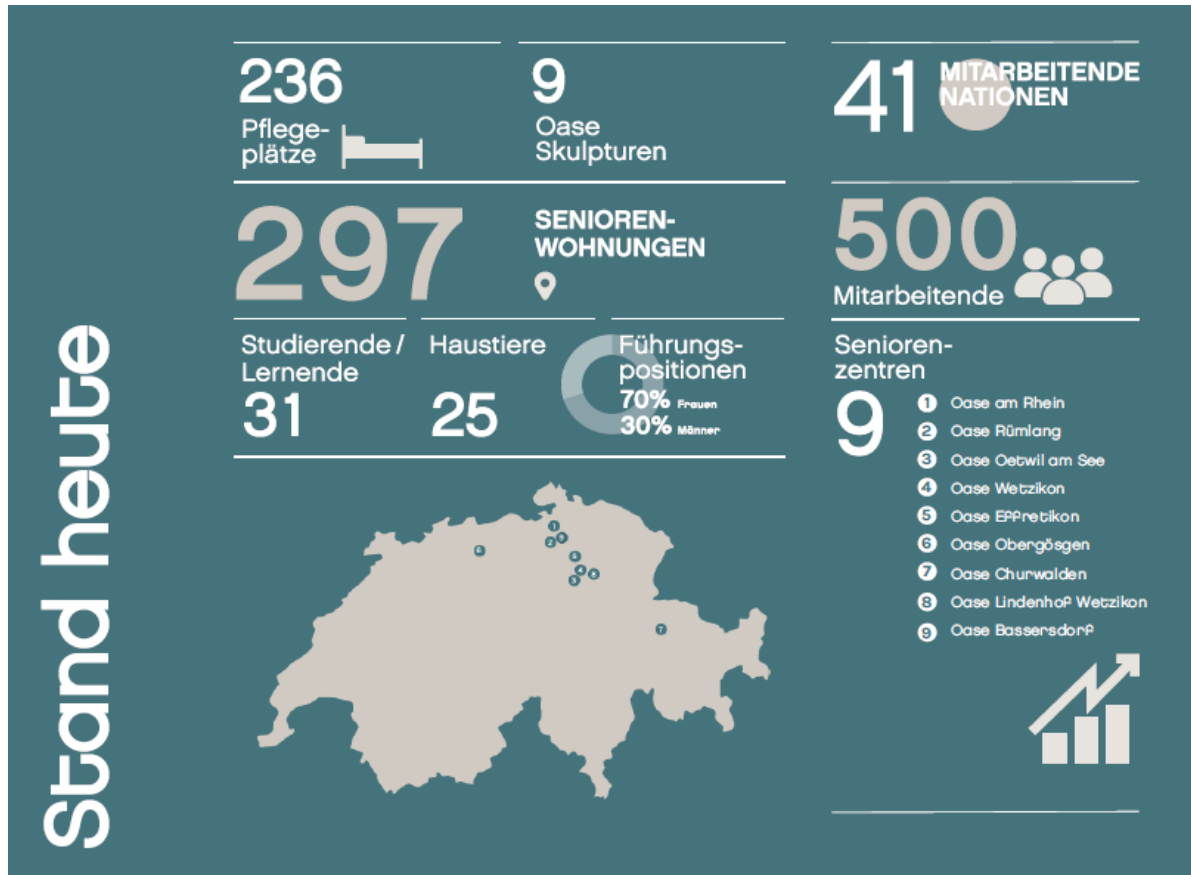
- Einheitliche Prozesse
- Klare Aufgaben und Verantwortung
- Definition von Qualitätszielen, -sicherung und -entwicklung
- Laufende Überprüfung auf Effektivität und Effizienz
- Vollständige Prozessdokumentation

