



# Informationsanlass Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse (VÜB) vom 12. Januar 2021

# Agenda

1. Ausgangslage
2. Variantenentscheid
3. Ergebnisse der getroffenen Abklärungen
4. Einschätzungen (Sichtweisen SARM, Griag, BGR und EGR)
5. Umsetzung
6. Diskussion und Klärung von Fragen
7. Weiteres Vorgehen

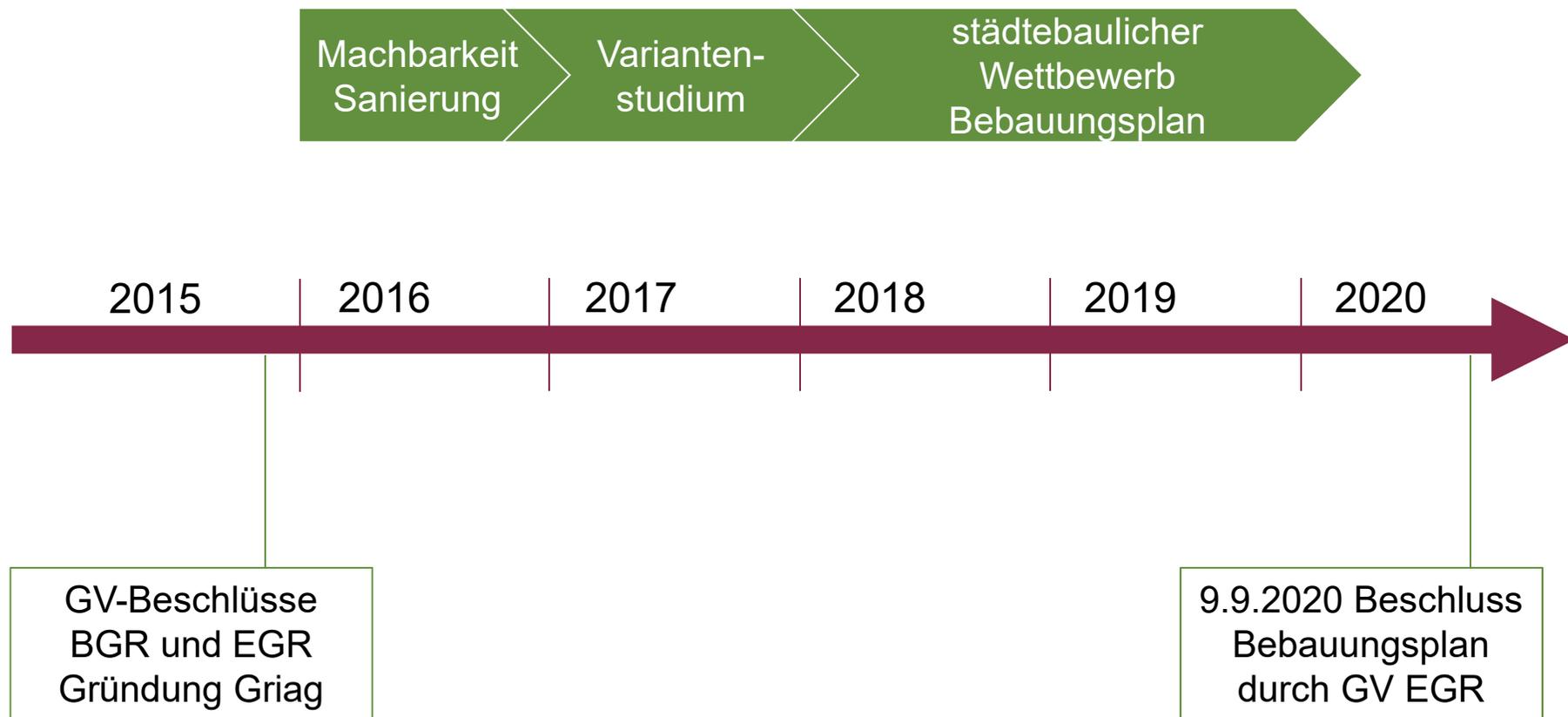
