

Gemeinde Risch



Risch
Rotkreuz



Vorgehen Überbauung
Buonaserstrasse (VÜB)

Erläuternder Bericht

Dieser Bericht wurde vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Risch am 9. März 2021 verabschiedet. Der Bericht wurde durch die gemeinsame Arbeitsgruppe aus Vertretern der SARM, der Griag, der BGR und EGR erarbeitet (Version vom 6.7.2021 (0.21)).

Titelbild: Areal Buonaserstrasse, Bild Andreas Busslinger, Baar

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	6
1.1. Alters- und Gesundheitspolitik.....	6
1.2. Bedarfsabschätzung	8
1.3. Angebotsausgestaltung.....	11
1.4. Gründung Griag – Institutionelles Setting	12
1.5. Planungsschritte Areal Buonaserstrasse.....	13
2. Variantenentscheid.....	14
2.1. Klärung Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse	14
2.2. Favorisierte Variante	15
2.3. Grundlagen des Variantenentscheids und Ergebnisse der Abklärungen	17
2.3.1 Stiftungsrechtliche Abklärungen bzw. Machbarkeit.....	17
2.3.2 Investitionskosten.....	18
2.3.3 Schätzung Heimfallentschädigung	19
2.3.4 Abschätzung der finanziellen Auswirkungen auf die Bilanz der SARM und die Pensionstaxen.....	20
2.3.5 Abschätzung der finanziellen Auswirkungen auf die EGR	21
2.4. Einschätzung der vier Räte	22
2.5. Projektorganisation	23
3. Handlungsbedarf	25
4. Umsetzungsvorschlag	26
4.1. Erhöhung Aktienkapital Griag.....	26
4.2. Anpassung des Aktionärsbindungsvertrags zwischen BGR und EGR.....	27
4.3. Änderung des Baurechtsvertrags mit der SARM und Heimfall des Alterszentrums Dreilinden an die EGR	28
4.4. Beschluss Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse	28
5. Bezug zu Finanzplan und Budget.....	29
6. Vernehmlassungsverfahren.....	30
7. Weiteres Vorgehen.....	31
7.1. Aktueller Planungsstand	31
7.2. Weitere Schritte	32
7.3. Vorgehen bei einer Ablehnung von VÜB	32
Anhang: Beschluss VÜB.....	33

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
ABV	Aktionärsbindungsvertrag
AZ3L	Alterszentrum Dreilinden
BfB	Büro für Bauökonomie
BGR	Bürgergemeinde Risch
EGR	Einwohnergemeinde Risch
GP	Gemeindepräsident
GR	Gemeinderat
Griag	Gemeinde Risch Immobilien AG
KGR	Katholische Kirchgemeinde Risch
Obsan	Schweizerisches Gesundheitsobservatorium
SARM	Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel
Spitex	Spitalexterne Hilfe und Pflege
Spitin	Interne Spitex
SR	Stiftungsrat
VR	Verwaltungsrat
VRP	Verwaltungsratspräsident
VÜB	Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse
ZBSA	Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden im Bereich der Alters- und Gesundheitspolitik.....	6
Abbildung 2: Bebauungsplan Buonaserstrasse mit den vorgesehenen Nutzungen	14
Abbildung 3: Arbeitsgruppe VÜB	15
Abbildung 4: Organigramm Bauvorhaben Buonaserstrasse	24
Abbildung 5: Ergebnis Vernehmlassungsverfahren	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Demografische Entwicklung im Kanton Zug, im Gebiet Ennetsee und in der Gemeinde Risch; Daten: Bundesamt für Statistik, kantonaler Richtplan, Obsan und eigene Schätzungen.	9
Tabelle 2: Variantenbildung und Herleitung des Zeitpunkts	16
Tabelle 3: Investitionskosten	19
Tabelle 4: Höhe der Heimfallentschädigung	19
Tabelle 5: Parameter der Varianten A und B	20
Tabelle 6: finanzielle Auswirkungen auf die EGR	22
Tabelle 7: Aktienkapital der EGR und BGR	26
Tabelle 8: weiteres Vorgehen/Zeitplan	32

1. Ausgangslage

1.1. Alters- und Gesundheitspolitik

Die Zuger Gemeinden haben den gesetzlichen Auftrag, die stationäre Langzeitpflege sowie die spitalexterne Gesundheits- und Krankenpflege sicherzustellen.¹ Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden.



Abbildung 1: Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden im Bereich der Alters- und Gesundheitspolitik

Im Jahr 1987 haben die Einwohnergemeinde Risch (EGR), die Bürgergemeinde Risch (BGR), die katholische Kirchgemeinde Risch (KGR), die evangelische Kirchgemeinde des Kantons Zug sowie die Einwohnergemeinde Meierskappel die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM) gegründet. Dies mit der Absicht, in Rotkreuz ein Alterszentrum zu bauen. Die SARM hat im Jahr 1991 das Alterszentrum Dreilinden (AZ3L) in Betrieb genommen. Im Jahr 2001 wurde ein Ergänzungsbau zum AZ3L fertiggestellt und ebenfalls dem Betrieb übergeben.

Für die Erstellung des AZ3L hat die EGR der SARM das Grundstück Nr. 39 im Baurecht überlassen, wofür ein symbolischer Baurechtszins von jährlich 1'000 Franken vereinbart worden ist. Der abgeschlossene Vertrag sah vor, der SARM für 50 Jahre, bis zum Jahr 2037, ein Baurecht zu gewähren, wobei dem Vertrag Hinweise zu entnehmen sind, das Baurecht zu verlängern.

¹ Die gesetzlichen Grundlagen für die gemeindliche Aufgabe im Bereich der Alters- und Gesundheitspolitik befinden sich in § 59 Abs. 1 Ziff. 1 Gesetz über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Gemeindengesetz) vom 4. September 1980 sowie in den §§ 3 Abs. 4, 4 Abs. 2 und 3 Spitalgesetz vom 29. Oktober 1998 sowie in § 5 Abs. 3 lit. a Gesetz über das Gesundheitswesen im Kanton Zug (Gesundheitsgesetz) vom 30. Oktober 2008.

Mitte 2013 wurde der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1995 aufgehoben und durch einen neuen Vertrag ersetzt. Die Neubegründung des Baurechts stand in Zusammenhang mit der Erstellung eines geschützten Gartens für Demenzerkrankte, wofür die Landflächen der Baurechtsparzelle verändert werden mussten. Das Baurecht wurde bis 2044 verlängert, wobei der SARM eine Option auf Verlängerung des Baurechts um weitere zehn Jahre bis 2054 gewährt wurde.

Den gesetzlichen Auftrag im Bereich Alter und Gesundheit setzt die Einwohnergemeinde insbesondere durch folgende Tätigkeiten um:

1. Gewährung eines Baurechts zugunsten der SARM mit einem symbolischen Baurechtszins
2. Umsetzung des Altersleitbilds 2007 sowie der Strategie "Wohnen im Alter" aus dem Jahr 2009
3. Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM), die zurzeit 53 Pflegebetten anbietet (45 für die Gemeinde Risch und acht für die Gemeinde Meierskappel).
4. Mitwirkung in den Organisationen der spezialisierten Langzeitpflege (Kommission und Konferenz Langzeitpflege der Zuger Gemeinden)
5. Übernahme von Restkosten der stationären und ambulanten Pflege
6. Leistungsaufträge an verschiedene Organisationen zur Schaffung von Beratungsangeboten (u. a. auch an die Pro Senectute)
7. Aufbau von Netzwerken im Bereich der Nachbarschaftshilfe

Neben der Einwohnergemeinde engagiert sich auch die Bürgergemeinde im Bereich der Alters- und Gesundheitspolitik. Ihr Engagement ist freiwillig und darauf ausgerichtet, den Interessen der in Risch wohnenden Bürgerinnen und Bürgern nachzukommen.

Die Alters- und Gesundheitspolitik wurde während mehreren Jahren durch den Fachausschuss Leben im Alter betreut, in dem Vertreterinnen und Vertreter der SARM, der EGR und der BGR Einsitz nahmen. Der Fachausschuss hat sich insbesondere mit der strategischen Bedarfsplanung im Bereich der Alters- und Gesundheitsversorgung auseinandergesetzt. Der Fachausschuss wurde im Jahr 2019 aufgelöst. Die Alters- und Gesundheitspolitik wird auch in der Kommission Soziales/Gesundheit thematisiert. In der Kommission nehmen sieben Mitglieder aus der Bevölkerung Einsitz. Sie wird über die laufenden Schritte und Aktivitäten im Bereich der Alters- und Gesundheitspolitik informiert.

Der demografische Wandel führt dazu, dass die Nachfrage nach Pflege für ältere Menschen zunimmt. Für die Zunahme sind insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge im Zeitraum von ca. 1945 bis 1965, die sogenannten "Baby-Boomer", verantwortlich. Die demografische Entwicklung vor Augen hat der Gemeinderat bereits im Jahr 2007 das Altersleitbild verabschiedet. Dieses hatte eine Reihe von Grundsätzen definiert, die für die Alters- und Gesundheitspolitik

der Gemeinde Risch seither massgebend sind. Weiter wurden mit dem Altersleitbild 22 Massnahmen ausgearbeitet und priorisiert. Abgestützt auf das Leitbild wurde im Jahr 2009 die Strategie "Wohnen im Alter" in der Gemeinde Risch konzipiert. Die Strategie enthält sechs übergeordnete Zielsetzungen:

1. Wirtschaftliche Lösungen zugunsten der Ortsansässigen
2. Abdeckung des Pflegebedarfs und insbesondere der Bedürfnisse der Demenzerkrankten
3. Kooperation mit anderen Körperschaften und Privaten; Trennung von Betrieb und Immobilien
4. die Einwohnergemeinde übernimmt die Federführung beim Landerwerb an der Buonaserstrasse
5. es soll ein etappiertes Vorgehen gewählt werden, das Nutzungsanpassungen und Erweiterungen ermöglicht
6. es erfolgt eine Angebotsabstimmung mit den Nachbargemeinden

Indem die Einwohnergemeinde Land an der Buonaserstrasse zum Preise von 1'400 Franken in die Griag einbringt und darauf bedacht ist, bauliche und betriebliche Synergien zu realisieren, wird der ersten Zielsetzung der Strategie "Wohnen im Alter" nachgekommen. Mit der Eröffnung einer Demenzabteilung im Alterszentrum Dreilinden im Jahr 2013 mit zehn Plätzen konnte ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung des Ziels Nr. 2 geleistet werden. Mit der Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) im Jahr 2016 wurden die institutionellen Voraussetzungen gemäss der Zielsetzung Nr. 3 geschaffen. Die Bürger- und Einwohnergemeinde haben bis 2015 sämtliche Liegenschaften an der Buonaserstrasse 12 bis 20 erworben, womit der Landerwerb abgeschlossen und Zielsetzung Nr. 4 erreicht ist. Durch die Arbeit der Organisation Langzeitpflege der Zuger Gemeinden wird dem Anliegen der Zielsetzung Nr. 6 nachgekommen. Einzig die Zielsetzung Nr. 5 musste revidiert werden (was nachfolgend ausgeführt wird).

