

Einwohnergemeinde Risch, Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz
Bürgergemeinde Risch, Allrütliweg 9, 6343 Rotkreuz
Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel, Waldeggstrasse 15, 6343 Risch
Gemeinde Risch Immobilien AG, Lindenmatt 6, 6343 Rotkreuz

Bericht Variantenentscheid Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse (VÜB)

Planung eines neuen Pflegezentrums auf dem Bebauungsplanareal Buonaserstrasse (Baufelder B1/B2, 2. Etappe) gleichzeitig mit der Realisierung des Neubaus Leben im Alter (Baufelder A1/A2, 1. Etappe)

Rotkreuz, 11. Januar 2021

A. Einführung

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Einwohnergemeinde Risch haben am 9. September 2020 für das Areal zwischen der Meierskappelerstrasse und dem Waldeggkreisel den Bebauungsplan Buonaserstrasse genehmigt.



(Bild: Auszug aus dem Bebauungsplan Buonaserstrasse)

Auf dem Areal des Bebauungsplanes sind verschiedene Nutzungen vorgesehen, welche nachstehend noch näher beschrieben werden. Im Wesentlichen sind es ein Neubau Leben im Alter auf Baufeld A1/A2 (1. Etappe) durch die Gemeinde Risch Immobilien AG (**Griag**). Das Baufeld B1/B2 ist für ein neues Pflegezentrum bestimmt (2. Etappe), während die künftige Nutzung auf den Baufeldern C1/C2 (Standort des heutigen Alterszentrums Dreilinden, **AZ3L**) und D heute noch nicht abschliessend bestimmt ist. Diese beiden Baufelder stellen eine strategische Landreserve der Einwohnergemeinde Risch (**EGR**) dar, deren definitive Nutzung durch künftige Generationen bestimmt werden kann.

B. Rollen der Beteiligten und Kurzbeschreibung des Zielbildes

I. Zu den Beteiligten

Die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (**SARM**) bezweckt gemäss Art. 2 der Stiftungsurkunde die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt von Alters- und Pflegeheimen in der Gemeinde Risch. Sie kann den Bau von Alters- und Pflegewohnungen oder andere Wohnformen unterstützen oder selbst als Bauherrin auftreten.

Das heute von der Stiftung betriebene AZ3L beruht auf einem seit 1992 bestehenden und am 5. Juni 2013 mit der EGR verlängerten, im Grundbuch eingetragenen selbständigen und dauernden Baurecht. Aktuell sind 53 Pflegeplätze vom Kanton bewilligt. 8 Pflegeplätze stehen für die Gemeinde Meierskappel LU zur Verfügung.

Die EGR ist neben ihren allgemeinen Aufgaben u.a. für die gemeindlichen Leistungen im Bereich Gesundheit und Soziales zuständig, namentlich für das Sicherstellen von Heim- und Pflegedienstleistungen auf Gemeindeebene. Sie ist ausserdem Grundeigentümerin der im Zentrum von Rotkreuz liegenden Grundstücke zwischen der Meierskappelerstrasse im Westen und dem Waldegg-Kreisel im Osten, südlich der Buonaserstrasse.

Die Aufgabe der Bürgergemeinde Risch (**BüG**) besteht neben der Erteilung des Gemeindebürgerrechts u.a. in der Wahrnehmung des Sozialwesens für die an ihrem Heimatort Risch wohnenden Bürgerinnen und Bürger. In diesem Bereich arbeitet sie mit der EGR zusammen bzw. nimmt die EGR operativ die Aufgaben im Auftrag der BüG im Bereich des Sozialwesens wahr.