# 1. Ausgangslage

## Gründung der Griag



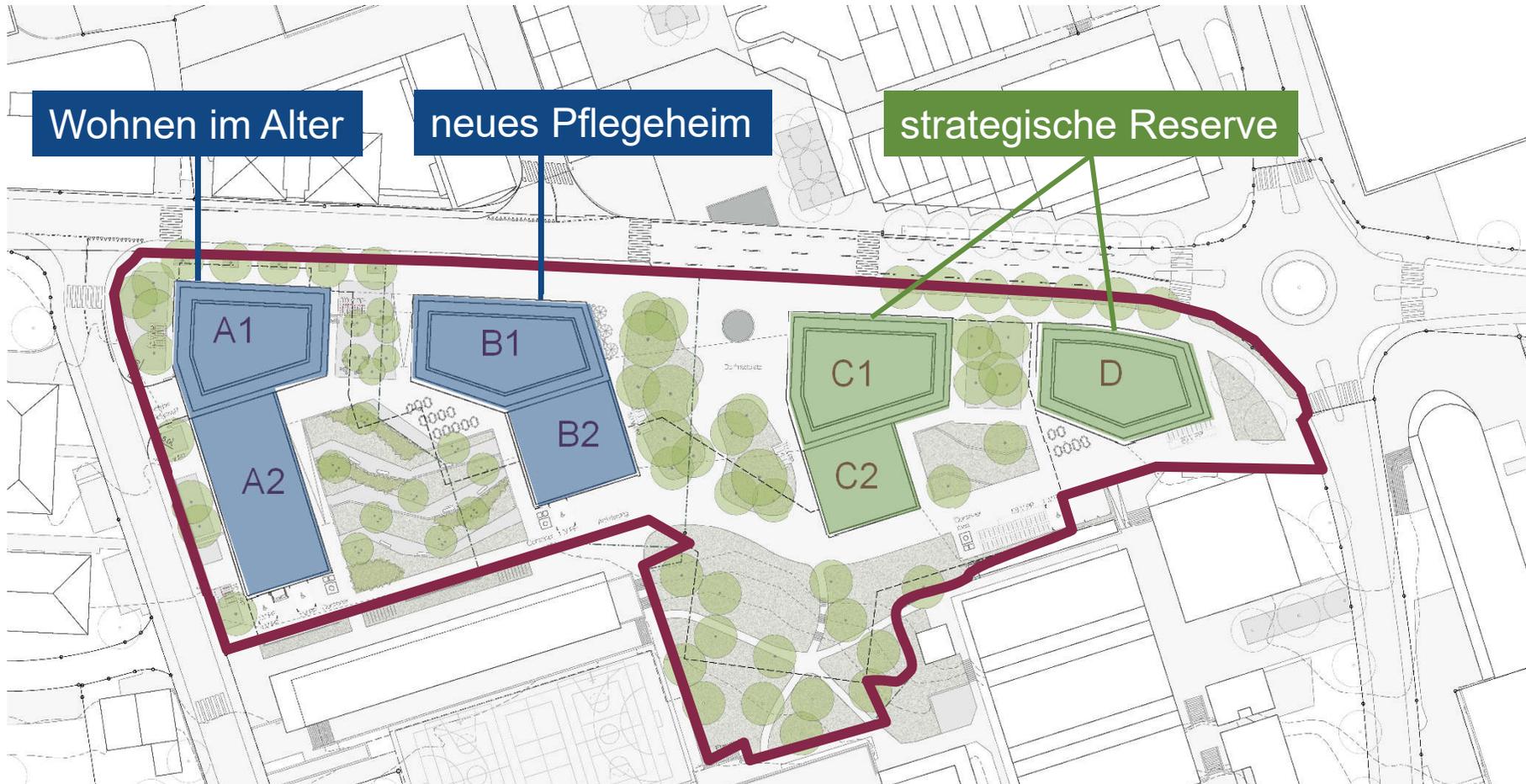
# 1. Ausgangslage

## Planungsschritte Buonaserstrasse



# 1. Ausgangslage

## Bebauungsplan Buonaserstrasse



## 2. Variantenentscheid Vorgehen

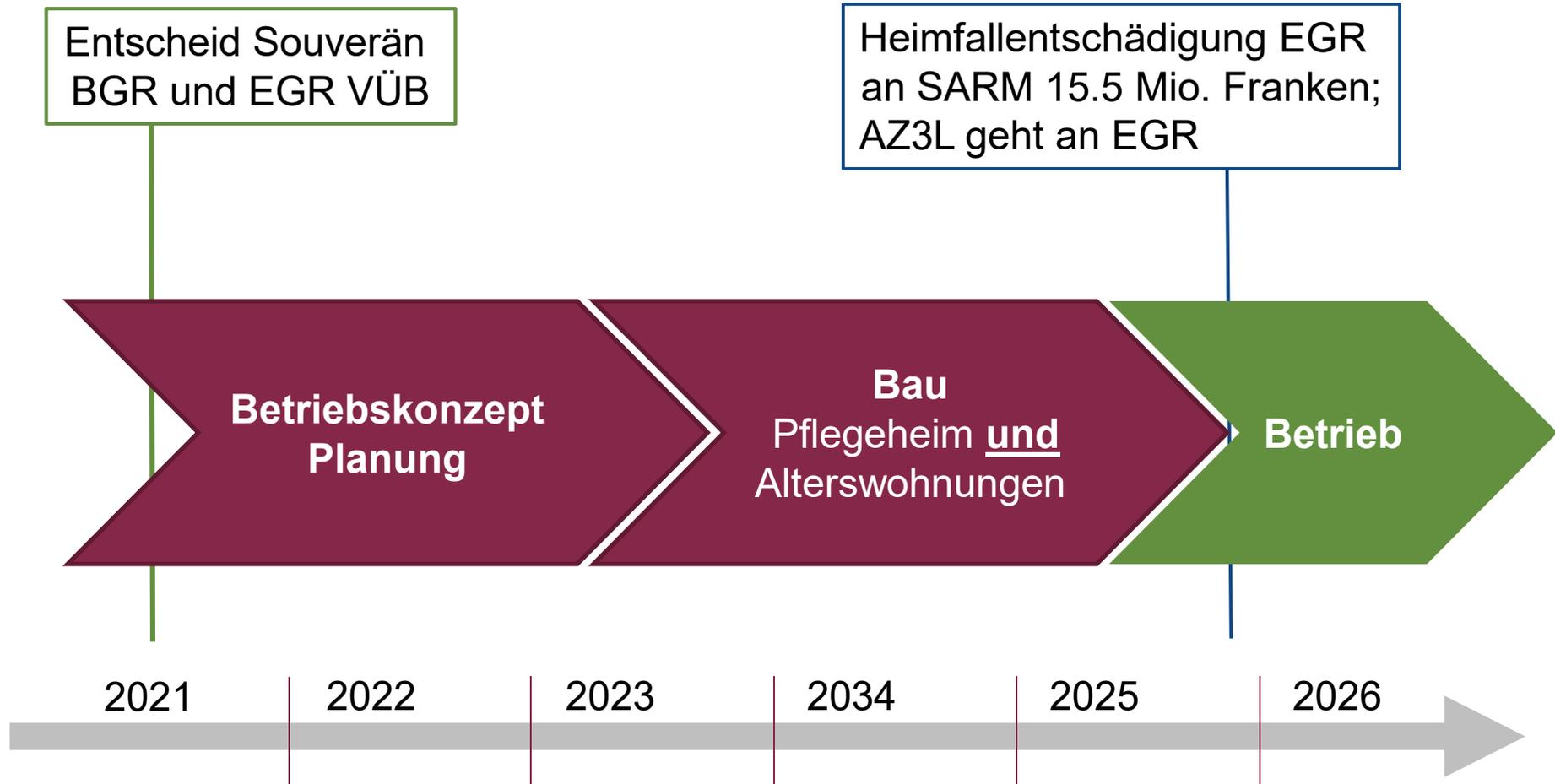


## 2. Variantenentscheid **Favorisierte Variante**

Die Räte der SARM, Griag, BGR und  
EGR empfehlen die Umsetzung der  
**Variante A.**