1.2. Bedarfsabschätzung

Die Ausgestaltung des Angebots im Bereich der Alters- und Gesundheitspolitik stellt eine wichtige strategische Aufgabe der Gemeinde dar. Die hierzu notwendige Erstellung einer Bedarfsabschätzung hat weitreichende Folgen, da insbesondere bei einer baulichen Realisierung von Angeboten auf Jahrzehnte hinaus Strukturen vorgegeben werden. Der Gemeinderat hat für die Erstellung der Bedarfsabschätzung den Fachausschuss Leben im Alter (LiA) eingesetzt, der sich vertieft mit der Materie beschäftigt hat. Bei der Festlegung der Bedarfsabschätzung wurden folgende Aspekte vertieft analysiert und berücksichtigt:

1. demografische Entwicklung
2. Veränderung der Nachfrage
3. politische Machbarkeit

Die nachfolgende Tabelle zeigt die langfristige demografische Entwicklung auf Basis des Referenzszenarios des Bundesamts für Statistik:

	Kanton Zug	Ennetsee (Cham, Hünenberg und Risch)	Risch
ständige Bevölkerung 2018	126'837	36'393	10'862
ständige Bevölkerung 2040	159'767	42'200	13'100
über 65-jährige 2018	21'511	5'440	1'357
über 65-jährige 2040	41'141	11'786	2'939
Pflegebedürftige (über 65 Jahre) 2018	1'377	311	121
Pflegebedürftige (über 65 Jahre) 2040	2'558	717	214

Tabelle 1: Demografische Entwicklung im Kanton Zug, im Gebiet Ennetsee und in der Gemeinde Risch; Daten: Bundesamt für Statistik, kantonaler Richtplan, Obsan und eigene Schätzungen.

Die Zahlen in Tabelle 1 zeigen, dass die Rischer Bevölkerung gemessen an den Zahlen des Kantons Zugs sowie der Ennetseegemeinden jung ist. Nichtsdestotrotz wird sich die demografische Veränderung auch in der Gemeinde Risch bemerkbar machen und der Anteil der über 65-jährigen sowie der pflegebedürftigen Menschen zunehmen.

Ein substanzieller Anteil von Personen, die bereits in einem Pflegeheim leben, könnten aufgrund ihrer leichten Pflegebedürftigkeit auch in sogenannten intermediären Strukturen (Alterswohnungen mit Servicedienstleistungen) versorgt werden. Durch die Entwicklung von ambulanten und intermediären Angeboten findet heute eine Verschiebung weg vom klassischen Alters- und Pflegeheim hin zu individuellen Angeboten statt. Diese Angebote richten sich stärker nach den Bedürfnissen der betroffenen Altersgruppen, so lange wie möglich ein sozial integriertes und individuelles Leben im gewohnten Umfeld zu verbringen. Dies kann bedeuten, dass die Unterstützung vor einem Eintritt in ein Alters- und Pflegeheim ambulant zu Hause angeboten wird.

Ein weiterer zukunftssträchtiger Ansatz ist die Schaffung von Einrichtungen, welche Alterswohnungen, intermediäre Strukturen und Pflegeabteilungen aus einer Hand anbieten und es den Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen, vor Ort längst möglich in den eigenen vier Wänden und dem gewohnten Umfeld zu leben. Diese Strategie verfolgt auch die Gemeinde Risch. Generell zeigt sich, dass ein deutlicher Trend hin zu selbstbestimmtem Wohnen festzustellen ist und ein Eintritt in eine Pflegeinstitution für viele ältere Menschen als letztmögliche Option aufgefasst wird.

Der Bedarf für Pflegebetten wird vom Kanton gesteuert und vorgegeben. Der Kanton fasst dabei das gesamte Kantonsgebiet als Planungsregion auf und setzt die Anzahl Pflegebetten in der sogenannten Pflegeheimliste fest. In den letzten Jahren wurde seitens des Kantons auf eine Ausweitung des Pflegebettenangebots bewusst verzichtet. Grund hierfür ist eine Verlage-

zung von der stationären Langzeitpflege, also der Pflege in Alters- und Pflegeheimen, zur ambulanten Pflege. Der Kanton hat denn auch im Jahr 2015 ein Moratorium für zusätzliche Pflegebetten bis zum Jahr 2020 beschlossen.

In der aktuellen Pflegeheimliste 2021 bis 2025 sind insgesamt 1'198 Pflegebetten für den Kanton Zug vorgesehen. Auf die Gemeinde Risch entfallen 45 Pflegebetten. In den Planungsreserven der Pflegeheimliste 2021 bis 2025 sind insgesamt 45 Pflegebetten aufgeführt, wobei 20 davon auf die Gemeinde Risch fallen. Die Berücksichtigung der 20 Pflegebetten in den Planungsreserven ist auf Initiative der Gemeinde Risch in der Konferenz Langzeitpflege Ende 2020 zurückzuführen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass langfristig betrachtet eine Zunahme des Bedarfs nach stationärer und ambulanter Pflege sicher ist. Die Gemeinde Risch geht davon aus, dass die Verschiebung hin zur ambulanten Pflege und Hilfe weiter zunimmt, was sich dämpfend auf den künftigen Bedarf nach Pflegebetten auswirkt. Weiter ist der Kanton Zug darauf bedacht, nur die wirklich notwendigen Pflegebetten zu bewilligen. Erschwerend ist hierbei der Umstand, dass der Zeitpunkt der Genehmigung von Pflegebetten erst zu einem Zeitpunkt erfolgt, bei dem die Planung und Realisierung von Infrastrukturbauten für neue Pflegebetten bereits ausgeführt ist. Dies führt dazu, dass quasi im Voraus auf Basis von Indikatoren des Kantons auf Seite der Gemeinden Planungen für neue Pflegebetteninfrastruktur initiiert werden müssen, was vorliegend auch für die Gemeinde Risch gilt. Der Umstand, dass nun aber 20 zusätzliche Pflegebetten Teil der Planungsreserve der aktuellen Pflegeheimliste des Kantons Zug sind, kann als positives Zeichen gewertet werden. Eine darüberhinausgehende Planung von weiteren Pflegebetten wäre mit zusätzlichen, erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Auf Grundlage der Strategie "Leben im Alter" aus dem Jahr 2009 wurde vom Gemeinderat der Fachausschuss "Leben im Alter" eingesetzt. Dieser hatte den Auftrag, das Umfang der künftigen Infrastruktur abzuschätzen. Ein wichtiger Grundsatz, der für die Arbeit des Fachausschusses begleitend war, ist, dass ambulante Pflege vor der stationären Pflege erfolgen soll. Ältere Menschen sollen so lang wie möglich, unterstützt durch wählbare Leistungen wie Spitex, Spitin oder der Pro Senectute, zuhause wohnen können.

Im Jahr 2015 wurde noch davon ausgegangen, dass im Zeitraum zwischen 2025 bis 2030 für die Gemeinde Risch rund hundert Pflegebetten notwendig sein werden. Im Rahmen der Vorlage für die Gründung der Griag im Jahr 2015 sollten zu den bestehenden 45 Pflegebetten mittelfristig 32 bis 48 zusätzliche Pflegebetten erstellt werden. Diese Planungsgrösse wurde auch bei der Konzeption der ersten Etappe der Überbauung an der Buonaserstrasse mitberücksichtigt. Damals bestand noch die Auffassung, bei Bedarf jeweils Alterswohnungen in Pflegeheimplätze umzunutzen. Von dieser Idee wurde jedoch Abstand genommen. Anhand von Machbarkeitsstudien zeigte sich, dass die Umnutzung von Alterswohnungen zu Pflegeheimplätzen zu sehr hohen Kosten führen würde, was sich stark negativ auf die Pensionstarife ausgewirkt hätte. Der Fachausschuss Leben im Alter erachtete bereits im Jahr 2015 die Planungsgrösse von 32 bis 48 neuen Pflegeplätzen als offensiv, dies auch vor dem Hintergrund des Pflegebettenmatoriums des Kantons Zug.

Vertiefte Abklärungen haben gezeigt, dass ein wesentlicher Teil der Pflegeplätze im Alterszentrum Dreilinden durch Menschen genutzt wird, deren Pflegebedürftigkeit tief ist: Rund 30 % der vorhandenen Pflegeplätze wird durch Pflegeleistungen der Stufen 1 bis 2 belegt. Diese Leistungen können künftig durch Alterswohnungen mit Serviceleistungen abgedeckt und damit Kapazitäten für Personen mit einem höheren Pflegebedarf freigespielt werden. Die Zielgrösse für die Anzahl Pflegeplätze wurde deshalb im Jahr 2017 neu bei 73 Plätzen festgesetzt, wobei acht Pflegebetten auf die Gemeinde Meierskappel entfallen. Zu berücksichtigen ist, dass durch die Betreuung von wenig pflegebedürftigen Menschen in den 60 Alterswohnungen faktisch eine weitere Kapazitätserweiterung erfolgt, wobei hierfür jedoch keine Bewilligung durch den Kanton notwendig ist.

1.3. Angebotsausgestaltung

Die spitalexterne Gesundheits- und Krankenpflege in der Gemeinde Risch basiert im Wesentlichen auf dem Angebot der SARM, dem Angebot anderer Alters- und Pflegeheimen, der spezialisierten Langzeitpflege sowie der spitalexternen Hilfe und Pflege (Spitex).

Spitexleistungen werden einerseits durch den Verein Spitex Kanton Zug erbracht. Dieser erfüllt einen öffentlichen Auftrag aller elf Zuger Gemeinden und erbringt auch gemeinwirtschaftliche Leistungen, indem er die Versorgungssicherheit an Spitex-Leistungen im Kanton sicherstellt. Weiter gibt es diverse private Spitex-Anbieter. Spitexanbieter mit Leistungsvereinbarung erhalten eine Abgeltung durch die Gemeinden.

Das Angebot der spezialisierten Langzeitpflege wird durch diverse Alters- und Pflegeheime und die Klinik am Zugersee erbracht. Angebote der spezialisierten Langzeitpflege sind beispielsweise Pflegeplätze für gerontopsychiatrische Leistungen, die spitalexterne palliative Betreuung, integrative Tagesheimplätze oder auch temporäre Entlastungsbetten. Die Angebote werden durch die Organisation Langzeitpflege der elf Zuger Gemeinden koordiniert und vertraglich geregelt.

