

4. Juni 2021/rikriv

## **Beantwortung der Interpellation der Interessengemeinschaft (IG) Zukunft Alter Risch-Rotkreuz vom 17. Mai 2021**

Zu Beginn der Interpellation führt die IG Folgendes aus: An der Buonaserstrasse sollen Alterswohnungen und neu gleichzeitig auch ein Alters- und Pflegeheim gebaut werden. In einem längeren Gespräch mit den Projektverantwortlichen hat die IG Zukunft Alter Risch-Rotkreuz Fragen zum geplanten Projekt gestellt. Zentral war für uns die fehlende Zeit für die Erarbeitung der notwendigen Grundlagen und eine damit verbundene, breite Mitwirkung der Bevölkerung für dieses wegweisende Projekt. Wir forderten einen Zwischenhalt und eine Verschiebung des Abstimmungstermins vom 26. September 2021, damit zum Zeitpunkt des Volksentscheides alle wesentlichen Grundlagen zur Verfügung stehen würden. Für ein so wichtiges Bauprojekt in der Grössenordnung von 65 Millionen Franken soll die Rischer Bevölkerung wissen, welche Leistungen und Angebote sie bekommt, bevor sie einer Kapitalerhöhung der Gemeinde Risch Immobilien AG GIAG zustimmt.

Wir bedauern, dass der Gemeinderat auf unsere Anliegen nicht eingetreten ist, und ersuchen Sie anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2021 folgende Fragen zum Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse VÜB zu beantworten.

### **Themenblock A: Fragen zur Altersstrategie 2040**

Die IG Zukunft Alter Risch-Rotkreuz erhofft sich, dass mitten in Rotkreuz ein wegweisendes Kompetenzzentrum für das Leben im Alter geschaffen wird, welches nach den neusten Erkenntnissen und Erfahrungen gebaut wird. Dies bedingt eine zukunftsgerichtete Strategie.

**Frage 1:** Weshalb liegt für dieses gesellschaftlich bedeutsame Projekt keine aktualisierte Altersstrategie vor, obwohl diese Aufgabe gemäss bestehendem Altersleitbild der Abteilung Soziales/Gesundheit zugewiesen ist?

**Antwort zu Frage 1:** Das Altersleitbild 2007 zusammen mit der Strategie "Wohnen im Alter" aus dem Jahr 2009 umschreiben die Leitlinien und Ziele in der Alterspolitik. Sie sind auf mehrere Jahre ausgelegt. Die vorletzte Altersstrategie datiert aus dem Jahr 1990. Bei der Planung des Neuen Alterszentrums Dreilinden und dem Vorgehen betreffend die Überbauung an der Buonaserstrasse wurden deren Massnahmen stetig bearbeitet und aktuelle, zukunftsweisende Themen und Lösungsansätze der Alterspolitik in den Entscheidungsprozess miteinbezogen. Mit der Aktualisierung des Altersleitbilds werden ergänzende Aspekte wie Angebote in Quartieren, Nachbarschaftshilfe, Unterstützung von pflegenden Angehörigen, Digitalisierung und Mobilität bearbeitet.

Nach der ersten Frage führt die IG folgenden Text an: Aufgrund der öffentlichen Rückmeldungen zur Vernehmlassung VÜB vom Januar 2021 will der Gemeinderat nun das Altersleitbild 2007 und die Altersstrategie 2040 in einem breit abgestützten Prozess überarbeiten.

**Frage 2:** Welche Auswirkungen hat dieser Prozess auf die geplanten Neubauten?

**Antwort zu Frage 2:** Die Aktualisierung des Altersleitbildes Risch hat keinen Einfluss auf die geplanten Neubauten. Mit der Erstellung der Neubauten sind die strategischen Zielsetzungen des noch geltenden Altersleitbildes sowie der Strategie Wohnen im Alter weitestgehend umgesetzt. Die Neubauten bieten die notwendige Flexibilität, um geänderten Entwicklungen und Anforderungen gerecht zu werden. Es ist nun sinnvoll, die künftige strategische Ausrichtung der Alterspolitik durch die Erarbeitung einer neuen Altersstrategie 2040 neu festzulegen.