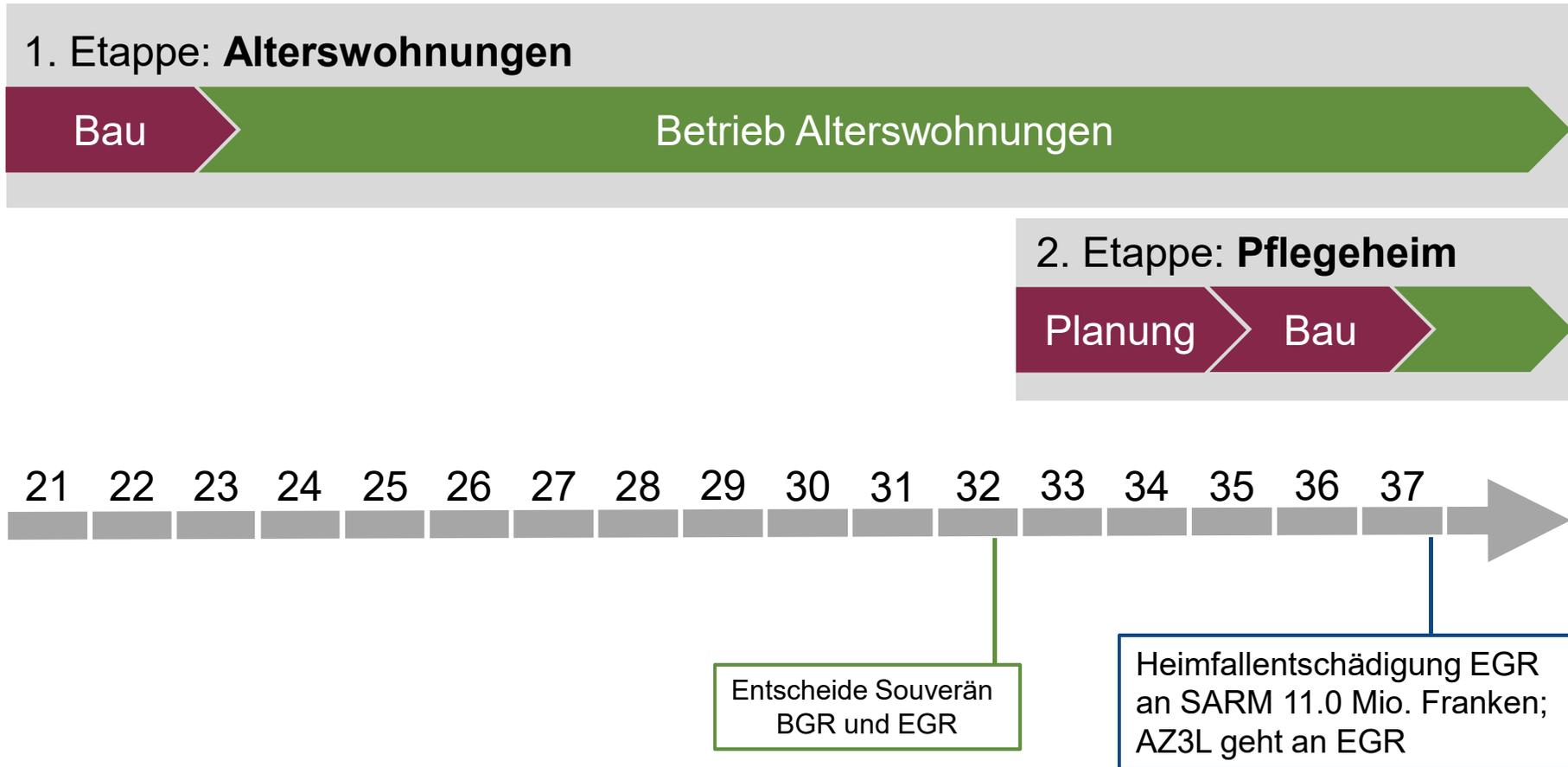
# 2. Variantenentscheid

## Variante A



# 2. Variantenentscheid

## Variante B



## 2. Variantenentscheid Mengengerüst/Zahlen

| Position   |                       |
|--|-----------------------|
| Kosten Neubau Pflegeheim (inkl. Landanteil, aktuelle Preise) | 39.3 Mio. Franken     |
| Kosten Wohnen im Alter (inkl. Landanteil, aktuelle Preise)   | 30.6 Mio. Franken     |
| Schätzung Synergie gleichzeitige Realisierung (Variante A)   | 4.4 Mio. Franken      |
| Heimfallentschädigung 2025                                   | 15.5 Mio. Franken     |
| Heimfallentschädigung 2037                                   | 11.0 Mio. Franken     |
| Anzahl Pflegeplätze Variante A                               | 73                    |
| Fläche GS Nr. 2'304 (Areal Buonaserstrasse)                  | 6'064 m <sup>2</sup>  |
| Fläche GS Nr. 39 (AZ3L)                                      | 4'771 m <sup>2</sup>  |
| Fläche strategische Reserve (inkl. GS Nr. 39)                | ~6'300 m <sup>2</sup> |