Die SARM ist der wesentliche Leistungserbringer der stationären Langzeitpflege in der Gemeinde Risch. Die Gemeinde Risch ruft auf Basis einer Leistungsvereinbarung die entsprechenden Leistungen bei der SARM ab.

Das Angebotskonzept der SARM ist darauf ausgerichtet, dass die Stiftung künftig als Dienstleistungszentrum im Bereich Leben im Alter in Erscheinung tritt. Der Grundsatz "alles aus einer Hand" hat für den Stiftungsrat eine wichtige und zentrale Bedeutung.

1.4. Gründung Griag – Institutionelles Setting

Die Strategie «Wohnen im Alter» aus dem Jahr 2009 sah vor, dass der Betrieb und die Immobilien im Bereich der stationären Langzeitpflege künftig getrennt werden sollen. Von einer klaren Rollenteilung zwischen Betrieb und Immobilie verspricht man sich eine höhere betriebswirtschaftliche Effizienz und die notwendige Fokussierung der einzelnen Gesellschaften auf ihre Kernkompetenzen. Weiter sollte mit der Neugestaltung des institutionellen Umfelds der Alters- und Gesundheitspolitik eine klare Steuerung (Governance) ermöglicht werden.

Die Bürgergemeinde und die Einwohnergemeinde haben im Zeitraum zwischen 2009 und 2014 die Grundstücke an der Buonaserstrasse 12 bis 20 erworben, um darauf Platz für Neubauten für das Leben im Alter zu schaffen. Im Jahr 2015 übernahm die EGR zudem die von der BGR erworbenen Parzellen. Dies waren wichtige vorbereitende Schritte für die Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) im Jahr 2016.

Nachfolgend zum Landerwerb haben sich die Bürgergemeinde (BGR) und die Einwohnergemeinde in Absprache mit der SARM auf das künftige institutionelle Setting im Altersbereich geeinigt: Die Strategie sah vor, eine eigene Immobiliengesellschaft zu gründen, deren wesentliche Aufgabe die Planung und Realisierung von Bauten mit öffentlichem Zweck, auch im Altersbereich, sein sollte. Der Stiftungsrat der SARM hatte zudem mit Zustimmung der Stiftergemeinden seine Strukturen angepasst, die Anzahl seiner Sitze reduziert und das Prinzip der Kooptation² zur Bestimmung seiner Mitglieder eingeführt.

Mit Beschlüssen der Gemeindeversammlungen der BGR vom 1. Dezember 2015 und der EGR vom 24. November 2015 konnte die Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) vollzogen werden. Teil der Gründungsbeschlüsse war auch der Abschluss eines Aktionärsbindungsvertrags (ABV) zwischen den zwei Gemeinden. Die Gesellschaft wurde Anfang 2016 gegründet. Sie weist aktuell ein Eigenkapital von 12 Millionen Franken auf, wobei die BGR einen Anteil von 25 % und die EGR einen solchen von 75 % hält. Mit der Gründung der Griag haben die BGR und die EGR dieser den Auftrag erteilt, Bauten von A bis Z zu planen und zu erstellen. Damit wurde die Möglichkeit geschaffen, das Erstellen von öffentlichen Bauten vollumfänglich an die Griag auszulagern. Die Griag ist eine spezialisierte und mit ausgewiesenen Fachkräften besetzte Organisation. Bereits bei der Gründung der Griag bestand die klare Absicht, dass ein künftiger Ersatzbau des Alterszentrums Dreilinden (AZ3L) durch die Griag erstellt und der SARM vermietet wird.

Neben Barmitteln bringt die EGR einen Teil des Aktienkapitals durch Einlage von Land an der Buonaserstrasse ein. Die Einlage erfolgt zum Preis von 1'400 Franken/m², was gegenüber dem Marktpreis einer starken Vergünstigung entspricht. Die Vergünstigung erfolgte mit der Absicht, dass daraus erschwingliche Mietpreise resultieren, was mit der Zielsetzung Nr. 1 der Strategie «Wohnen im Alter» in Übereinstimmung steht.

² Unter Kooptation versteht man das Prinzip, dass neue Mitglieder in einem Gremium durch die bisherigen Mitglieder des Gremiums gewählt werden.

1.5. Planungsschritte Areal Buonaserstrasse

Die Griag hat unmittelbar nach ihrer Gründung Anfang 2016 die Planungsarbeit aufgenommen. In einem ersten Schritt wurde in Zusammenarbeit mit der SARM eine Machbarkeitsstudie betreffend die Sanierung des AZ3L in Auftrag gegeben. Gestützt auf diese Studie kam man zum Schluss, dass eine umfassende Sanierung des Gebäudes im Vergleich mit einem Neubau wirtschaftlich nachteilig ist. Es wurde deshalb die Empfehlung ausgesprochen, nach Nutzungsende des AZ3L einen Neubau zu erstellen.

Im Jahr 2017 wurde basierend auf einer gemeinsamen Absichtserklärung der SARM, der Griag, der BGR und der EGR ein Variantenstudium für das Areal an der Buonaserstrasse durchgeführt. Dabei wurde der Betrachtungsperimeter ausgedehnt und in Ergänzung zu den Liegenschaften an der Buonaserstrasse 12 bis 20 auch das bisherige Alterszentrum Dreilinden miteinbezogen. Von der Annahme, dass angrenzend an das AZ3L in einer ersten Etappe Alterswohnungen erstellt werden sollen, wurde Abstand genommen. Das Variantenstudium zeigte Vorteile für ein Vorgehen, bei dem zuerst im westlichen Teil des Areals Alterswohnungen erstellt und in einem zweiten Schritt auf dem östlichen Areal ein Ersatzbau für das AZ3L gebaut wird.

Dem Variantenstudium folgte in den Jahren 2018/2019 ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren. Für dieses wurde ein offenes Verfahren gemäss Submissionsgesetz durchgeführt. Als Sieger ging das Projekt «Lupo» des Architekturbüros Ramser Schmid Architekten, Zürich, hervor. Das Siegerprojekt war Grundlage für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren.

Am 9. September 2020 hat die Gemeindeversammlung dem Bebauungsplan Buonaserstrasse mit grossem Mehr zugestimmt. Die vorgesehenen Nutzungen auf dem Bebauungsplan gehen aus nachfolgender Abbildung hervor.



Abbildung 2: Bebauungsplan Buonaserstrasse mit den vorgesehenen Nutzungen

2. Variantenentscheid

2.1. Klärung Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse

Bis Mitte 2019 wurde stets davon ausgegangen, dass die Neubauten für das Leben im Alter an der Buonaserstrasse in zwei Etappen realisiert werden: In einer ersten Etappe sollten zeitnah 60 Alterswohnungen erstellt werden. In einer zweiten Etappe, nach Nutzungsende des AZ3L, war vorgesehen, ein neues Alters- und Pflegezentrum zu erstellen.

Ab Sommer 2019 wurden vertiefte Abklärungen vorgenommen, wie weit die Etappierung nach wie vor Sinn macht und welche Konsequenzen die Realisierung der Neubauten in einem Schritt hätten. Hierzu wurde eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern de SARM, der Griag, der BGR und der EGR ins Leben gerufen. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, eine fundierte Entscheidungsbasis zu erarbeiten, um einen definitiven Entscheid betreffend Etappierung oder Realisierung in einem Schritt fällen zu können.



Abbildung 3: Arbeitsgruppe VÜB, von links nach rechts: Patrick Fuchs (Mitglied Verwaltungsrat (VR) Griag), Ivo Krummenacher (Gemeindeschreiber EGR), Dr. Jürg Ruf (Verwaltungsratspräsident Griag), Sara Zopfi (Stabstellen Präsidiales, EGR), Ulrich Amsler (Stiftungsratspräsident SARM), Thomas Kaufmann (Mitglied Bürgerrat), Peter Hausherr (Gemeindepräsident EGR), Patrick Wahl (Bürgerratspräsident)

2.2. Favorisierte Variante

Zu Beginn der Arbeiten wurden intensive Abklärungen betreffend das künftige institutionelle Gefüge vorgenommen. Es wurden verschiedene Varianten durchgespielt, welche Institutionen als Investoren auftreten könnten und welche Rolle insbesondere die EGR als Auftraggeberin der Leistungserbringung im Bereich der Alters- und Gesundheitspolitik haben soll. Weiter wurden Vorgehensvarianten in Bezug auf das Baurechtsgrundstück diskutiert und bewertet. Die Varianten sahen unter anderem auch Beteiligungsverhältnisse der Stiftung an der Griag und die Gründung von Tochtergesellschaften der Griag vor.

Letztlich hat sich gezeigt, dass eine klare Rollenzuteilung der beteiligten Institutionen am sinnvollsten ist, weshalb beispielsweise die Beteiligung der Stiftung an der Griag verworfen wurde. Die Umsetzung eines geschärften und einfachen Rollenmodells bringt den Vorteil mit sich, dass daraus eine klare Steuerung der Alters- und Gesundheitspolitik in der Gemeinde Risch resultiert. Weiter kann damit den Ansprüchen nach Effizienz und Effektivität am weitesten nachgekommen werden. Die Rollen der Akteure stellen sich wie folgt dar:

- Die SARM ist Betreiberin des Alters- und Pflegezentrums und kann künftig Services (Dienstleistungen) und Pflegedienstleistungen (Spitin) für die neuen Alterswohnungen

- erbringen. Den Neubau des Alters- und Pflegezentrums soll sie künftig von der Griag mieten.
- Die Griag stellt die Immobilien zur Verfügung. Sie ist eine spezialisierte Organisation, die Immobilien plant und realisiert. Sie tritt gegenüber der SARM und gegenüber den Mieterinnen und Mietern der Alterswohnungen als Vermieterin in Erscheinung.
 - Die BGR trägt als Minderheitsaktionärin der Griag ihren Beitrag in der Alters- und Gesundheitspolitik bei.
 - Die EGR ist Auftraggeberin im Bereich der stationären Langzeitpflege und Mehrheitsaktionärin der Griag.

Basierend auf diesem Rollenverständnis war klar, dass eine gleichzeitige Realisierung von Alterswohnungen und eines neuen Alters- und Pflegezentrums zur Konsequenz hat, dass das bestehende Baurecht zwischen der SARM und der EGR aufgelöst werden muss, da die SARM die Pflegeleistungen künftig im neuen Alters- und Pflegezentrum erbringt und sie deshalb das bestehende AZ3L an die EGR zurückgibt. Die Auflösung des Baurechtsvertrags hat zur Folge, dass das Baurechtsgrundstück sowie der sich darauf befindende Bau des AZ3L an die EGR als Baurechtsgeberin heimfällt. Der Heimfall führt dazu, dass die EGR der SARM eine Entschädigung im Umfang des Restwerts der Liegenschaft zu leisten hat. Die Höhe der Heimfallentschädigung hängt davon ab, welche Investitionen die SARM bis zum Zeitpunkt des Heimfalls noch in das AZ3L tätigt und zu welchem Zeitpunkt der Heimfall erfolgt. Die zu tätigen Investitionen hängen von den Investitionszyklen des AZ3L ab.