Die Griag schliesslich ist eine privatrechtliche Kapitalgesellschaft, deren Aktien zu 75% der EGR und zu 25% der BüG gehören. Sie bezweckt gemäss ihren Statuten in der Gemeinde Risch im öffentlichen Interesse primär (aber nicht ausschliesslich) den Erwerb, die Verwaltung und Vermietung von Immobilien im Bereich der Alters-, Behinderten- und Demenzpflege sowie des betreuten und nicht betreuten Wohnens. Zur Erreichung dieser Zwecke kann sie auch Grundstücke erwerben und Immobilien planerisch und baulich entwickeln. Die Gründung der Griag erfolgte im Jahr 2016 aufgrund von zustimmenden Gemeindeversammlungsbeschlüssen der EGR und der BüG von jeweils Ende 2015.

II. Konzept und Stossrichtung des Bebauungsplanes Buonaserstrasse

Seit der Gründung der Griag planen die vier beteiligten Parteien in einer gemeinsamen Projektorganisation die künftige Entwicklung des Areals an der Buonaserstrasse. Politisch und inhaltlich getragen von allen Beteiligten haben die Stimmbürger der Gemeinde Risch an der Gemeindeversammlung vom 9. September 2020 den einleitend erwähnten Bebauungsplan Buonaserstrasse als bisher letzten Meilenstein angenommen.

Der Bebauungsplan sieht Folgendes vor:

- In den Baufeldern A1/A2 (1. Etappe; ca. 3'100 m²) realisiert die Griag einen Neubau Leben im Alter mit 60 Alterswohnungen. Das Bauprojekt ist praktisch bewilligungsreif. Die Griag ist Bauherrin und wird von der EGR das notwendige Land in Form einer Abparzellierung als Sacheinlage zu Eigentum erhalten.
- Auf den Baufeldern B1/B2 (2. Etappe; ebenfalls ca. 3'100 m²) ist ein neues Pflegezentrum als Ersatz für das AZ3L vorgesehen. Ursprünglich war geplant, das neue Pflegezentrum erst in ca. 15-20 Jahren bzw. um das Jahr 2037 zu bauen. Abklärungen im Zusammenhang mit dem Projekt Leben im Alter auf den Baufeldern A1/A2 haben aber ergeben, dass mit dem Bau eines neuen Pflegezentrums bis 2025 im besten Fall bis zu

CHF 4,4 Mio. Baukosten aufgrund von Synergieeffekten eingespart und verschiedene weitere Vorteile realisiert werden könnten. Darauf wird zurückzukommen sein.

Das neue Pflegezentrum würde von der Griag als Bauherrin aufgrund eines Betriebskonzeptes und eines Raumkonzeptes gebaut, das die künftigen betrieblichen und räumlichen Bedürfnisse der SARM in ihrer Eigenschaft als Bestellerin des Pflegezentrums abbildet. Basis dieses Betriebs- und Raumkonzeptes ist eine neue Leistungsvereinbarung zwischen der EGR und der SARM über die von der SARM zu erbringenden Dienstleistungen und den entsprechenden Rahmenbedingungen.

Auf diesen Grundlagen wird das Bauprojekt gemeinsam geplant und von der SARM für die bauliche Realisierung durch die Griag freigegeben. Die Griag wird das neue Pflegezentrum der SARM mittels eines langfristigen, im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrages, vermieten. Das für die Realisierung notwendige Land würde wiederum von der EGR mittels einer zweiten Abparzellierung in die Griag zu deren Eigentum eingelegt (Sacheinlage).

- Das heutige AZ3L befindet sich auf den Baufeldern C1/C2. Es beruht wie erwähnt auf einem selbständigen und dauernden Baurecht. Mit der Realisierung eines neuen Pflegezentrums auf den Baufeldern B1/B2 würde das Baurecht mittels eines Aufhebungsvertrages des Baurechtes an die EGR zurückfallen und die EGR müsste der SARM dafür eine Heimfallentschädigung bezahlen.

Damit würde das Baufeld C1/C2 für die EGR frei. Es bildet dann zusammen mit dem Baufeld D die bereits erwähnte strategische Landreserve für die EGR und weist eine Fläche von rund 6'400 m² auf. Gemäss dem Bebauungsplan ist auf diesen beiden Baufeldern eine gemischte Nutzung mit öffentlichen Zwecken, Wohnen und Gewerbe möglich.