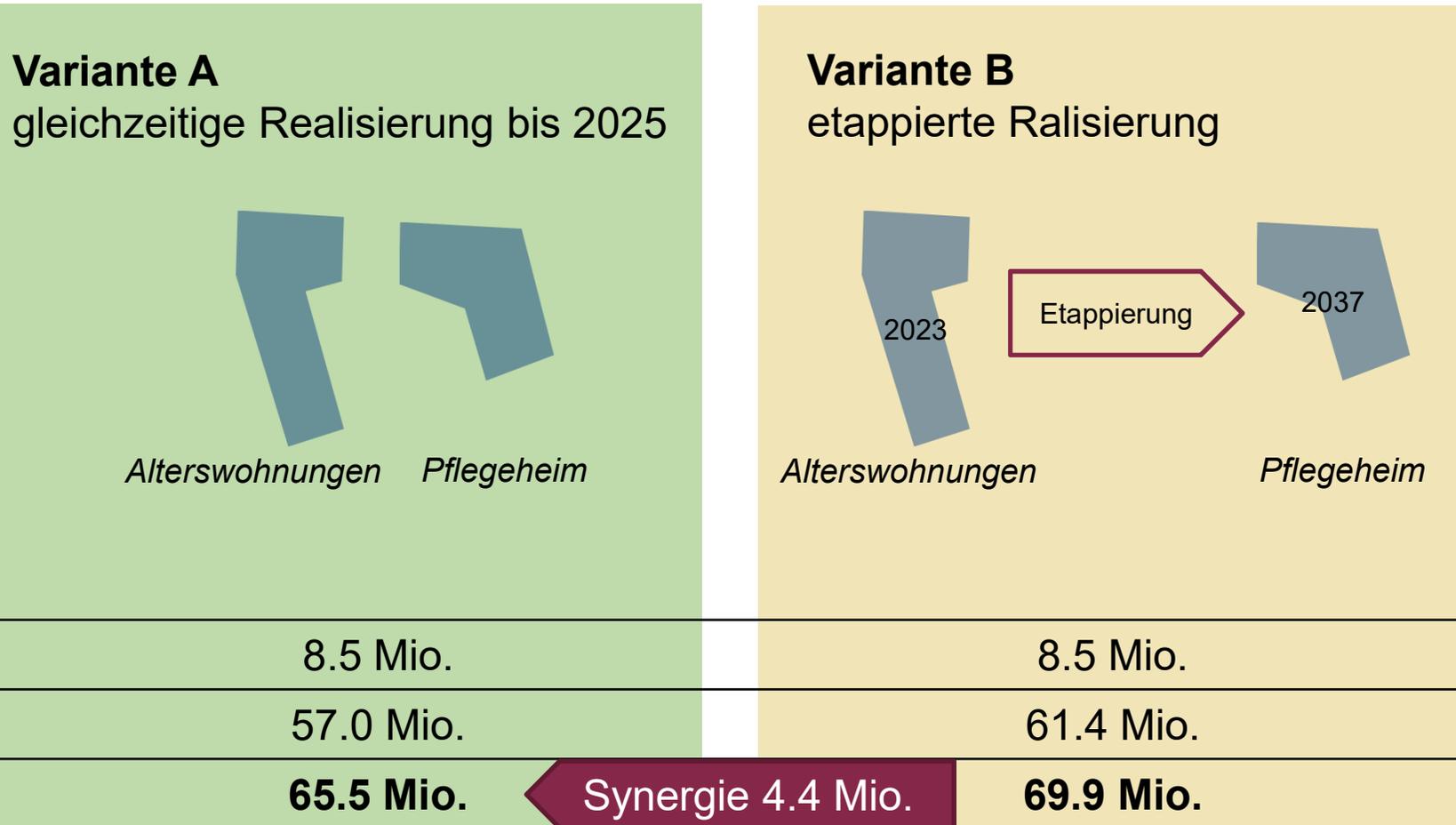
# 3. Abklärungen

## Stiftungsrechtliche Abklärungen

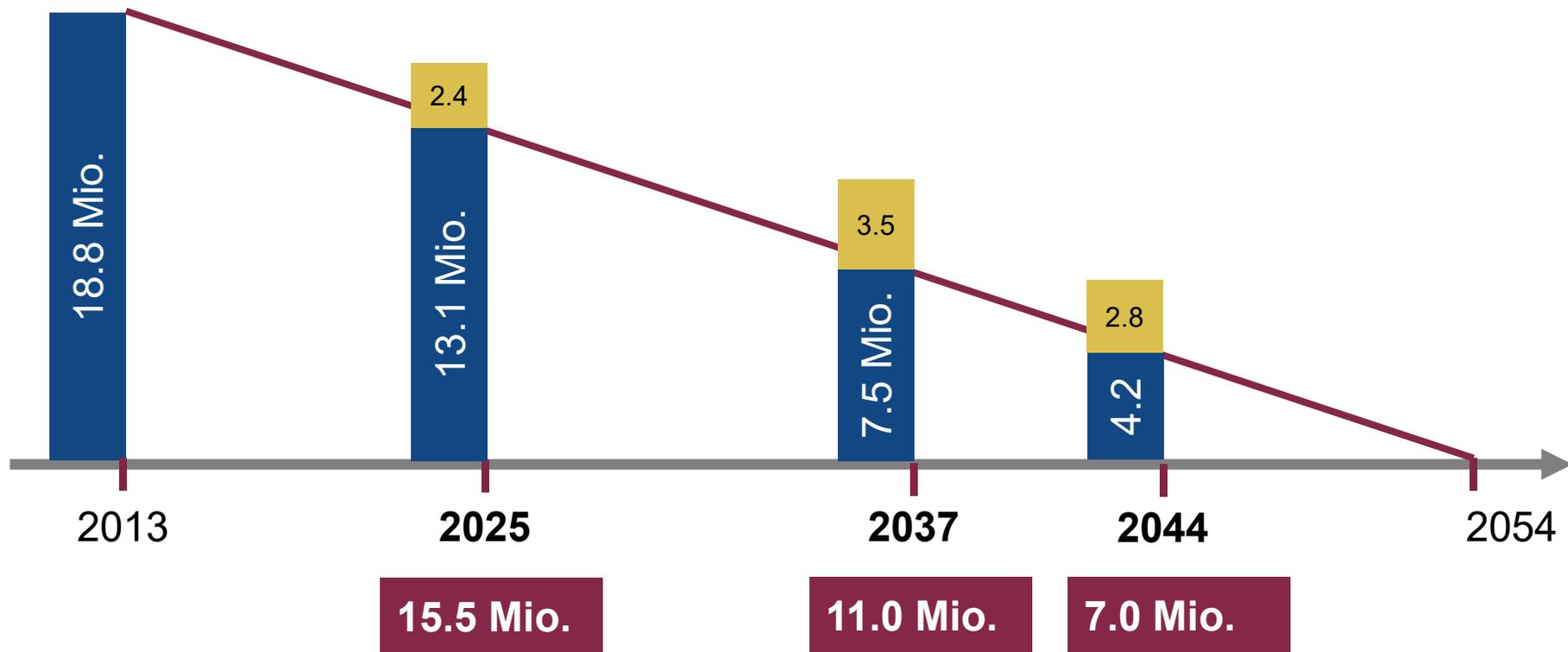
1.  
Änderung  
Baurechtsvertrag
2.  
Mietmodell
3.  
Heimfallent-  
schädigung
4.  
Sicherstellung  
finanzierbare  
Pensionstaxen