04

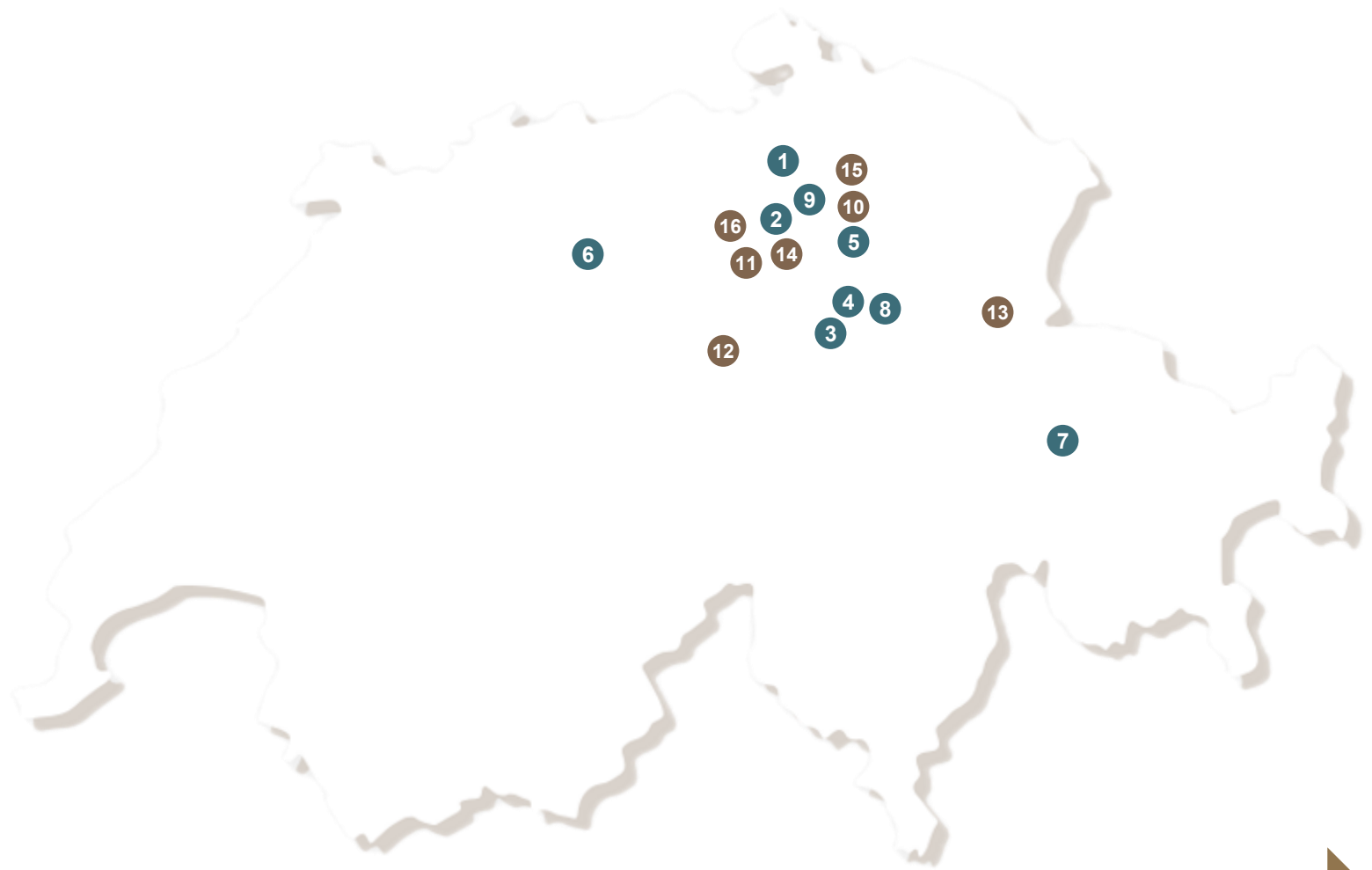
Stand heute und Entwicklung

Heutige Standorte und Wachstumspfad bis 2030

Stand heute vs. Stand 2030



Unsere Standorte



In Betrieb

- 1 Oase Am Rhein
- 2 Oase Rümlang
- 3 Oase Oetwil am See
- 4 Oase Wetzikon
- 5 Oase Effretikon
- 6 Oase Obergösgen
- 7 Oase Churwalden
- 8 Oase Lindenhof Wetzikon
- 9 Oase Bassersdorf

In Planung / Bau

- 10 Oase Rosenhof Effretikon
- 11 Oase Bergdietikon
- 12 Oase Buchrain
- 13 Oase Säntisblick Unterwasser
- 14 Oase Züri Schärmeoos
- 15 Oase Tower Winterthur
- 16 Oase Würenlos
- 17 Oase Steinach?