**Frage 3:** Müssten nicht zuerst die Ergebnisse vorliegen, damit sie der Planung der Neubauten von Nutzen sein könnten?

**Antwort zu Frage 3:** Nein. Beim Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse wurden aktuelle Themen und Entwicklungen in der Alterspolitik bereits berücksichtigt und in den Entscheidungsprozess miteinbezogen. Gleichzeitig geben die Altersstrategie 2007 sowie die Strategie Wohnen im Alter die strategischen Leitlinien für die Neubauten vor. Die Neubauten sind quasi der letzte Schritt zur Umsetzung dieser strategischen Grundlagen.

### **Themenblock B: Fragen zu Strategiewechsel Bauetappierung**

Vor der vierten Frage macht die IG in der Interpellation folgende Ausführungen: Die Einwohnergemeinde und die Bürgergemeinde haben im Jahr 2015 zwölf Mio. Franken bewilligt und die Griag beauftragt, Wohnraum für das Leben im Alter zu erstellen. Die Bürgerinnen und Bürger gingen damals davon aus, dass die Alterswohnungen rasch gebaut und der Ersatz des erst 30-jährigen und gut funktionierenden Alterszentrums Dreilinden in 15 bis 20 Jahren geplant würde (wie in der Altersstrategie 2009 festgehalten). An der Gemeindeversammlung vom November 2020 wurde im Finanzplan erstmals erwähnt, dass die Projektverantwortlichen die Alterswohnungen und das neue Alterszentrum gleichzeitig realisieren möchten.

**Frage 4:** Wann genau und weshalb hat der Gemeinderat sich für diesen Strategiewechsel entschieden?

**Antwort zu Frage 4:** Der Entschluss, die Neubauten an der Buonaserstrasse in einer Etappe zu realisieren, erfolgte durch übereinstimmenden Entscheid der Räte der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM), der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag), der Bürger- (BGR) und Einwohnergemeinde Risch. Dieser Entscheid wurde Ende 2020 gefällt. Davor mussten die notwendigen aufwändigen Abklärungen und Nachweis der Machbarkeiten erbracht werden.

Es gibt eine Vielzahl von Gründen für den Strategiewechsel. Die wichtigsten sind:

- der Neubau kann aus einem Guss geplant und realisiert werden
- der notwendige Ausbau der Pflegekapazitäten kann durch ein fortschrittliches, bewährtes und sich am Machbaren orientierende Konzept mit vielen Vorteilen zugunsten der älteren Bevölkerung realisiert werden
- das Prinzip "ambulant vor stationär" kann mit der Realisierung in einer Etappe zeitnah umgesetzt werden und damit eine bessere Wirkung erzielt werden
- es ergibt sich eine aufgeräumte städtebauliche Situation

Seite 3/8

- für die Neubauten für das Leben im Alter muss nur einmal eine Baustelle betrieben und damit können die Immissionen deutlich reduziert werden
- bei gleichzeitiger Realisierung ergeben sich Synergien bei der Erstellung des Baus in der Höhe von rund 4.4 Mio. Franken
- das aktuelle Tiefzinsumfeld macht es sehr attraktiv, grosse Investitionen zu tätigen
- die Einwohnergemeinde erhält durch den Heimfall des Alterszentrums Dreilinden eine strategische Landreserve in Mitten von Rotkreuz
- bei gleichzeitiger Realisierung der Neubauten resultiert der tiefste Anpassungsbedarf der Pensionstaxen für die älteren Menschen
- durch den Ausbau der Pflegebetten ergeben sich betriebliche Synergien gemäss einer Grobschätzung von 200'000 Franken/Jahr
- die Strategie, den Betrieb und die Immobilien voneinander zu trennen, wird umgesetzt
- die Stiftung muss nur noch minimal in das AZ3L investieren
- das Erbringen von Dienstleistungen der SARM zugunsten der Mieter Leben im Alter ist von Anfang an räumlich optimal gelöst (unmittelbare Nachbarschaft)

**Frage 5:** Weshalb hatte der Gemeinderat die Machbarkeits- und Variantenstudie der Firma Fuhr Buser Partner von 2016 und 2017 erst am 12. Mai 2021 auf der Rischer Webseite publiziert und nicht bereits vor vier Jahren öffentlich gemacht und eine breite Diskussion in der Bevölkerung eingeleitet?