# 3. Abklärungen

## Investitionskosten



# 3. Abklärungen Heimfallentschädigung



# 3. Abklärungen

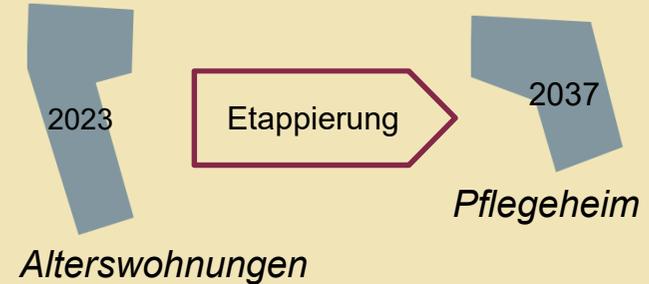
## Finanzielle Auswirkungen auf EGR

interner  
Zinssatz  
= 0 %

**Variante A**  
Realisierung bis 2025



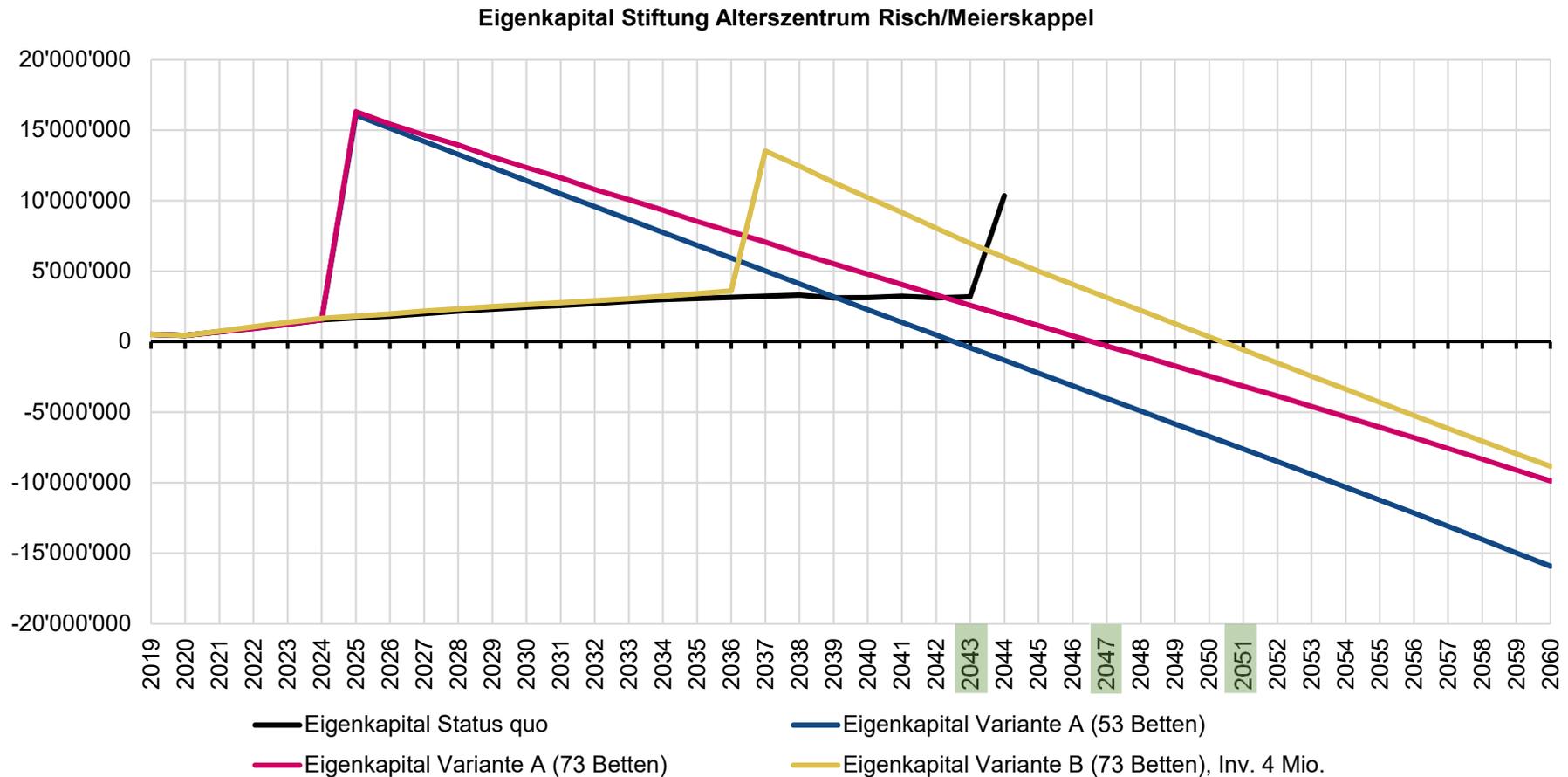
**Variante B**  
Etappen 2023/2037



|              |                  |                      |                  |
|--------------|------------------|----------------------|------------------|
| AK Griag     | 16.0 Mio.        | Bauteuerung/Synergie | 20.4 Mio.        |
| Heimfall     | 15.5 Mio.        |                      | 11.0 Mio.        |
| Investition  | 0.75 Mio.        |                      | -                |
| Mieterträge  | -3.5 Mio.        |                      | -0.7 Mio.        |
| <b>Total</b> | <b>28.7 Mio.</b> |                      | <b>30.7 Mio.</b> |