Wir wachsen bedacht und nachhaltig

2012

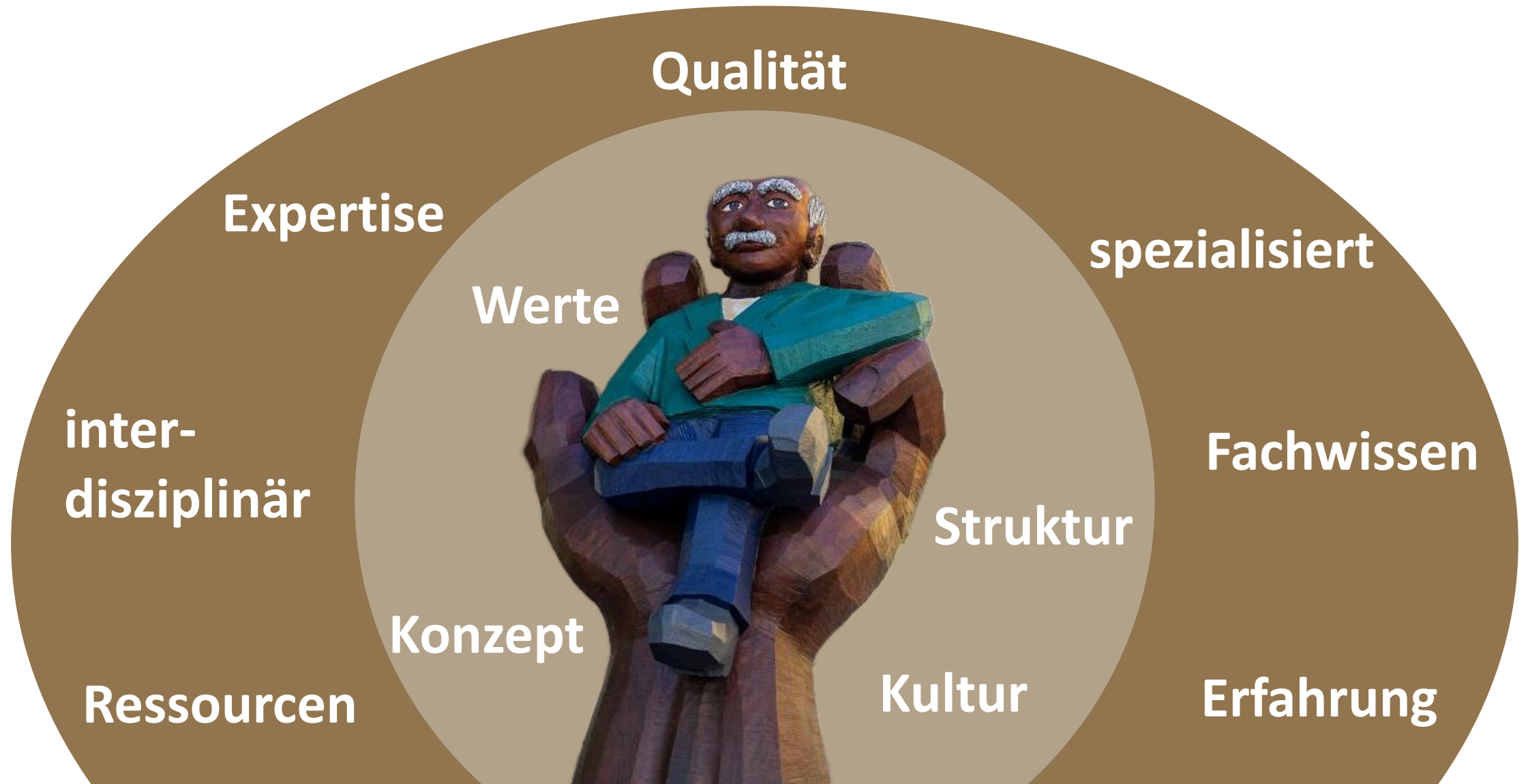
2030

Investoren

- SUVA
- Swiss Life
- Helvetia
- UBS
- Vita Sammelstiftung
- Patrimonium
- Pensionskasse
Graubünden
- Pensionskasse Luzern



Ein verlässlicher Partner



Es würde uns sehr freuen, die Gemeinde Steinach und die Menschen im Gartenhof künftig als verlässlicher Partner begleiten zu dürfen.



Fragen & Diskussionen

Die Oase Gruppe
Mehr als ein nur ein Altersheim
oasegruppe.ch



Informationsveranstaltung



3. Ausblick Bürgerversammlung

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Fazit.

Die Gemeinde zieht sich nicht aus der Altersversorgung zurück – sie verändert ihre Rolle:

→ von der direkten Betriebsführung hin zu Eigentum, Auftrag und Aufsicht.

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Ausblick - was soll sich verändern.

Was bleibt?

- Grundstück und Gebäude bleiben **Eigentum der Gemeinde**
- Standort Gartenhof bleibt in Steinach
- **64 Pflegeplätze** bleiben gesichert
- Geschützte Demenzabteilung bleibt bestehen
- Steinacherinnen und Steinacher haben **Aufnahmepriorität**
- Pflege bis zum Lebensende bleibt gewährleistet
- GR bleibt **Aufsichtsbehörde**

Was ändert sich?

- Oase Service AG übernimmt ab **1. April 2027** den Betrieb
- Oase trägt die Verantwortung
- Mitarbeitende wechseln zur Oase Service AG
- Gemeinde erhält künftig **Mietzins statt Betriebsergebnis**
- Mobile Betriebseinrichtungen werden gegen Entschädigung übertragen
- GR konzentriert sich auf **Eigentümer- und Auftraggeber- und Aufsichtsfunktion**