Für die Variantenbildung massgebend war letztlich der Zeitpunkt des Heimfalls des AZ3L an die EGR sowie die Höhe der zu tätigen Investitionen bis zu diesem Zeitpunkt. Zusammengefasst stellt sich diese wie folgt dar:

Zeitpunkt Heimfall	Investitionen	Herleitung Zeitpunkt
2025	0.5 Millionen Franken	Frühester möglicher Zeitpunkt zu dem ein neues Alters- und Pflegezentrum realisiert werden kann.
2037	4.0 Millionen Franken	Die Investitionen in das bestehende AZ3L unterliegen gewissen Zyklen. Bei einer Nutzung bis 2037 resultieren mindestens 4 Mio Fr Investitionskosten. Bei einer noch längeren Nutzung müssten die Investitionen teilweise stark erhöht werden..

Tabelle 2: Variantenbildung und Herleitung des Zeitpunkts

Abgestützt auf diese Überlegungen wurden die Varianten A und B definiert, die einander gegenübergestellt und bewertet wurden:

- Variante A: Zeitnahe und gleichzeitige Realisierung von 60 Alterswohnungen und eines neuen Alters- und Pflegeheims. Die Neubauten werden Ende 2025 in Betrieb genommen. Die Griag erstellt die Neubauten und vermietet das neue Alters- und Pflege-

gezentrum der SARM und die 60 Alterswohnungen an Privatpersonen. Der Baurechtsvertrag zwischen der SARM und der EGR wird Ende 2025 aufgelöst und das AZ3L fällt an die EGR heim.

- Variante B: In einem ersten Schritt werden bis ca. 2023 auf dem westlichen Teil des Areals 60 neue Alterswohnungen durch die Griag realisiert und anschliessend an Private vermietet. Die Griag erstellt in einem zweiten Schritt bis 2037 ein neues Alters- und Pflegezentrum mit 73 Betten und vermietet dieses der SARM. Im Jahr 2037 fällt das AZ3L an die EGR heim.

2.3. Grundlagen des Variantenentscheids und Ergebnisse der Abklärungen

Damit die Varianten A und B einander gegenübergestellt und bewertet werden konnten, wurden eine Reihe von Abklärungen getroffen, deren Ergebnisse nachfolgend aufgeführt sind.

2.3.1 Stiftungsrechtliche Abklärungen bzw. Machbarkeit

Die Umsetzung der Varianten A und B mussten auf ihre stiftungsrechtliche Machbarkeit hin überprüft werden. Vier Fragen standen dabei im Zentrum:

1. Ist es zulässig, dass der bestehende Baurechtsvertrag zwischen der SARM und der EGR frühzeitig beendet und durch eine Heimfallentschädigung abgegolten wird?
2. Ist es zulässig, dass die SARM künftig das Alters- und Pflegezentrum nicht mehr im Eigentum hält und es stattdessen von der Griag mietet (Übergang zum Mietmodell)?
3. Ist es zulässig, dass die kantonale Schätzungskommission die Heimfallentschädigung festlegt?
4. Ist es zulässig, dass die SARM die Heimfallentschädigung für die Sicherstellung von sozialverträglichen Aufenthaltstaxen einsetzt?

Die Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) hat im Zeitraum zwischen Oktober 2020 und Februar 2021 zu den Fragen Stellung genommen. Sie erachtet es als zulässig, dass der Baurechtsvertrag frühzeitig aufgelöst und die SARM durch eine Heimfallentschädigung abgegolten wird. Weiter hält es die ZBSA mit den Stiftungsstatuten als vereinbar, dass die SARM das neue Alters- und Pflegeheim mietet und nicht mehr im Eigentum hält. Massgebend für diese Einschätzung ist auch der Umstand, dass mit Variante A substantielle betriebliche Synergien realisiert und die Gesamtbaukosten reduziert werden können, was sich in einer tieferen Miete niederschlägt. Die Festlegung der Heimfallentschädigung durch die kantonale Schätzungskommission schätzt die ZBSA ebenfalls als zulässig ein.

Betreffend die Verwendung der Heimfallentschädigung für die Sicherstellung sozialverträglicher Aufenthaltstaxen wurden Anfang 2021 mit der ZBSA weitere Gespräche geführt. Dabei wurde der ZBSA aufgezeigt, dass der Grossteil der Heimfallentschädigung, die der SARM zufließt, nicht betriebsnotwendiges Eigenkapital darstellt. Entsprechend ist es nach Einschätzung der ZBSA zulässig, dass die SARM aus der Heimfallentschädigung eine eigene Reserve

als Teil des Organisationskapitals (Eigenkapitals) bildet, aus der über eine gewisse Zeit die Aufenthaltstaxe vergünstigt werden kann. Vorgesehen ist die Bildung einer Reserve von 12 Millionen Franken. Hiermit könnten voraussichtlich bis zu Beginn der 40-Jahre die Aufenthaltstaxen vergünstigt und dabei stufenweise und für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Alters- und Pflegezentrums verkraftbar angehoben werden. Die Bildung der Reserve liegt in der Kompetenz des Stiftungsrats; eine Änderung der Stiftungsstatuten ist hierzu nicht notwendig.

Im Kanton Zug ist gestützt auf die Verordnung über die maximal anrechenbaren Kosten für Tagestaxen bei der EL (BGS 841.712) vom 24. November 2020 vorgegeben, dass sozialverträgliche Pensionstaxen angeboten werden müssen. Im Jahr 2021 liegt der sozialverträgliche Tarif bei 156 Franken pro Tag (zuzüglich 26 Franken Betreuungstaxe pro Tag). Solange die Vollkosten der Aufenthaltstaxe (Summe aus Pensionstaxe und Betreuungstaxe) über dem sozialverträglichen Tarif liegen, müssen die Betreiber von Alters- und Pflegezentren die Differenz tragen. Die SARM verrechnet aktuell Aufenthaltstaxen, die rund 35 Franken pro Tag und Bewohner bzw. Bewohnerin unter den Vollkosten liegen. Dadurch werden der Gewinn und auch das Eigenkapital der Stiftung faktisch geschmälert. Nach Übergang zum Mietmodell werden in ähnlicher Weise zulasten der neu geschaffenen Reserve Mittel für die Sicherstellung sozialverträglicher Tarife eingesetzt.

2.3.2 Investitionskosten

Die Investitionskosten bei gleichzeitiger und etappierter Realisierung von 60 Alterswohnungen und eines neuen Alters- und Pflegezentrums wurden vom Büro für Bauökonomie mit Kurzgutachten vom 11. Oktober 2019 geschätzt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass bei einer Realisierung auf einmal mit Kosteneinsparungen von schätzungsweise 4.4 Millionen Franken gerechnet werden kann. Der Grossteil der Kosteneinsparung resultiert aus Marktvorteilen und Skaleneffekten bei der gemeinsamen baulichen Realisierung der Neubauten.

Das Gutachten wurde zu aktuellen Preisen (Oktober 2019) gerechnet. Beim Vergleich der Varianten A (Realisierung per 2025) und der Variante B (etappierte Realisierung per 2023 und 2037) ist zu berücksichtigen, dass sich die Baupreise in der Zukunft wahrscheinlich verändern werden. Für den Vergleich der beiden Varianten wurde die Annahme getroffen, dass die Bau- teuerung in den Jahren bis 2025 jährlich 0.5 % beträgt, anschliessend 1 %. Auch wenn die Teuerung aktuell um null liegt, ist es nach Einschätzung des Gemeinderats richtig, wenn langfristig betrachtet von einer Teuerung ausgegangen wird, was aus historischer Sicht auch dem Normalfall entspricht. Für den Landpreis wurde davon ausgegangen, dass die EGR das Land zu 1'400 Franken/m² einbringt, so wie es bei der Gründung der Griag im Jahr 2016 vereinbart wurde.

	Gutachten	Variante A	Variante B	
	10.2019	2025	2023	2037
Land 1. Etappe	4'340'000	4'340'000	4'340'000	
Land 2. Etappe	4'149'600	4'149'600		4'149'600
1. Etappe (60 Alterswohnungen)	26'220'000	26'882'088	26'615'270	
2. Etappe (Alters- und Pflegezentrum mit 73 Betten)	35'166'000	36'053'986		41'647'250
Synergie	-4'400'000	-4'511'106	-	-
Total	65'475'600	66'914'568	30'955'270	45'796'850

Tabelle 3: Investitionskosten

Die Variante A weist Gesamtinvestitionen von 66.9 Millionen Franken im Jahr 2025 auf. Die Investitionen gemäss Variante B betragen 31.0 Millionen Franken im Jahr 2023 und 45.8 Millionen Franken im Jahr 2037. Für einen Vergleich der Investitionskosten müssen diese auf einen einheitlichen Zeitpunkt abgezinst werden, wozu ein interner Zinssatz anzuwenden ist. Im aktuellen Zinsumfeld werden für risikolose Anlagen Zinsen unter 0 % auf dem Markt angeboten. Es ist deshalb vertretbar, von einem internen Zinssatz von 0 % auszugehen, womit die oben erwähnten Beträge direkt miteinander verglichen werden können und die Baukosten der Variante B mit 76.8 Millionen Franken betragen.

2.3.3 Schätzung Heimfallentschädigung

Die EGR wird der SARM zum Zeitpunkt des Heimfalls des AZ3L Ende 2025 eine Entschädigung für die Übernahme der Liegenschaft ausrichten müssen. Im Baurechtsvertrag von 2013 ist festgehalten, dass die Entschädigung dem aktuellen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Heimfalls entspricht. Weiter ist im Vertrag ausgeführt, dass die Anlage- respektive Erwerbskosten wähen einer Lebensdauer von 40 Jahren bis 2053 linear abgeschrieben werden.

Auf Basis der Vorgaben des Baurechtsvertrags wurde die Heimfallentschädigung wie folgt berechnet: Die kantonale Schätzungskommission hat den Substanzwert des AZ3L, ausgehend vom Gebäudeversicherungswert im Jahr 2013, für die Jahre 2025 und 2037 mit Gutachten vom 24. November 2020 berechnet. Zum Verkehrswert wurde der Zeitwert der Investitionen, die im Zeitraum 2013 bis zum Heimfall getätigt werden, hinzugezählt, wobei unterstellt wurde, dass sämtliche Investitionen bis zum Jahr 2053 linear abgeschrieben werden.