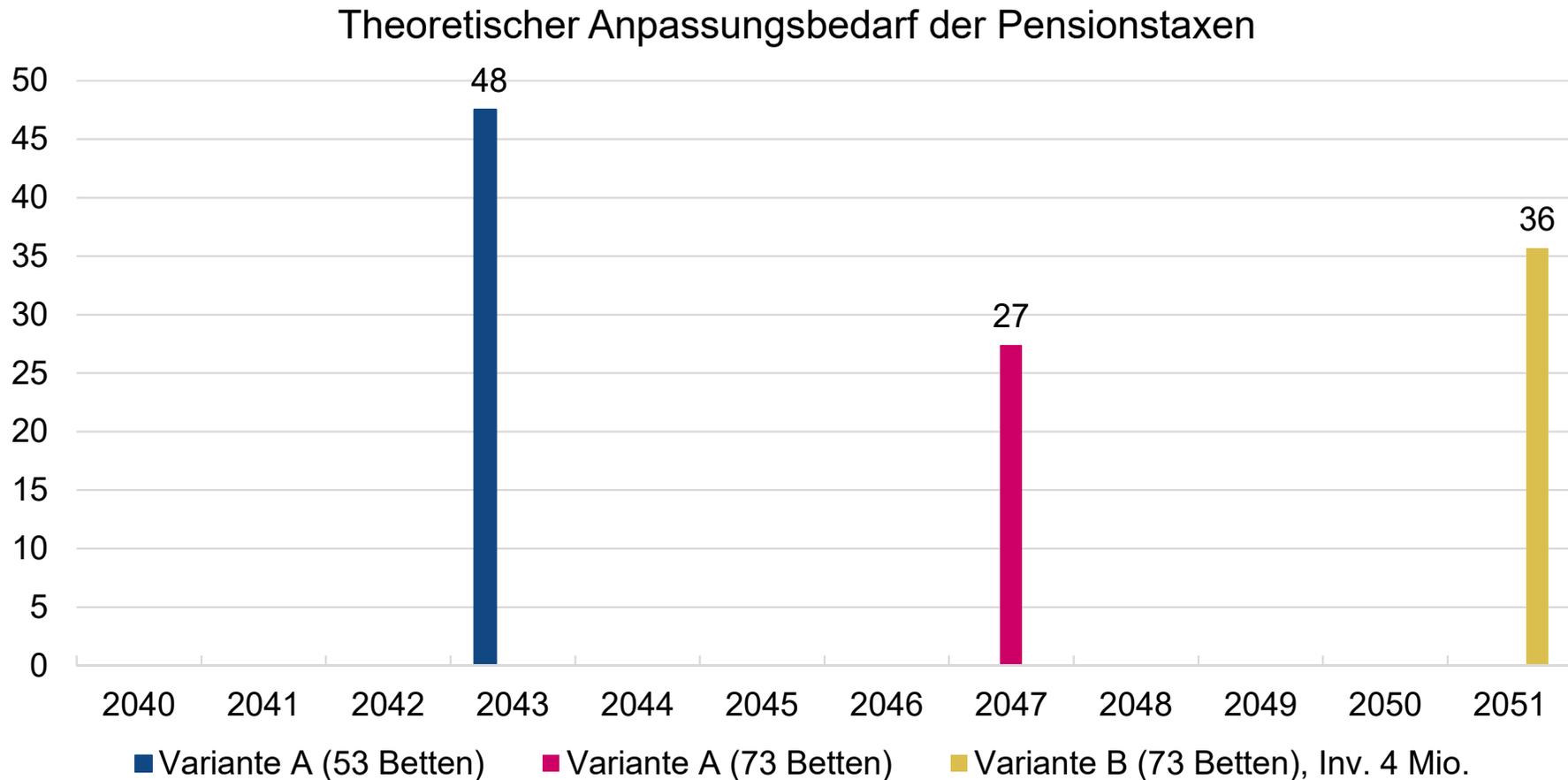
# 3. Abklärungen

## Auswirkungen auf Eigenkapital SARM

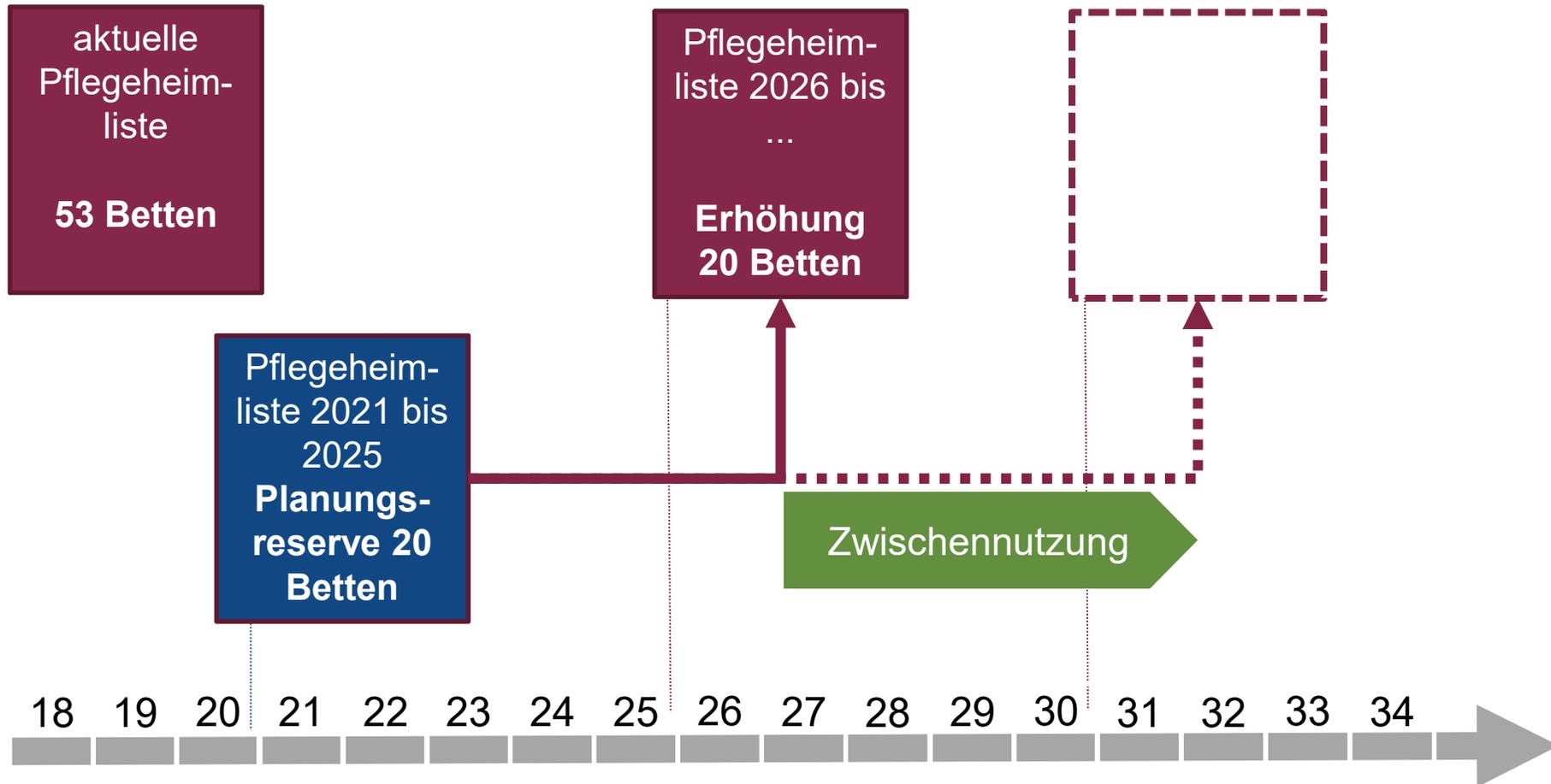


# 3. Abklärungen

## Anpassungsbedarf Pensionstaxen



# 3. Abklärungen Bettenzahl



# 4. Einschätzung

## SARM

- Verzicht auf Investitionen in bestehendes AZ3L (rund 4 Mio. Franken)
- Erhöhung der Bettenzahl auf 73 (Planungsreserve)
- Realisierung von betrieblichen Synergien (Reduktion der Betriebskosten um jährlich rund 200'000 Franken)
- Bau/Realisierung in einem Zug
- Verwendung der Heimfallentschädigung von 15.5 Mio. Franken für sozialverträgliche Tarife

# 4. Einschätzungen

## **SARM - Herausforderungen**

- Entwicklung Betriebskonzept für Neubau Pflegeheim
- Mitwirkung Planung neues Pflegeheim
- Herausforderung Kapital Heimfallentschädigung; sichere Anlage
- Änderung des Stiftungszwecks für Subventionierung der Pensionstaxen
- Absicherung als Betreiberin des Pflegeheims

# 4. Einschätzung Griag

- bauliche Synergie (4.4 Mio. Franken) führt zu tieferer Miete zugunsten der SARM (Schätzung knapp 8 Franken tiefere Pensionstaxe pro Tag und Bewohner/in)
- Realisierung in einem Schritt bringt planerisch und baulich grosse Vorteile

## 4. Einschätzung

# Griag - Herausforderungen

- Forcierung Planung neues Pflegeheim
- zügige Erarbeitung Betriebskonzept zusammen mit SARM
- Vertragsabwicklung mit SARM (Projektvereinbarung, Mietvertrag)
- Projektrisiken nehmen bei Variante A zu
- Planungen können zeitnah an die Hand genommen werden, Griag geht mit der Planung in Vorleistung