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Ausblick - Auswirkungen.

Heute

- Gemeinde trägt das operative Betriebsrisiko
- Schwankungen bei Auslastung, Personal- und Betriebskosten wirken direkt auf den Gemeindehaushalt
- **Betriebsdefizite** der vergangenen 26 Jahre: rund **CHF 6 Mio.**
- Durchschnittlich rund **CHF 230'000 pro Jahr**

Neu ab 1. April 2027

- Operatives Betriebsrisiko liegt bei der **Oase Service AG**
- Jährlicher Mietzins: **CHF 950'000** (im ersten Betriebsjahr: CHF 750'000)
- Mietzinseinnahmen decken langfristig Unterhalt, Abschreibungen und Finanzierungskosten der Liegenschaft

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Ausblick - warum eine Bürgerversammlung?

II. Nachtrag zur Gemeindeordnung (Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof)

- Gemeindeordnung muss an die neue Betriebsorganisation **angepasst** werden
 - Der **Gartenhof** wird **aus** den Bestimmungen der **unselbständigen öffentlich-rechtlichen Gemeindeunternehmen gestrichen**
 - Die Elektrizitätsversorgung (Elektra) bleibt weiterhin Gemeindeunternehmen

Entwidmung (vom VV ins FV) und Verkauf der Betriebseinrichtungen

III. Nachtrag zur Gemeindeordnung (Verkleinerung Gemeinderat, ab 2029)

- Zusätzlich: Verkleinerung Gemeinderat von 7 auf **neu 5 Mitglieder**
 - Gemeindepräsidium
 - Schulratspräsidium
 - **3** weitere Mitglieder

Umsetzung erstmals für die Amtsdauer 2029–2032

Neuausrichtung Lebensraum Gartenhof

Fragen?



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit.**