	Variante A (Heimfall 2025)	Variante B (Heimfall 2037)
Substanzwert	13'127'662	7'501'521
Investitionen 2013 bis zum Heimfall	2'419'052	3'458'067
Total Heimfallentschädigung	15'546'714	10'959'588
aufgerundeter Wert	15'500'000	11'000'000

Tabelle 4: Höhe der Heimfallentschädigung

2.3.4 Abschätzung der finanziellen Auswirkungen auf die Bilanz der SARM und die Pensionstaxen

Mit Unterstützung der Hochschule Luzern (HSLU) wurden die finanziellen Auswirkungen der Varianten A und B auf die SARM abgeschätzt. Die Modellrechnungen wurden zu konstanten Preisen vorgenommen. Weiter wurde die Aufenthaltstaxe über die gesamte Zeitdauer hinweg bei konstant 181 Franken pro Tag, der aktuell gültigen Schwelle der Sozialverträglichkeit im Jahr 2020, angenommen. Die Modellrechnungen umfassen die Bilanz, Erfolgsrechnung und Mittelflussrechnung. Für die Varianten A und B wurden jeweils die gleichen Annahmen für die Planrechnungen getroffen, so etwa der betriebliche Synergiegewinn. Dieser wurde auf jährlich 200'000 Franken bei einer Erhöhung der Anzahl Pflegeplätze von bisher 53 auf 73 veranschlagt. Die jährliche Miete für das neue Alters- und Pflegezentrum wurde bei Variante A auf 1.5 Millionen Franken und bei Variante B auf 1.7 Millionen Franken veranschlagt. Die höhere Miete bei Variante B ergibt sich aus dem Umstand, dass der Bau des neuen Alters- und Pflegezentrums durch die Etappierung teurer ausfällt.

Die unterschiedlichen Auswirkungen der Varianten A und B auf die SARM können auf die folgenden Faktoren zurückgeführt werden:

	Variante A	Variante B
Investitionen ins AZ3L	0.5 Mio. Franken (bis 2025)	4.0 Mio. Franken (bis 2037)
Heimfallentschädigung	15.5 Mio. Franken (2025)	11.0 Mio. Franken (2037)
Jährliche Miete	1.5 Mio. Franken	1.7 Mio. Franken
Anzahl Pflegeplätze	73 (ab 2025)	53 bis 2037, anschliessend 73

Tabelle 5: Parameter der Varianten A und B

Anhand einer Modellrechnung wurde abgeschätzt, wie lange das Eigenkapital der SARM ausreicht, wenn die Aufenthaltstaxe konstant bei 181 Franken pro Tag und Bewohner/Bewohnerin gehalten wird. Diese Überlegung ist wichtig um abschätzen zu können, innerhalb welchem Zeitraum eine stufenweise Anpassung der Pensionstaxen auf ein nachhaltiges und kostendeckendes Niveau nötig ist. Die Modellrechnung ist rein theoretischer Art, da die Stiftung ihr Eigenkapital nicht vollständig aufbrauchen darf, was in Widerspruch zum Grundsatz der Weiterführung der Institution stünde. Die Ergebnisse der Modellrechnung wurden auf einer Zeitachse bis 2060 dargestellt.

Bei Variante A wird das Eigenkapital voraussichtlich im Jahr 2047 aufgebraucht sein, bei Variante B im Jahr 2051. Die Modellrechnungen belegen, dass die Pensionstaxen über eine relativ lange Zeit konstant gehalten werden können und zwar bis zum Zeitraum zwischen 2044 bis 2054, indem der bisherige Baurechtsvertrag³ ausläuft und das AZ3L ohnehin ersetzt werden müsste.

³ Das aktuell gültige Baurecht hat eine Laufzeit bis 2044, wobei die SARM eine Verlängerungsoption von zehn Jahren hat.

Für die SARM von zentraler Bedeutung ist die Entwicklung der Aufenthaltstaxe. Die Stiftung hat den gesetzlichen Auftrag, sozialverträgliche Tarife anzubieten. Anhand der Modellrechnungen kann der Anpassungsbedarf der Pensionstaxen abgeschätzt werden. Ausgehend von der im Jahr 2020 maximal noch sozialverträglichen Aufenthaltstaxe von 181 Franken pro Tag müsste gemäss der theoretischen Modellrechnung bei Variante A im Jahr 2047 die Pensionstaxe um 27 Franken pro Tag angehoben werden, bei Variante B um 36 Franken. Anhand dieser beiden Werte zeigt sich, dass die Variante A aufgrund des grösseren Synergiepotenzials, insbesondere bei der Erstellung der Bauten, der Variante B überlegen ist. Der langfristige Anpassungsbedarf kann auch in Verhältnis zur Veränderung der Pensionstaxe vom Jahr 2001 bis zum Jahr 2021 gesetzt werden: Diese betrug 74 Franken.

Die Höhe der Pensionstaxen legt die SARM im Grundsatz autonom fest. Der Anpassungsbedarf wurde unter der Annahme berechnet, dass das gesamte Eigenkapital der Stiftung aufgebraucht wird, was in Realität nicht der Fall sein wird. Der Anpassungsbedarf der Aufenthaltstaxe wird somit etwas höher liegen als in der Modellrechnung hergeleitet. Mit der langfristig notwendigen Anpassung der Pensionstaxen auf ein kostendeckendes Niveau ist die Existenz der Stiftung sichergestellt.

2.3.5 Abschätzung der finanziellen Auswirkungen auf die EGR

Bei der Abschätzung der finanziellen Auswirkungen auf die EGR wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die EGR finanziert die notwendige Aktienkapitalerhöhung der Griag. Die BGR wird kein zusätzliches Aktienkapital zeichnen. Dabei wird von einer Eigenkapitalquote der Griag von 40 % ausgegangen, was bereits bei der Gründung der Griag galt. Unter der Annahme, dass die Baukosten (inkl. Land) für das neue Alters- und Pflegezentrum im Jahr 2025 rund 40 Millionen Franken betragen, muss das Aktienkapital bei einer Eigenkapitalquote von 40 % um 16 Millionen Franken aufgestockt werden. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Synergie von 4.4 Millionen Franken bei dieser Berechnung nicht von den Baukosten abgezogen wurde. Einerseits müssten diese zumindest teilweise auch den 60 Alterswohnungen zugeordnet werden. Andererseits ist es sinnvoll, bei der Bemessung des Aktienkapitals gewisse Vorsicht walten zu lassen, um den Risiken in Zusammenhang mit der noch anstehenden Planung und Baurealisierung gerecht zu werden.
- Die EGR bringt das notwendige Land an der Buonaserstrasse zu einem Preis von 1'400 Franken/m² ein. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Marktpreis. Die Vergünstigung soll dazu beitragen, dass sozialverträgliche Pensionstaxen erreicht werden können. Der aktuelle Bilanzwert des Grundstücks beträgt ebenfalls 1'400 Franken/m².
- Das AZ3L wird nach dem Heimfall einer Zwischennutzung zugeführt. Erste indikative Gespräche hierzu haben gezeigt, dass von einem jährlichen Mietertrag von 350'000 Franken ausgegangen werden kann (beispielsweise für studentisches Wohnen).

- Damit das AZ3L einer Zwischennutzung zugeführt werden kann, müssen Investitionen von 750'000 Franken getätigt werden.
- Der jährliche Mietertrag der Altbauliegenschaften an der Buonaserstrasse, der für die zweite Etappe wegfällt, liegt bei ca. 61'500 Franken.
- Damit die Zahlungsströme, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ablaufen, miteinander verglichen werden können, müssen diese mit einem internen Zins auf einen einheitlichen Zeitpunkt abgezinst werden. Das aktuelle Zinsumfeld rechtfertigt es, dass ein interner Zins von 0 % angenommen werden kann, womit der Diskontierungseffekt wegfällt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die finanziellen Auswirkungen der Varianten A und B auf die EGR. Die Variante A ist mit einem Finanzierungsbedarf von netto 28.1 Millionen Franken günstiger als die Variante B, die 30.8 Millionen Franken aufweist.

	Variante A	Variante B
Notwendiges Eigenkapital Griag 2. Etappe	16'000'000	20'500'000
Heimfallentschädigung an SARM	15'500'000	11'000'000
Finanzierungsbedarf Einwohnergemeinde Risch 2. Etappe	31'500'000	31'500'000
Investition Zwischennutzung	750'000	-
Mietertrag 2025 bis 2037 Zwischennutzung	-4'200'000	-
Mietertrag Buonaserstrasse 16 bis 20 (bis 2037)		-738'000
Finanzierungsbedarf Einwohnergemeinde Risch netto	28'050'000	30'762'000

Tabelle 6: finanzielle Auswirkungen auf die EGR

Bei einem internen Zinssatz von rund 0.75 % und höher fällt die Variante B gegenüber der Variante A rein rechnerisch vorteilhafter aus. Die Gegenüberstellung der finanziellen Auswirkungen von Variante A und B berücksichtigen nicht die Folgen eines sich ändernden Zinsumfelds. Aktuell sind Fremdfinanzierungen sowohl für die Griag wie auch die EGR zu sehr günstigen Konditionen und auf lange Frist möglich. Diese Situation stellt historisch betrachtet eine Ausnahme dar. Bei Realisierung der Variante B müsste die Gemeinde Risch ein erhebliches Zinsänderungsrisiko tragen.

2.4. Einschätzung der vier Räte

Auf Basis der oben beschriebenen Erkenntnisse haben die vier Räte der SARM, der Griag, der BGR und der EGR im November/Dezember 2020 ihre Empfehlungen für die Variantenauswahl getroffen. Alle vier Räte unterstützen die Variante A. Für die Variante A sprechen unter anderem folgende Gründe:

1. Der Bedarf für neue Pflegeplätze wird zeitnah abgedeckt werden können.
2. Mit der Realisierung der Variante A wird eine aufgeräumte städtebauliche Situation geschaffen, wobei nur einmal eine Baustelle inmitten von Rotkreuz betrieben werden muss.

Seite 23/34

3. Mit Variante A können bauliche Synergien in der Höhe von rund 4.4 Millionen Franken realisiert werden, was zu günstigeren Aufenthaltstaxen führt.
4. Das aktuelle Zinsumfeld ist ideal, um grosse Investitionen zu tätigen.
5. Die Einwohnergemeinde erhält vorzeitig eine substanzielle Landreserve im Zentrum von Rotkreuz.
6. Variante A weist den langfristig tiefsten Anpassungsbedarf der Aufenthaltstaxe auf, was auch auf die betrieblichen Synergien zurückzuführen ist.
7. Mit Variante A wird die Strategie, Immobilien vom Betrieb zu trennen, umgesetzt.
8. Die SARM muss mit Variante A nur noch tiefe Investitionen von 0.5 Millionen Franken in das AZ3L tätigen.
9. Mit dem Mietmodell hat die SARM klare Verhältnisse, was die Immobilienkosten betrifft. Die Betriebsrechnung wird nicht durch grössere Investitionen belastet.