# 4. Einschätzung

## Einwohnergemeinde

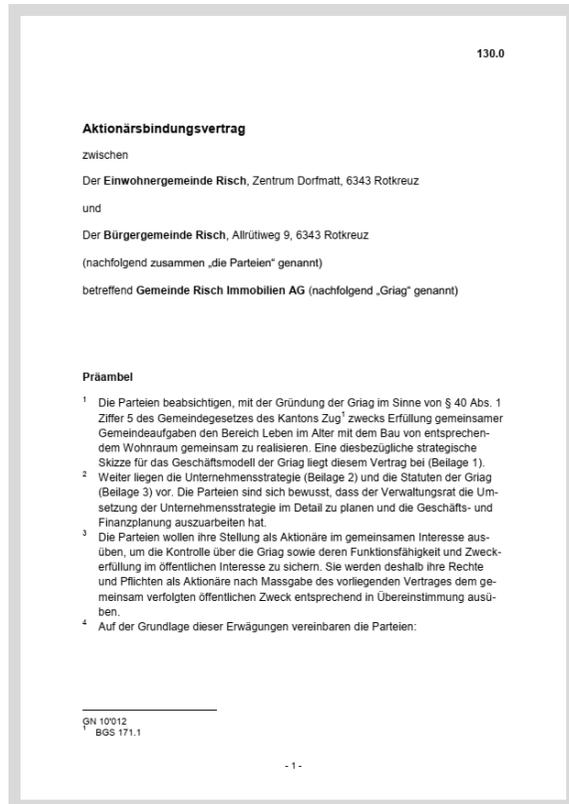
- Variante A ist finanziell betrachtet gegenüber Variante B leicht vorteilhafter
- städtebaulich aufgeräumte Situation
- ideales Zinsumfeld, um grosse Investition zu tätigen
- wertvolle strategische Landreserve wird disponibel
- Umsetzung Trennung Betrieb und Immobilien
- Herausforderung: Nutzung AZ3L nach Heimfall an Gemeinde

# 4. Einschätzung Bürgergemeinde

- allgemeine Einschätzung
  - aufgeräumte städtebauliche Situation
  - betriebliches Optimierungspotenzial SARM
  - bauliches Synergiepotenzial kommt den älteren Menschen zugute
  - sehr gutes Umfeld für Fremdfinanzierungen
- Kapitalisierung Griag: BGR wird nicht mitziehen (Reduktion des relativen Aktienanteils der BGR an Griag; Verwässerung)
- Wermutstropfen: Wohnen im Alter wird um rund zwei Jahre verzögert

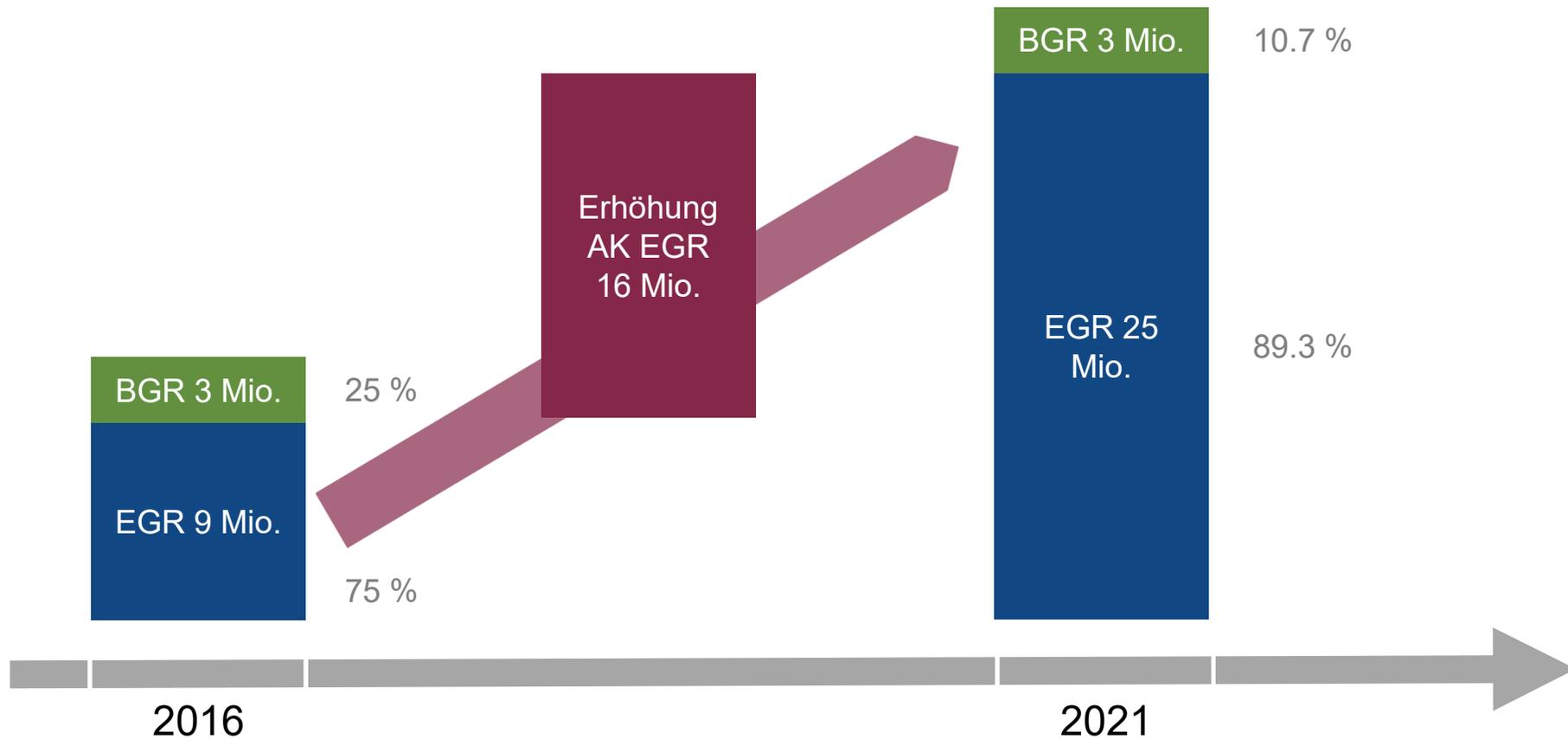
# 5. Umsetzung

## Anpassung Aktionärsbindungsvertrag



- 1. Flexibilisierung:** neue Regelung betreffend Erhöhung Aktienkapital
- 2. BGR erhält Vorschlagsrecht** für ein Mitglied des Verwaltungsrats

# 5. Umsetzung Erhöhung Aktienkapital Griag



## 5. Umsetzung

# Heimfallentschädigung an SARM

- SARM erhält Heimfallentschädigung von 15.5 Mio. Franken
- Heimfallentschädigung wird dazu verwendet, die Pensionstaxen tief zu halten
- Heimfallentschädigung reicht aus, um die Pensionstaxten auf heutigem Niveau bis zum Jahr 2047 weiterzuführen
- SARM erhält genügend Zeit und Spielraum für eine langfristige Anpassung der Pensionstaxen

# 5. Umsetzung Zwischennutzung AZ3L



studentisches Wohnen

Wochenaufenthalter

Nutzung Erdgeschoss

...