**Antwort zu Frage 5:** Die zusammengefassten Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie von Fuhr Buser Partner wurden in den Geschäftsberichten der Griag für das Jahr 2016 dargelegt.

**Frage 6:** Können die Inputs aus der erweiterten Projektsteuerung und aus den Arbeits- und Diskussionsgruppen bei den bereits fortgeschrittenen Bauplanungen noch berücksichtigt werden?

**Antwort zu Frage 6:** Ja, die Rückmeldungen aus der erweiterten Projektsteuerung und den Arbeitsgruppen werden aufgegriffen und wenn möglich in der weiteren Planung berücksichtigt, insbesondere was die Allgemeinnutzungen anbelangt. Die Grundkonzeption der Neubauten wurde fachlich und im Hinblick auf eine betriebliche Optimierung solide erarbeitet. Diese Konzeption soll nicht mehr grundlegend geändert werden, weil sich dadurch weitreichende Konsequenzen ergäben.

**Frage 7:** Was passiert, wenn für die Bewohnerinnen und Bewohner von Risch und Meierskapel der Entscheid über das Wohnen im Alter noch etwas hinausgeschoben wird?

**Antwort zu Frage 7:** Bei einer weiteren Verschiebung des Entscheids über VÜB, möglicherweise mit offenem Zeitpunkt des Entscheids, müssten wohl die laufenden Planungsarbeiten gestoppt werden. Aktuell finanziert die Griag die Planungsleistungen für die Neubauten voraus. Das Projekt für die Alterswohnungen befindet sich auf Stufe Bauprojekt, dasjenige für das neue Alters- und Pflegezentrum auf Stufe Vorprojekt. Bei weiter unklaren Verhältnissen wäre es aus Sicht der Griag nicht mehr zu verantworten, die Planung weiterzuführen, so dass die Planungsarbeiten sistiert werden müssten. Eine Sistierung der Planungsarbeiten hätte

Seite 4/8

auch zur Folge, dass die Planerteams in anderen Projekten arbeiten würden und für längere Zeit nicht mehr verfügbar wären und anschliessend neue Vertragsverhandlungen geführt werden müssten. Das vorgeschlagene Vorgehen in einer Etappe führt auf dem direktesten Weg zur Realisierung der notwendigen Wohneinheiten. Wenn noch eingehende Diskussionen bezüglich alternativen Wohnformen geführt werden müssten, würde sich eine Verzögerung ergeben.

**Frage 8:** Was gewinnt die Bevölkerung, wenn wir uns mehr Zeit geben, alle relevanten Grundlagen für ein zukunftsgerichtetes Wohnen im Alter zu realisieren?

**Antwort zu Frage 8:** Es liegt ein zukunftsgerichtetes Projekt gemäss dem Wohn- und Pflegemodell 2030 von Curaviva, dem Branchenverband der Institutionen für Menschen mit Unterstützungsbedarf, vor. Das Konzept wird vom erweiterten Steuerungsausschuss wie auch von der Mehrheit der Rischer Ortsparteien mitgetragen. Alle relevanten und für die Meinungsbildung nötigen Unterlagen liegen seit Anfang Juni 2021 vor. So etwa auch das von der Stiftung erarbeitete Betriebskonzept oder das Raumprogramm für die Neubauten. Aktuell sind im Internet 36 Dokumente mit einem Umfang von 715 Seiten öffentlich einsehbar. In der Vergangenheit - auch wenn es sich um grosse Vorhaben handelte - wurden weit weniger Dokumente und Unterlagen öffentlich einsehbar zur Verfügung gestellt. Das Ausmass der vorliegenden Informationen sowie die damit einhergehende Transparenz sind nach Einschätzung des Gemeinderats sehr gross.