C. Ausgangslage heute

I. Baurecht der SARM auf GS 39, GB Risch

Das Baurecht der SARM für das heutige AZ3L läuft bis am 5. Juni 2044, mit einer Option auf Verlängerung um 10 Jahre bis längstens am 5. Juni 2054. Mit Bezug auf den Heimfall wird in Ziff. 1.3.2. des Baurechtsvertrages festgehalten, dass die Heimfallentschädigung verbindlich durch die Kantonale Schätzungskommission Zug geschätzt wird, falls sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht einigen können.

Im Rahmen der Gemeinsamen Absichtserklärung, auf welche nachstehend noch eingegangen wird, wurde vereinbart, das im Jahr 2044 bzw. gemäss Verlängerungsoption im Jahr 2054 heimfallende Baurecht nicht mehr zu erneuern oder verlängern. Spätestens auf eines dieser beiden Verfalldaten müsste somit so oder so eine neue Lösung (Ersatzbau) für das heutige Alterszentrum gefunden werden.

II. Gemeinsame Absichtserklärung 2017

Alle beteiligten Parteien haben sich aus diesem Grund bereits in einem frühen Stadium der Planungen eingehende Überlegungen nicht nur zum Neubau Leben im Alter, sondern auch zu einem künftigen Standort für ein neues Pflegezentrum gemacht.

Nach verschiedenen Vorabklärungen und Studien haben die Parteien Ende 2017 eine *Gemeinsame Absichtserklärung* unterzeichnet. Sie enthält zwei Kernelemente:

- *Lösungsmodell für die Standortfragen:* in Art. 4 der Gemeinsamen Absichtserklärung wird das Lösungsmodell vorgezeichnet, wo sich die künftigen Bauten auf dem Areal Buonaserstrasse befinden sollen. Das damals vereinbarte Lösungsmodell entspricht dem Konzept des von den Stimmbürgern genehmigten Bebauungsplanes Buonaserstrasse.

Ein wesentlicher Vorteil dieses Lösungsmodells stellt der Umstand dar, dass ein neues Pflegezentrum einerseits in unmittelbarer Nähe zu den Alterswohnungen und andererseits zum bestehenden AZ3L gebaut werden kann (Lage in der Mitte). Für die Bewohner des AZ3L müsste somit während der Bauphase keine Übergangslösung an einem anderen Standort gesucht werden, und der Umzug in das neue Pflegeheim könnte gewissermassen von Tür zu Tür erfolgen.

Schliesslich stellt die zentrale Lage des Standortes für ein neues Pflegezentrum für die ganze Bevölkerung der Gemeinde ein *Plus* von herausragender Bedeutung dar.

- *Trennung von Immobilien und Betrieb:* Die Gründung der Griag im Jahr 2016 erfolgte aufgrund des Zieles, für künftige, im öffentlichen Interesse stehende Bauten das Halten der Immobilien (Eigentum) und die Führung von Betrieben in diesen Immobilien aus Gründen der Governance und der - auch finanziellen - Transparenz zu trennen. In Art. 7 der Gemeinsamen Absichtserklärung wird das auch mit Bezug für ein neues Pflegezentrum festgehalten.

Art. 7 hält fest, dass ein künftiges Pflegezentrum nicht mehr auf der Basis eines selbständigen und dauernden Baurechts, sondern aufgrund eines langfristigen Mietmodells der SARM zur Verfügung gestellt werden wird. Während die Griag den Bau plant (auf Bestellung und in Zusammenarbeit mit der SARM) und baut, mietet die SARM das Pflegezentrum.

Ergänzend kann noch erwähnt werden, dass gemäss Art. 6 der Gemeinsamen Absichtserklärung die SARM für den geplanten Neubau Leben im Alter bzw. für deren Mieter Dienstleistungen als bevorzugter Partner erbringen soll.