## 5. Umsetzung

# Planung Bauten Buonaserstrasse

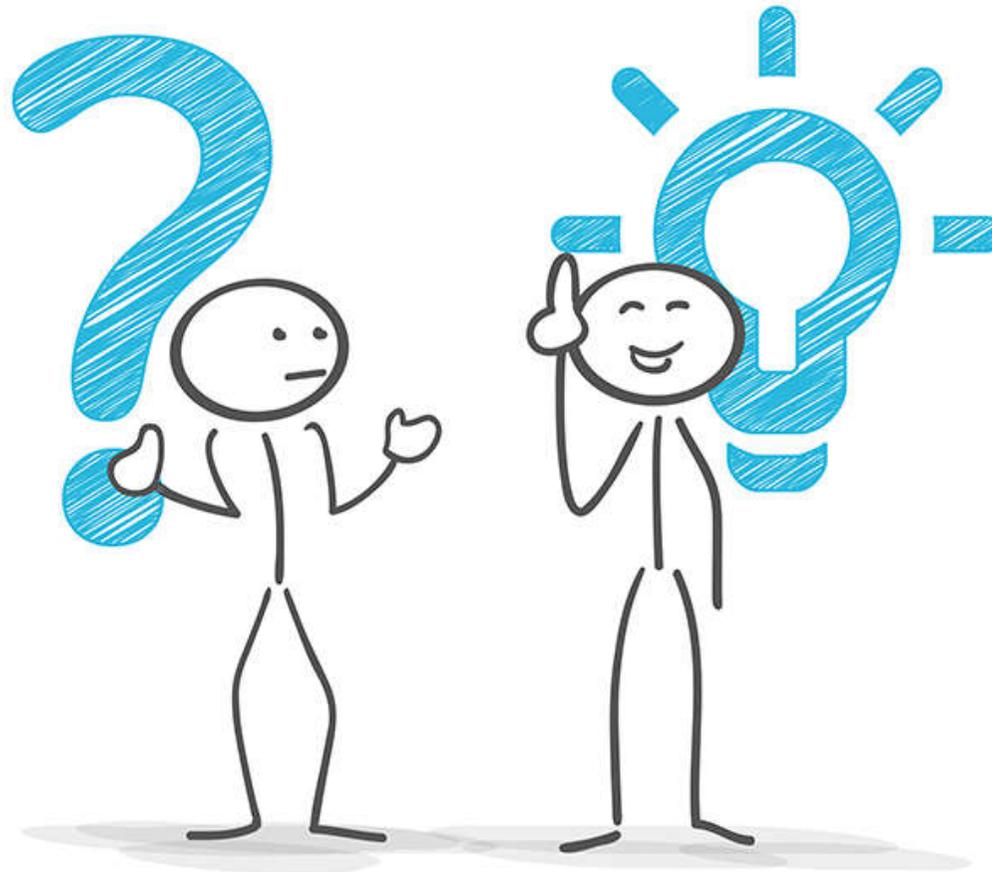
- a. Betriebskonzept für neues Pflegezentrum muss erstellt werden (vor Beginn der Bauplanung)
- b. Planung für zweite Etappe muss "nachgezogen" werden
- c. Realisierung Wohnen im Alter verzögert sich um rund zwei Jahre

# 6. Fragen und Diskussion

## Zusammenfassung

| Was spricht für Variante A?  | Welche Risiken/Nachteile birgt Variante A?               |
|--|--|
| 1. aufgeräumte städtebauliche Situation  | 1. Zwischennutzung bisheriges Alterszentrum Dreilinden   |
| 2. Synergien bei der Erstellung des Baus (4.4 Mio. Franken) und beim künftigen Betrieb | 2. zwei Jahre spätere Bereitstellung von Alterswohnungen |
| 3. tiefe Zinsen  | 3. Bettenzahlerhöhung, allenfalls mit Zwischenlösung     |
| 4. nur einmal eine Baustelle, tiefere Immissionen                                      | 4. höhere Planungsanforderungen                          |
| 5. strategische Landreserve EGR  |  |
| 6. tiefster Anpassungsbedarf der Pensionstaxen   |  |
| 7. betriebliche Synergien (200'000 Franken/Jahr)                                       |  |
| 8. Umsetzung Trennung Betrieb und Immobilien   |  |
| 9. SARM muss nur minimal in AZ3L investieren   |  |

# 6. Fragen und Diskussion



# 6. Fragen

## Grüne Risch-Rotkreuz

1. Wer macht die Auswertung des Mitwirkungsverfahrens?
2. Wann, wie und in welcher Form wird das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung kommuniziert?
3. Ist die Heimfallentschädigung von 15.5 Millionen Franken ein à-fond-perdu-Beitrag seitens Einwohnergemeinde?
4. Ist ein Tagesheim für an Demenz erkrankten Menschen vorgesehen?
5. Ist eine Beratungsstelle für Angehörige vorgesehen?
6. Wird im Konzept der interkulturellen Zusammensetzung der Gemeindebevölkerung Rechnung getragen?

# 6. Fragen

## Grüne Risch-Rotkreuz

7. Gemäss Auskunft des Gemeinderates (Zusammenkunft mit Ortsparteien und Mitgliedern des Kantonsrates vom 10.11.2020) erarbeitet die Stiftung Rischer Alterszentrum Risch/Meierskappel das Betriebskonzept des Pflegezentrums. Welche finanziellen wie personellen Ressourcen stehen der Stiftung für die Erarbeitung des Konzeptes zur Verfügung? Erteilt sie einen Auftrag an Fachexpertinnen und Fachexperten?

# 6. Fragen

## Grüne Risch-Rotkreuz

8. Existiert schon ein detailliertes Raumprogramm für das Pflegezentrum und entspricht dieses den Bedürfnissen des Betriebskonzeptes?
9. Mit welchen baulichen und konzeptionellen Massnahmen wird eine durchmischte Nutzung im Innen- wie im Aussenbereich, z.B. Generationenspielplatz, gefördert?
10. Wird die Eltern-Kind-Beratung weiterhin im Pflegeheim Platz finden?
11. In welcher Form werden die Menschen in der Gemeinde Risch in Zukunft informiert, wenn sie keinen Internetzugang haben?

# 7. Weiteres Vorgehen

- Vernehmlassungsverfahren bis 25. Februar 2021
- 31. Mai 2021/13. Juni 2021 Beschlussfassung BGR und EGR
- Fertigstellung Planung bis Anfang 2023
- Bauphase Anfang 2024/2025
- Bezug/Inbetriebnahme: Ende 2025