### **Themenblock C: Fragen zu Raum- und Betriebskonzept**

In der Interpellation wird nach der achten Frage folgender Text aufgeführt: Bauliche und finanzielle Aspekte wurden bisher in diesem Projekt stark gewichtet und sind zum Teil in Verträgen schon geregelt. Bis heute wurde der Öffentlichkeit jedoch noch kein detailliertes Konzept präsentiert. Es ist unklar, ob es alternative und abgestufte Wohnformen, ein Tagesheim, einen Hospizbereich, einen Raum der Stille, ein öffentliches Restaurant sowie Begegnungsräume zwischen den Generationen geben soll. Vielfältige Dienstleistungsangebote sollen nicht nur den Heimbewohnenden zugutekommen, sondern auch der grossmehrheitlich zuhause lebenden älteren Bevölkerung und ihren Angehörigen.

**Frage 9:** Welche neuen Dienstleistungsangebote werden die gesamte ältere Bevölkerung und ihre Angehörigen unterstützen?

**Antwort zu Frage 9:** Grundsätzlich werden sämtliche Angebote im heutigen Dreilinden weitergeführt. Neu werden zusätzliche Servicedienstleistungen inklusive Pflege für Menschen mit tiefem Pflegebedarf für die 60 Alterswohnungen angeboten. Angebote wie das Restaurant, Coiffeur, Podologie, Physiotherapie und weitere Dienstleistungen stehen der gesamten Bevölkerung zur Verfügung. Die betriebsinternen Räume können nach Möglichkeit auch lokalen Gruppierungen vermietet werden.

Für weiter entfernt wohnende Angehörige steht eine Übernachtungsmöglichkeit in einem Gästezimmer zur Verfügung. Sie haben zudem die Möglichkeit, die Infrastruktur des Hauses für Familienfeiern usw. zu nutzen.

**Frage 10:** Welche Räume, und wo befinden sich diese, stehen der gesamten Bevölkerung zur Verfügung für den Austausch zwischen Alt und Jung?

**Antwort zu Frage 10:** Die für die Öffentlichkeit zugänglichen Räumlichkeiten, wie z. B. das Restaurant sowie Gemeinschaftsräume, befinden sich im Erdgeschoss der Überbauung. Ebenso steht eine Parkanlage mit Bäumen und Sitzgelegenheiten der gesamten Bevölkerung zu Verfügung.

In der Interpellation wird vor der nächsten Frage folgende Aussage gemacht: Die Menschen werden immer Hochaltriger und es muss mit einer starken Zunahme von demenziellen Erkrankungen gerechnet werden. Die Angehörigen sind bei dieser Krankheit stark gefordert. Ohne gesamtgesellschaftliche Unterstützung führt die Betreuung häufig zu Überforderung. Neue Ansätze sind gefragt und neue gemeindliche Angebote müssen geprüft werden.

**Frage 11:** Ist ein Tagesheim für demenzkranke Menschen geplant, wie es im Pflegezentrum Baar angeboten wird?

**Antwort zu Frage 11:** Der Hauptauftrag des neuen Zentrums Dreilinden besteht in der Erbringung von Leistungen der allgemeinen stationären Langzeitpflege, dazu gehört auch die Pflege von demenziell erkrankten Menschen. Ein Tagesheim, in dem sich demenzkranke Menschen während dem Tag aufhalten und zu Hause übernachten, ist ein Angebot der spezialisierten Langzeitpflege. Das Angebot der spezialisierten Langzeitpflege ist Sache der Organisation Langzeitpflege der Zuger Gemeinden. Die Organisation Langzeitpflege ist eine eigens für die Angebotsausgestaltung der spezialisierten Langzeitpflege geschaffene Organisation.