Gleichzeitig wurden bei der Umsetzung von Variante A folgende Risiken identifiziert:

1. Es muss eine Zwischennutzung für das AZ3L gefunden und umgesetzt werden.
2. Die 60 Alterswohnungen werden rund zwei Jahre später fertiggestellt als bei Variante B.
3. Die Erhöhung der Anzahl Pflegeplätze muss vom Regierungsrat noch definitiv genehmigt werden.
4. Die Anforderungen an die Planung sind bei Variante A höher.

2.5. Projektorganisation

Für die Planung und Realisierung des Bauvorhabens an der Buonaserstrasse wurde die nachfolgende Projektorganisation eingesetzt. Die Projektorganisation wurde nach dem Variantenentscheid der Räte der SARM, der Griag, der BGR und der EGR Ende 2020 ins Leben gerufen.

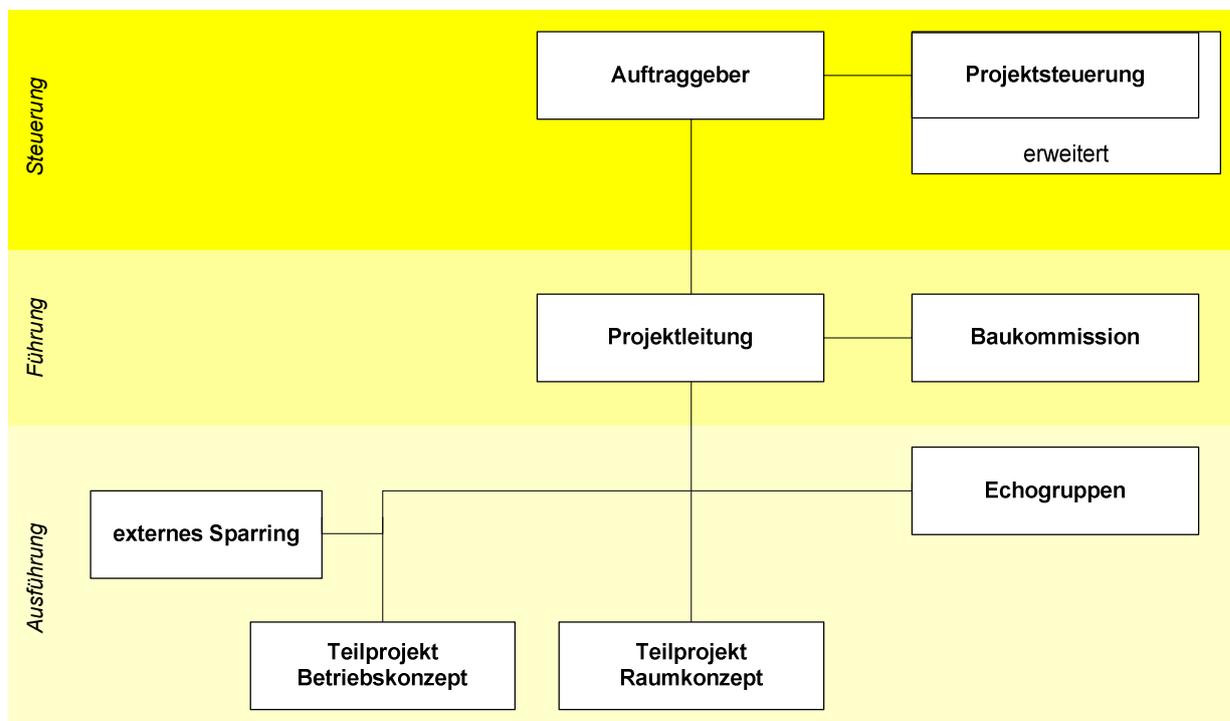


Abbildung 4: Organigramm Bauvorhaben Buonaserstrasse

Als Auftraggeberin amtiert der Verwaltungsratspräsident der Griag. Die personelle Besetzung des Verwaltungsrats ist unter www.griag-risch.ch - Über uns - Verwaltungsrat einsehbar. Als künftige Eigentümerin des Baus trägt die Griag und ihr Verwaltungsrat die abschliessende Verantwortung sowohl für die Planung wie auch für die Realisierung. Die Eigentümer der Griag - die BGR sowie die EGR - halten Aufsicht über die Griag.

Für die Bearbeitung des Bauvorhabens wird dem Auftraggeber unterstützend eine Projektsteuerung zur Seite gestellt. Die Projektsteuerung wird über den Projektfortschritt regelmässig informiert. Aufgabe der Projektsteuerung ist es, die Interessen der Anspruchsgruppen zu vertreten und Projektergebnisse zu sichten, anstehende Entscheide zu diskutieren und Empfehlungen und Rückmeldungen zuhanden des Auftraggebers auszusprechen. Die Projektsteuerung hat in Anlehnung an das Rollenkonzept von Hermes 5.¹⁴ keine Beschlusskompetenz innerhalb des Bauvorhabens. In der Projektsteuerung sind die SARM, die BGR sowie die EGR vertreten. In einem erweiterten Kreis nehmen zudem Vertreterinnen und Vertreter der Ortsparteien sowie der Kommission Soziales/Gesundheit, der Baukommission sowie der Kommission Finanzstrategie Einsitz. Den Vorsitz in der Projektsteuerung hat der Auftraggeber. Weiter nimmt die Projektleitung an den Sitzungen der Projektsteuerung teil.

⁴ vgl. <https://www.hermes.admin.ch/de/projektmanagement/verstehen/rollen/projektausschussmitglied.html>

Seite 25/34

Die Projektleitung führt das Projekt im Auftrag des Auftraggebers. Die Projektleitung wird vom Auftraggeber ernannt und beaufsichtigt.

Auf Stufe der Projektausführung ist eine Baukommission eingesetzt worden. Diese besteht aus Vertreterinnen und Vertretern der Griag, einem Bauherrenvertreter der Griag, dem Architektenteam von Ramser Schmid, Zürich und der Bauleitung, ausgeführt durch Naumann und Partner, Baar. Den Vorsitz in der Baukommission hat die Projektleitung.

Die Erarbeitung des Betriebs- und Raumkonzepts wird in einem Teilprojekt erarbeitet. Die Federführung hat dabei der Heimleiter, Felix Reichmuth. Für die Konzeption der Küche und Restauration sowie der Wäscherei werden zudem externe Experten beigezogen. Für die Erarbeitung des Betriebskonzepts wurde ein externes Sparring eingerichtet. Dieses übernimmt Silke Däppen, Keller Unternehmensberatung, Baden-Dättwil. Mit dem externen Sparring soll eine unabhängige Beurteilung des Betriebskonzepts vorgenommen werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Betriebskonzepts wird in einem weiteren Teilprojekt das Raumkonzept entwickelt. Dieses bildet anschliessend die Grundlage für die weitere Planung des Neubaus im Rahmen des Vor- und Bauprojekts. Das Teilprojekt wird wiederum durch den Heimleiter, Felix Reichmuth, geleitet. Er wird durch Richard Kolly, Mitglied des Verwaltungsrats der Griag und Pflegeheimexperte und dem Architektenteam von Ramser Schmid unterstützt. Für die diversen Zusatzaufgaben während der Planungsphase des Neubaus des Alters- und Pflegezentrums wurde der Heimleiter ressourcenmässig entlastet.

Die Ergebnisse auf Stufe Ausführung, die in der Baukommission sowie in den Teilprojekten "Betriebskonzept" und "Raumkonzept" erarbeitet werden, werden jeweils in Echogruppen gespiegelt. Dabei werden angedachte Lösungskonzepte auf ihre Alltagstauglichkeit hin überprüft und Rückmeldungen der direkt betroffenen Anspruchsgruppen eingeholt. In den Echogruppen werden Bewohnerinnen und Bewohner des AZ3L, deren Angehörige, künftige Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen sowie Mitarbeitende des Alterszentrums eingebunden.

3. Handlungsbedarf

Damit Variante A umgesetzt werden kann, müssen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Einwohnergemeinde eine Reihe von Beschlüssen fällen. Konkret betrifft dies folgende Bereiche:

1. Der bestehende Aktionärsbindungsvertrag zwischen der BGR und der EGR muss geändert werden, damit die notwendige Erhöhung des Aktienkapitals der Griag vorgenommen werden kann.
2. Das Aktienkapital der Griag muss so erhöht werden, dass neben den 60 Alterswohnungen auch gleichzeitig ein neues Alters- und Pflegezentrum geplant und erstellt werden

kann, wofür ein entsprechender Kredit genehmigt werden muss. Zudem muss dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt werden, damit das Land an der Buonaserstrasse in die Griag eingebracht werden kann (als Sacheinlage).

3. Die EGR muss der SARM für die vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrags eine Heimfallentschädigung ausrichten. Hierfür müssen die notwendigen Kreditmittel gesprochen werden.
4. Die Zuordnung des an die EGR heimgefallenen AZ3L zum Verwaltungsvermögen muss festgehalten werden. Weiter soll das AZ3L bei Zugang in die Bilanz vollständig abgeschrieben werden, wozu eine eigene Reserve gebildet werden soll.

4. Umsetzungsvorschlag

4.1. Erhöhung Aktienkapital Griag

Mit der Umsetzung der Variante A per 2025 wird es nötig, das Aktienkapital der Griag um 16 Millionen Franken zu erhöhen. Die Erhöhung des Aktienkapitals errechnet sich aus den Baukosten inkl. dem Landanteil für das neue Alters- und Pflegezentrum. Diese betragen gesamt und unter Berücksichtigung einer Bauteuerung von jährlich 0.5 % bis 2025 rund 40 Millionen Franken. Ausgehend von einer Eigenkapitalquote von 40 % ergibt sich die notwendige Erhöhung des Aktienkapitals von 16 Millionen Franken.

Der erwartete Synergiegewinn bei einer gleichzeitigen Realisierung von 60 Alterswohnungen und eines neuen Alters- und Pflegezentrums von schätzungsweise 4.4 Millionen Franken wurde bei der Berechnung der Aktienkapitalerhöhung nicht in Abzug gebracht. Einerseits müsste der Synergiegewinn mindestens teilweise auch den 60 Alterswohnungen gutgeschrieben werden. Andererseits sollen mögliche Risiken und Unwägbarkeiten, die sich während der Planungs- und Bauphase ergeben, durch angemessene Reserven abgedeckt werden können.