**Frage 12:** Gibt es unterschiedliche Wohngruppen, die dem zunehmenden Schweregrad der Demenzerkrankung entsprechen?

**Antwort zu Frage 12:** Die Betreuung von Menschen mit unterschiedlichen Schweregraden der Demenzerkrankung kann auf differenzierte Art gewährleistet werden. Diese unterschiedlichen Betreuungsformen können wie folgt sichergestellt werden: Bei beginnender Demenz im offenen Bereich des Pflegezentrums, bei "Weglaufgefährdung" mit Überwachungstechnik und im fortgeschrittenen Stadium in der geschützten Wohngruppe.

**Frage 13:** Welche Aufenthaltsbereiche im Innen- und Aussenbereich werden für demenzkranke Menschen und für besuchende Angehörige geschaffen?

**Antwort zu Frage 13:** Für demenzkranke Bewohnerinnen und Bewohner wird nebst den Allgemeinräumen ein Bewegungsraum-Garten geschaffen. Besuchende Angehörige können mit den Bewohnerinnen und Bewohnern alle Bereiche nutzen.

**Frage 14:** Ist der Demenzgarten tatsächlich auf einer Dachterrasse im 5. Stockwerk geplant?

Seite 6/8

**Antwort zu Frage 14:** Ja, dieser ist im 5. Stockwerk geplant. Ähnliche Lösungen sind bereits heute in Betrieb und haben sich bewährt, so etwa im Tertianum in Lenzburg und im Pflegezentrum Ennetsee in Cham, das sehr gute Erfahrungen damit gemacht hat.

Ein Demenzgarten auf einer höhergelegenen Terrasse bringt den Vorteil mit sich, dass andere Bewohnende nicht auf die demenziell erkrankten Menschen hinunterschauen.

#### **Themenblock D: Fragen zu Mietkosten und Finanzen Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel**

In der Interpellation ist weiter folgender Text aufgeführt: Die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM) bezahlt aktuell der Gemeinde Risch einen jährlichen Baurechtszins von 1'000 Franken. Für den Neubau würde ein jährlicher Mietzins von rund 1.5 Mio. Franken an die Griag fällig. Sofern die geplanten zusätzlichen 20 Pflegeplätze vom Kanton nicht bewilligt werden, könnte die finanzielle Situation für die Stiftung kritisch werden. Es hätte einen Einnahmenverlust von mehr als einer Mio. Franken pro Jahr zur Folge. Laut erläuterndem Bericht der Gemeinde vom März 2021 wird das Eigenkapital der Stiftung im Jahr 2047 aufgebraucht sein. Früher oder später müssen Bewohnende deshalb mit Erhöhungen der Pensionstaxen rechnen.

**Frage 15:** Mit welchen Massnahmen würden fehlende Einnahmen aus Pensionstaxen ausgeglichen?

**Antwort zu Frage 15:** Aktuell stehen betreffend die Bewilligung von 20 zusätzlichen Pflegeplätzen alle Ampeln auf Grün. Das unwahrscheinliche Worst-Case-Szenario würde bedeuten, dass 20 Pflegeplätze betrieben würden, wofür jedoch die Krankenkassen keine Beiträge leisten würden. Die Aussage, dass in diesem Fall der Stiftung Einnahmen von über einer Millionen Franken pro Jahr fehlen, ist nicht richtig. In diesem Fall könnten auch andere Vermietungsvarianten zum Zuge gekommen.

Generell ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sowohl von den Zuger Gemeinden, der Gesundheitsdirektion wie auch vom Regierungsrat und den betroffenen Institutionen unbestritten ist, dass in der nächsten Pflegeheimplanung ab 2026 zusätzliche Pflegebetten im Kanton Zug geschaffen werden müssen. Hierbei spielt auch der Umstand eine gewichtige Rolle, dass die Gemeinde Risch nur über rund vier Pflegeplätze pro 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner verfügt, wohingegen der kantonale Durchschnitt neun Pflegeplätze pro 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner beträgt.

**Frage 16:** Bis wann reicht das Kapital aus der Heimfallentschädigung, um die Tagespauschalen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu vergünstigen?

**Antwort zu Frage 16:** In den Modellrechnungen, die für die Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht vorgenommen wurden, und in denen ein stufenweiser Anstieg der Aufenthaltstaxe simuliert wurde, reicht die Reserve für die Sicherstellung von sozialverträglichen Tarifen



im Umfang von 12 Millionen Franken bis zum Jahr 2043. Alle anderen geprüften Varianten hätten einen stärkeren Anstieg der Pflögetaxen zur Folge.

Nachdem der Bau in einer Etappe viele Vorteile aufweist, wäre eine Etappierung und somit eine Verschiebung des Neubaus des Pflögeheims aus finanziellen Gründen bzw. der Tarifgestaltung ein Fehler.

So sind bei der Variante A (Bauen aus einem Guss per 2025) folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Synergieeffekt beim Bau von gut 4 Mio. Franken
- Unmittelbare Einsparungen bei den Betriebskosten aufgrund der Skaleneffekte; 73 Pflögeplätze lassen sich betrieblich optimaler anbieten als nur 53 Pflögeplätze
- Nutzung des historischen Tiefzinsumfeldes: In den Jahren 2025 – 2037 kann die Griag mit grosser Wahrscheinlichkeit sehr günstig Fremdkapital aufnehmen und dadurch substantielle Reserven bilden bzw. Hypothekarschulden reduzieren
- Die Nutzung des Tiefzinsumfeldes hat zur Konsequenz, dass die Verschuldung der Griag in den ersten zwölf Jahren des Betriebs der Neubauten deutlich reduziert werden kann. Die tiefere Verschuldung reduziert das Zinsänderungsrisiko und damit den künftigen Druck auf die Tarife. Im Umkehrschluss verbessert dies den Handlungsspielraum im Hinblick auf die künftige Tarifgestaltung massiv.
- Aufgrund des Grenzkosteneffektes könnten die zusätzlichen 20 Pflögebetten auf jeden Fall kostendeckend vermietet werden.

Diesen Vorteilen stehen die folgenden Nachteile bei einer Etappierung gegenüber:

- Verlust des Synergieeffektes beim Bau
- Ein Ausbau der Pflögebettenkapazitäten könnte nicht zeitnah umgesetzt werden
- Die Risikopositionen können deutlich zuungunsten der finanziellen Situation durchschlagen: Zinserhöhung und Bauteuerung, Sicherung der zusätzlichen Pflögebetten mit Verlust der entsprechenden betrieblichen Vorteile (weiterhin 53 statt 73 Pflögeplätze)
- Generell muss festgehalten werden: Eine Heimfallentschädigung wird auf jeden Fall in substantieller Höhe anfallen, da das Gebäude nicht unter Betrieb „heruntergewirtschaftet“ werden kann lediglich mit dem Ziel, die Heimfallentschädigung auf ein möglichst tiefes Niveau zu bringen.
- Die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel müssten bis 2037 Investitionen von mindestens 4 Mio. Franken tätigen, was auf die Taxen abgewälzt würde

**Frage 17:** Mit welcher sozialverträglichen Zunahme der Pensionstaxen rechnet der Gemeinderat in den kommenden zwanzig Jahren?

**Antwort zu Frage 17:** Aktuell beträgt die Pensionstaxe im Alterszentrum Dreilinden 153 Franken pro Tag und Bewohner bzw. Bewohnerin. Die Modellrechnung unter Verwendung der Reserve zur Sicherstellung von sozialverträglichen Tarifen zeigt, dass im Jahr 2041 eine Taxe von 170 Franken resultiert.

### Seite 8/8

Die Modellrechnungen haben gezeigt, dass der Anpassungsbedarf der Pensionstaxe beim nun vorgeschlagenen Modell am tiefsten ist. Dies ist Folge der Synergien beim Bau von gut 4 Millionen Franken sowie den betrieblichen Optimierungen von rund 200'000 Franken pro Jahr. Verworfen wurde die Strategie, das bestehende Alterszentrum Dreilinden umfassend zu sanieren. Damit würde der nötige Ausbau der Pflegplätze in weite Ferne rücken, die Sanierung müsste unter Betrieb vorgenommen werden und die Pensionstaxen würden einen Taxsprung von 20 Franken pro Tag und Person erfahren.