Die Erhöhung des Aktienkapitals der Griag wird vollumfänglich durch die EGR finanziert. Die BGR kann die finanziellen Mittel für eine Kapitalerhöhung nicht mitfinanzieren. Das Aktienkapital der Griag wird sich von bisher 12 Millionen Franken auf 28 Millionen Franken erhöhen. Die Veränderungen der Anteile der Bürger- und Einwohnergemeinde stellen sich wie folgt dar:

	bisher	neu
Aktienkapital EGR	9'000'000	25'000'000
relativ	75 %	89.3 %
Aktienkapital BGR	3'000'000	3'000'000
relativ	25 %	10.7 %
Total	12'000'000	28'000'000

Tabelle 7: Aktienkapital der EGR und BGR

Die Einwohnergemeinde wird einen Teil des Aktienkapitals in Form von Land als Sacheinlage in die Griag einbringen. Bereits bei der Gründung der Griag war vorgesehen, dass die EGR 3'100 m² Land zu einem Preis von 1'400 Franken/m² in die Gesellschaft einlegt. Mit der nun

geplanten Aktienkapitalerhöhung sollen die restlichen 2'964 m² Land des Grundstücks Nr. 2'304 an der Buonaserstrasse wiederum zum Preis von 1'400 Franken/m² in die Griag transferiert werden. Der Wert von 1'400 Franken/m² beinhaltet einen substanziellen Abschlag zum Marktpreis. Der vergünstigte Preis soll dazu beitragen, sozialverträgliche Pensionstaxen für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Alters- und Pflegezentrums und erschwingliche Mietzinsen für die 60 Alterswohnungen realisieren zu können.

4.2. Anpassung des Aktionärsbindungsvertrags zwischen BGR und EGR

Die Gemeindeversammlungen der BGR und EGR haben Ende 2015 einen Aktionärsbindungsvertrag genehmigt. Der aktuell gültige Aktionärsbindungsvertrag (ABV) umschreibt beispielsweise die Beteiligungsverhältnisse an der Griag: Die EGR hält Aktien im Wert von 9 Millionen Franken (75 %), die BGR solche im Wert von 3 Millionen Franken (25 %). Zudem ist im ABV die Einlage des notwendigen Landes für die Realisierung der ersten Etappe der Überbauung an der Buonaserstrasse geregelt: Die EGR wird wie oben erwähnt einen Teil des Aktienkapitals als Sacheinlage in Form von Land zum Preis von 1'400 Franken/m² in die Griag einbringen. Der ABV sieht vor, dass sämtliche Änderungen des Vertrags von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der BGR und EGR genehmigt werden müssen.

Damit die Variante A umgesetzt werden kann, muss der aktuell gültige ABV durch einen revidierten Vertrag ersetzt werden. Die Änderungen des ABV betreffen im Wesentlichen folgende Bereiche:

- Die Präambel wird an die neuen Gegebenheiten (erfolgte Gründung der Griag, Umsetzung von Variante A) angepasst.
- Neuregelung betreffend künftige Kapitalerhöhungen (neu Art. 7): Neu kann das Aktienkapital der Griag durch Beschluss der EGR erhöht werden, wobei sich die BGR stets an der Kapitalerhöhung im Umfang ihres Anteils beteiligen kann. Die Neuformulierung sieht jedoch vor, dass bei einer Zustimmung der EGR zu einer Kapitalerhöhung und einer Ablehnung durch die BGR die Kapitalerhöhung trotzdem vorgenommen werden kann. Umgekehrt kann das Kapital bei Ablehnung der EGR und Zustimmung durch die BGR nicht erhöht werden.
- Vorschlagsrecht der BGR für ein Verwaltungsratsmitglied: Die BGR erfährt durch die Erhöhung des Aktienkapitals in Zusammenhang mit VÜB eine Verwässerung ihres Anteils von bisher 25 % auf neu 10.7 %. Damit die Mitsprache der BGR im Verwaltungsrat als Minderheitsaktionärin gewährleistet wird, soll der BGR ein Vorschlagsrecht für einen Sitz im Verwaltungsrat zugestanden werden (neu Art. 10).
- Der überarbeitete Aktionärsbindungsvertrag ersetzt denjenigen aus dem Jahr 2016 (neu Art. 32).

4.3. Änderung des Baurechtsvertrags mit der SARM und Heimfall des Alterszentrums Dreilinden an die EGR

Mit dem Bezug des neuen Alters- und Pflegezentrums Ende 2025 wird die SARM die Pflegeleistungen im Neubau erbringen und das bestehende AZ3L an die EGR zurückgeben. Das AZ3L liegt auf einem Baurechtsgrundstück, das der SARM von der EGR zur Verfügung gestellt wurde. Damit der Heimfall vorzeitig per 2025 vorgenommen werden kann, muss der im Jahr 2013 abgeschlossene Baurechtsvertrag angepasst werden.

Die Änderung des Baurechtsvertrags sieht neu vor, dass das Baurecht Ende 2025 endet. Anlässlich des Heimfalls wird die EGR verpflichtet, der SARM eine Heimfallentschädigung von 15.5 Millionen Franken auszurichten. Die Herleitung der Heimfallentschädigung ist in Ziffer 2.3.3 auf Seite 19 aufgeführt. Für den Fall, dass sich der Bau des neuen Alters- und Pflegezentrums verzögert, wurde vereinbart, dass der Heimfall trotzdem per Ende 2025 vorgenommen wird und die SARM für die Zeit bis zum Bezug des Neubaus der EGR eine Miete zahlt (Jahresmiete von 350'000 Franken).

Die Liegenschaft des AZ3L wird nach Heimfall dem Verwaltungsvermögen der EGR zugeteilt. Die Liegenschaft wird als strategische Reserve dienen. Es ist vorgesehen, bis zum Nutzungsende das Gebäude einer Zwischennutzung zuzuführen, beispielsweise für studentisches Wohnen (eine solche Nutzung wäre nach der erfolgten Umzonung des Areals mit dem Bebauungsplan Buonaserstrasse zulässig). Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Zwischennutzung jährliche Erträge von etwa 350'000 Franken hervorbringen wird. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass für die Zwischennutzungen Investitionen von schätzungsweise 750'000 Franken getätigt werden müssen.

4.4. Beschluss Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse

Für die Umsetzung der Variante A muss der Beschluss über das Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der EGR genehmigt werden. Der Beschluss umfasst Folgendes:

1. Genehmigung des neuen Aktionärsbindungsvertrags zwischen der Bürger- und Einwohnergemeinde Risch betreffend ihre Anteile an der Griag.
2. Genehmigung eines Objektkredits von 16 Millionen Franken für die Erhöhung des Aktienkapitals der Griag.
3. Kompetenzerteilung an den Gemeinderat, das Grundstück Nr. 2'304 an der Buonaserstrasse als Sacheinlage in die Griag einzubringen, wobei das Land zu einem Preis von 1'400 Franken/m² bewertet wird.
4. Genehmigung der Änderung des Baurechtsvertrags vom 5. Juni 2013 mit der SARM.
5. Genehmigung eines Objektkredits von 15.5 Millionen Franken zur Ausrichtung der Heimfallentschädigung an die SARM.
6. Bildung einer Reserve für die Direktabschreibung des AZ3L zulasten der bestehenden Reserve für zukünftige Abschreibungen

7. Zuteilung der Liegenschaft des AZ3L zum Verwaltungsvermögen.

Der Beschluss VÜB steht weiter unter dem Vorbehalt, dass die Bürgergemeinde dem neuen Aktionärsbindungsvertrag zustimmt. Der Gemeindeversammlung der Bürgergemeinde wird der neue Aktionärsbindungsvertrag am 31. Mai 2021 zum Beschluss vorgelegt.

Beim Beschluss VÜB stellt sich die Frage, ob der Grundsatz der Einheit der Materie eingehalten ist. Der Grundsatz der Einheit der Materie wird bei kantonalen und gemeindlichen Angelegenheiten vom Bundesgericht, unabhängig von einer ausdrücklichen Verankerung im kantonalen Recht, aus dem Anspruch auf unverfälschte Willensbildung abgeleitet (vgl. Häfelin/Haller/Keller, Bundesstaatsrecht, 7. Auflage, Rz 1388). Es widerspräche dem Grundsatz der Einheit der Materie, wenn in einer Vorlage mehrere zusammenhangslose Angelegenheiten den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Abstimmung vorgelegt würden. Der Grundsatz ist eingehalten, sofern zwischen den Einzelteilen einer Vorlage ein sachlicher Zusammenhang besteht.

Zwischen den Einzelteilen im Beschluss VÜB besteht nicht nur ein enger sachlicher Zusammenhang. Einzelteile davon bedingen einander.

5. Bezug zu Finanzplan und Budget

Aus finanzieller Sicht führt der Beschluss VÜB zu folgenden Auswirkungen auf die EGR:

1. Mit dem Objektkredit über 16 Millionen Franken wird die Erhöhung des Aktienkapitals der Griag finanziert. Das Aktienkapital der Griag ist Teil des Verwaltungsvermögens, wobei die Aktien der Griag nicht abgeschrieben werden. Die Aktienkapitalerhöhung hat somit keine Belastung der Erfolgsrechnung zur Folge. Aufgrund des Umstandes, dass die Aktien der Griag nicht abgeschrieben werden, entspricht die Erhöhung des Aktienkapitals einer Investition im nachhaltigen Sinne.
2. Der Beschluss VÜB sieht auch vor, dass ein Teil der Aktienkapitalerhöhung als Sacheinlage getätigt wird. Hierzu wird die Einwohnergemeinde Risch den verbleibenden Teil des Grundstücks Nr. 2'304, nämlich 2'964 m² Land, zum Preis von 1'400 Franken/m² in die Griag einbringen. Aktuell ist das Grundstück Nr. 2'304 mit einem Buchwert von 1'400 Franken/m² in der Bilanz der EGR aufgeführt. Mit dem Beschluss aus dem Jahr 2015 zur Gründung der Griag wurde bereits 3'100 m² Land als Sacheinlage in die Griag von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern genehmigt. Die Parzelle Nr. 2'304 ist aktuell Teil des Finanzvermögens. Durch die Sacheinlage in die Griag wird Finanzvermögen für einen öffentlichen Zweck verwendet, was einer Ausgabe entspricht. Die hierfür anfallenden Ausgaben werden über den Objektkredit von 16 Millionen Franken für die Erhöhung des Aktienkapitals der Griag abgewickelt. Durch die Sacheinlage in die Griag fallen der EGR künftig die Mieterträge der Altbauliegenschaften an der Buonaserstrasse weg, was Erträgen von jährlich gut 60'000 Franken entspricht.

3. Mit dem Objektkredit über 15.5 Millionen Franken wird die Heimfallentschädigung an die SARM finanziert. Gleichzeitig wird die Bilanz der Gemeinde Risch beim Heimfall einen Zuwachs durch die Aufnahme der Liegenschaft des AZ3L erfahren, die dem Verwaltungsvermögen zugeteilt wird. Die Position des AZ3L in der Bilanz der Gemeinde wird anschliessend nach der Handänderung vollständig abgeschrieben. Hierbei wird mit dem Beschluss VÜB zulasten der bestehenden Reserve für zukünftige Abschreibungen eine eigene Reserve von 15.5 Millionen Franken geschaffen. Im Jahr 2025 wird somit der Aufwand der Erfolgsrechnung durch die Direktabschreibung um 15.5 Millionen Franken ansteigen, gleichzeitig werden Erträge durch die Auflösung der Reserve in gleicher Höhe in der Erfolgsrechnung verbucht.

Mit der SARM wurde im Rahmen der Vereinbarung über den Heimfall des AZ3L an die EGR festgeschrieben, dass sie die Möglichkeit hat, bei der EGR Darlehen in der Höhe der Heimfallentschädigung zu platzieren. Der Bestand der Darlehensplatzierung reduziert sich jährlich um 600'000 Franken und wird spätestens im Jahr 2052 null betragen. Das Darlehen wird zum Zinssatz für 10-jährige Bundesobligationen verzinst, wobei der SARM keine Negativzinsen in Rechnung gestellt werden. Im aktuellen Niedrigzinsumfeld bedeutet dies, dass die EGR der SARM jährlich eine Tranche von 600'000 Franken zurückerstattet und damit die Schuld der Heimfallentschädigung bis spätestens im Jahr 2052 getilgt hat. Aktuell würde der Zins 0 % betragen.

Es ist geplant, die Liegenschaft des AZ3L einer Zwischennutzung zuzuführen, bis sie für eine andere öffentliche Nutzung verwendet wird. Die Schätzungen gehen davon aus, dass mit jährlichen Erträgen von rund 350'000 Franken gerechnet werden kann, wobei anfängliche Investitionen von schätzungsweise 750'000 Franken getätigt werden müssen.

Während der Zwischennutzung des AZ3L ist somit mit einem Nettoabfluss an Mitteln von ca. 250'000 Franken pro Jahr zu rechnen. Sollte keine Zwischennutzung mehr erfolgen, beträgt der Mittelabfluss jährlich rund 600'000 Franken, bis das Darlehen an die SARM vollständig getilgt ist (spätestens im Jahr 2052).

Im Finanzplan 2021 bis 2025 ist auf Seite 45 ein Hinweis betreffend VÜB enthalten. Die beiden Objektkredite über 16 Millionen Franken für die Erhöhung des Aktienkapitals sowie über 15.5 Millionen Franken für die Ausrichtung der Heimfallentschädigung sind rechnerisch nicht im aktuellen Finanzplan aufgeführt.

6. Vernehmlassungsverfahren

Während des Vernehmlassungsverfahrens in der Zeit zwischen dem 13. Januar und 25. Februar 2021 sind 36 Eingaben eingegangen. Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Vernehmlassung zusammen:

	Partei/Verband	Privatperson	Gesamtergebnis
Ablehnung	0	9	9
Zustimmung	3	18	21
offen/keine Stellungnahme	3	3	6
Gesamtergebnis	6	30	36

Abbildung 5: Ergebnis Vernehmlassungsverfahren

Gesamthaft betrachtet ist die Variante A im Grundsatz in der Vernehmlassung gut aufgenommen worden. Die gleichzeitige Realisierung von 60 Alterswohnung sowie eines neuen Alters- und Pflegezentrums wird nur vereinzelt als nicht sinnvoll aufgefasst.

Kritisch äusserten sich rund ein Viertel der Vernehmlassungsteilnehmenden. Drei Privatpersonen und drei Parteien haben zu VÜB nicht abschliessend Stellung genommen, weil der Informationsstand zum Zeitpunkt der Vernehmlassung nicht genügend gewesen sei. Im Vordergrund steht die Kritik, dass bezüglich der Ausgestaltung des Angebots und der Dienstleistungen, die in den Neubauten künftig angeboten werden, zu wenig Informationen vorhanden sind. Weiter wurde während des Vernehmlassungsverfahrens kritisiert, dass das Betriebs- und Raumkonzept für das neue Alters- und Pflegezentrum noch nicht vorliegt. Die Erarbeitung dieser Konzepte wurde Ende 2020 initiiert, nachdem die Räte von SARM, Griag, BGR und EGR die Variante A zur Umsetzung empfohlen haben. Das Betriebskonzept lag zum Zeitpunkt des Vernehmlassungsverfahrens noch nicht vor.

Generell sehen Kritiker der Vorlage bezüglich Transparenz und Mitwirkung Verbesserungsbedarf. Sie fordern denn auch mehr Zeit, damit die Bevölkerung umfassend über das Bauvorhaben informiert werden kann und wünschen deshalb, dass der geplante Abstimmungstermin vom 13. Juni 2021 (Urnenabstimmung bei der EGR) zeitlich verschoben wird.

Der Forderung aus dem Vernehmlassungsverfahren, mehr Zeit für die Informationsvermittlung zu erhalten, wurde entsprechen. Die Einwohnergemeinde hat den Termin für die Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 auf den 26. September 2021 verschoben. Weiter wurde die Organisation des Bauvorhabens so angepasst, dass dieses breiter abgestützt wird und der Informationsfluss zu den interessierten Personen und Bevölkerungskreisen besser sichergestellt werden kann.

7. Weiteres Vorgehen

7.1. Aktueller Planungsstand

Mit der Umsetzung von VÜB bzw. der Variante A sollen die beiden Neubauten gleichzeitig bis Ende 2025 erstellt werden. Die Planung für die Alterswohnungen befindet sich im Zeitpunkt der Verabschiedung dieses Berichts auf Stufe Bauprojekt. Ende 2020 hat die Griag den Planungsauftrag für das neue Alters- und Pflegezentrum vorsorglich freihändig an den gleichen Planer, der die 60 neuen Alterswohnungen betreut, vergeben. Die Vergabe wurde öffentlich

ausgeschrieben und ist rechtskräftig. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass zügig mit der Planung des Neubaus des Alters- und Pflegezentrums gestartet werden kann.

7.2. Weitere Schritte

Die weiteren Planungsschritte bei Umsetzung des Beschlusses VÜB stellen sich wie folgt dar:

Wann	Was
31.5.2021	Gemeindeversammlung Bürgergemeinde (Genehmigung neuer Aktionärsbindungsvertrag)
26.9.2021	Urnenabstimmung Einwohnergemeinde (Beschluss Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse)
Ende 2021	Vorprojekt neues Alters- und Pflegezentrum (mit öffentlicher Information)
1. Halbjahr 2023	Bauprojekt und Baubewilligung liegen vor
bis Ende 2025	Realisierung
Ende 2025	Bezug neues Alters- und Pflegezentrum und 60 Alterswohnungen
31.12.2025	AZ3L fällt an die EGR heim

Tabelle 8: weiteres Vorgehen/Zeitplan

Die aktuelle Planung geht davon aus, dass die SARM das neue Alters- und Pflegezentrum im Vollausbau von der Griag mieten wird.

7.3. Vorgehen bei einer Ablehnung von VÜB

Sofern der Beschluss VÜB nicht zustande kommt, müssten die vier Räte der SARM, der Griag, der BGR und der EGR gemeinsam das weitere Vorgehen festlegen. In einem ersten Schritt würden die Ablehnungsgründe ergründet und darauf abgestützt in einem zweiten Schritt das weitere Vorgehen festgelegt. Denkbar wäre es, die Vorlage in veränderter Form nochmals den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern vorzulegen oder aber die Variante B umzusetzen. Klar wäre jedoch, dass durch die erneute Varianten- und Vorgehendiskussion rund ein Jahr verloren ginge.

Seite 33/34

Anhang: Beschluss VÜB

**Beschluss
über das Vorgehen betreffend die Überbauung an der Buona-
serstrasse (Beschluss VÜB)**

vom 26. September 2021

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Einwohnergemeinde Risch,

gestützt auf § 69 des Gesetzes über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Ge-
meindegesetz) vom 4. September 1980⁵

beschliessen:

Art. 1 Zweck

- ¹ Der vorliegende Beschluss hat zum Zweck, die Überbauung auf dem Grundstück Nr. 2304 an der Buonaserstrasse in einem Schritt zu realisieren. Mit der Überbauung sollen auf dem westlichen Teil des Areals Wohnungen für Wohnen im Alter erstellt werden. Auf dem östlichen Teil des Areals soll ein neues Pflegezentrum als Ersatz für das Alterszentrum Dreilinden errichtet werden.
- ² Das auf dem Grundstück Nr. 39 zugunsten der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel bestehende Baurecht soll per Ende 2025 aufgehoben und das Grundstück zusammen mit dem bestehenden Alterszentrum Dreilinden an die Einwohnergemeinde zurückgeführt werden.
- ³ Die Einwohnergemeinde Risch bringt das für die Überbauung an der Buonaserstrasse notwendige Land in die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) ein und sichert deren Finanzierung.

Art. 2 Aktionärsbindungsvertrag mit der Bürgergemeinde Risch

Der Aktionärsbindungsvertrag vom 17. März 2021 zwischen der Bürgergemeinde Risch und der Einwohnergemeinde Risch wird genehmigt.

⁵ BGS 171.1

Art. 3 Finanzierung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag)

- ¹ Es wird ein Objektkredit von 16 Millionen Franken zulasten der Investitionsrechnung für die Finanzierung der Aktienkapitalerhöhung der Gemeinde Risch Immobilien AG bewilligt.
- ² Mit der Aktienkapitalerhöhung wird dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, das Grundstück Nr. 2304, das Teil des Finanzvermögens ist, als Sacheinlage in die Gemeinde Risch Immobilien AG einzubringen, soweit die Einlage des Grundstücks nicht schon zusammen mit der Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG beschlossen wurde. Die Sacheinlage des Grundstücks erfolgt zu einem Wert von 1'400 Franken pro Quadratmeter.
- ³ Das Aktienkapital an der Gemeinde Risch Immobilien AG wird dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Art. 4 Änderung des Baurechtsvertrags zwischen der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel und der Einwohnergemeinde Risch

- ¹ Die Änderung des Baurechtsvertrags vom 5. Juni 2013, die mit Vertrag vom 17. März 2021 vereinbart wurde, wird genehmigt.
- ² Für die Ausrichtung der Heimfallentschädigung an die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel wird ein Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von 15.5 Millionen Franken bewilligt.
- ³ Das an die Einwohnergemeinde heimfallende Grundstück Nr. 39 wird dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Art. 5 Bildung einer Reserve für die Abschreibung des heimgefallenen Alterszentrums Dreilinden

- ¹ Zulasten der Reserve für zukünftige Abschreibung wird eine eigene Reserve für die Abschreibung des heimgefallenen Alterszentrums Dreilinden in der Höhe von 15.5 Millionen geschaffen.
- ² Die vollständige Abschreibung erfolgt unmittelbar nach der Eigentumsübertragung des Alterszentrums Dreilinden.

Gemeinderat Risch

Peter Hausherr
Gemeindepräsident

Ivo Krummenacher
Gemeindeschreiber