III. Varianten für die weitere Entscheidung

Im Zuge der Planung des Neubaus Leben im Alter auf Baufeld A1/A2 (1. Etappe) ist bei allen Beteiligten die Erkenntnis gereift, dass eine Realisierung des Pflegezentrums auf dem Baufeld B1/B2 *gemeinsam* mit dem Neubau Leben im Alter auf dem Baufeld A1/A2 - und damit früher als ursprünglich vorgesehen (ca. 2037) und auch früher als auf den gemäss Baurechtsvertrag vorgesehenen (ersten) Heimfallzeitpunkt im Jahr 2044 - *massgebende Vorteile im Interesse aller Parteien und der Bevölkerung* bringen könnte.

Man hat sich daher in der Projektgruppe entschieden, zwei Varianten näher zu prüfen:

- *Variante A* mit der gemeinsamen Realisierung der 1. Etappe (Neubau Leben im Alter) und der 2. Etappe (neues Pflegezentrum) und einer Fertigstellung beider Projekte im Jahr 2025, und
- *Variante B*, nach welcher zuerst der Neubau Leben im Alter mit einer geplanten Fertigstellung Anfang 2023 realisiert, während ein neues Pflegezentrum auf das Jahr 2037 hin gebaut würde.

Würde sich die Variante A als vorteilhafter erweisen, müssten mit Blick auf eine Fertigstellung der beiden Bauprojekte im Jahr 2025 bereits Ende 2020 bzw. während des ersten Halbjahres 2021 wichtige (Vor-)Entscheidung gefällt werden, um diesen Fertigstellungs-Zeitpunkt einhalten zu können.

Im Folgenden werden die beiden Varianten anhand von verschiedenen Kriterien und ihren Vor- und Nachteilen einander gegenübergestellt

D. Kriterien für den Variantenentscheid

I. Frühzeitiger Heimfall des Baurechts und Heimfallentschädigung

Die EGR hat in gemeinsamer Abstimmung mit der SARM im Frühling 2020 die Kantonale Schätzungskommission Zug beauftragt, die Heimfallentschädigung für die Ablösung des Baurechts zu schätzen. Der Bericht wurde am 24. November 2020 erstattet. Die Schätzung der Heimfallentschädigung beruht auf den im geltenden Baurechtsvertrag vom 5. Juni 2013 festgelegten Vorgaben. Diese sehen vor, dass das Gebäude des heutigen AZ3L über eine Lebensdauer von 40 Jahren linear abgeschrieben wird. Als Ausgangswert für das Gebäude wurde von der Schätzungskommission auf dem Gebäudeversicherungswert per 1. Januar 2013 sowie der bis damals aufgelaufenen Altersentwertung des Gebäudes berechnet.

Auf der Grundlage der Berechnungen der Schätzungskommission und unter Anstellung von Angleichungsberechnungen durch die EGR resultieren für die beiden Varianten A und B folgende gerundeten Heimfallentschädigungen:

- | | | |
|---|---------------------------|-------------------|
| - | Verfall 2025 (Variante A) | CHF 15'500'000.00 |
| - | Verfall 2037 (Variante B) | CHF 11'000'000.00 |

Diese Werte sind von allen Beteiligten anerkannt.

II. Vergleich des Finanzierungsbedarfs für die Varianten A und B

1. Basisdaten und Annahmen

Für den Vergleich des Finanzierungsbedarfs wird von verschiedenen Basisdaten ausgegangen und es werden für die Zukunft *Annahmen* getroffen, die in der folgenden Tabelle zusammengefasst werden:

Basisdaten	
durchschnittliche Bauteuerung (Zeitraum 1998-2019)	0.78%
Fläche GS Nr. 2304 [m ²]	6'064
Fläche 1. Teil Sacheinlage Griag (Art. 5 lit b ABV) [m ²]	3'100
Fläche 2. Teil Sacheinlage [m ²]	2'964
Preis Sacheinlagen [Franken/m ²]	1'400
Eigenkapitalquote Griag	40%
Eigenkapital Griag nach Gründung	12'000'000
Annahmen	
Baukosten 1. Etappe (Wohnen im Alter)	26'220'000
Baukosten Neubau Pflegeheim (73 Betten)	35'166'000
Landkosten 1. Etappe	4'340'000
Landkosten 2. Etappe	4'149'600
Synergiepotenzial	4'400'000
jährliche Bauteuerung 2020 bis 2025	0.50%
jährliche Bauteuerung 2025 bis 2037	1.00%
Nettomietsertrag AZ3L	350'000
75 % Nettomietsertrag Buonaserstrasse 16 bis 18	61'500
Investition Zwischennutzung	750'000
Interner Zinssatz (Abdiskontierung)	0.00%

Zur vorstehenden Tabelle sind folgende Erläuterungen anzuführen:

- Aufgrund von Erfahrungswerten wird von einer historischen Bauteuerung von 0.78% ausgegangen. Für die Berechnung der Varianten A (Horizont 2025) und B (Horizont 2037) wird hier mit einer jährlichen Bauteuerung von 0.50% bzw. 1.00% gerechnet;
- Für die 1. und 2. Etappe zusammen besteht ein Flächenbedarf von etwas über 6'000 m². Davon sind 3'100 m² für die 1. Etappe und knapp 3'000 m² für die 2. Etappe vorgesehen. Diese Flächen entsprechen im Wesentlichen dem bereits bei der Gründung der Griag veranschlagten Landbedarf;
- Wie bereits bei der Gründung der Griag wird mit einem Landwert von CHF 1'400/m² gerechnet;
- Unverändert wird auch für die vorliegende Kostenberechnung mit einem Eigenkapitalanteil der Griag von 40% gerechnet. Das aktuelle Aktienkapital der Griag, welches für die Realisierung der 1. Etappe bemessen wurde, beträgt CHF 12 Mio.;
- Bei Landkosten für die 1. Etappe von CHF 4,34 Mio. und Baukosten von rund CHF 26,962 Mio. betragen die Gesamtkosten für die 1. Etappe somit CHF 31.31. (davon 40% Eigenkapital der Griag entsprechen wiederum den vorstehend erwähnten CHF 12 Mio./gerundete Werte);
- Die Landkosten für die 2. Etappe ergeben sich aus dem vorstehend erwähnten Landwert pro m² und dem Flächenbedarf für die 2. Etappe;
- Bei allen Berechnungen wird ein Synergiepotential von CHF 4.4 Mio. CHF eingerechnet. Nähere Erläuterungen dazu finden sich nachstehend;
- Bei einem frühzeitigen Heimfall des heutigen AZ3L an die EGR kann die EGR das Gebäude an Dritte im Sinne einer Zwischennutzung weitervermieten (z.B. Studenten, Wo-

chenaufenthalter, usw.). Die geschätzten jährlichen Mieteinnahmen für diese Zwischennutzung des AZ3L sind aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich. Für die Vermietung sind Investitionen nötig, deren Schätzung ebenfalls in der vorstehenden Tabelle aufgeführt sind. Auch darauf wird zurückzukommen sein;

- Die heute noch auf dem Areal Buonaserstrasse 16 bis 18 bestehenden Altbauten werden aktuell vermietet. In der obenstehenden Tabelle ist der entsprechende Netto-Jahresmietertrag aufgeführt, abzüglich Kosten und Unterhalt für die Altbauten;
- Aufgrund des aktuell tiefen Zinsniveaus – und es deutet mittelfristig nichts auf einen Zinsanstieg hin - wird mit einem Diskontierungssatz (interner Zinssatz) von 0.00% gerechnet. Im nachfolgenden Baukostenvergleich wird aber im Sinne der Transparenz ergänzend aufgezeigt, welcher Barwert der Baukosten für die Variante B (2037) sich bei verschiedenen internen Zinssätzen ergeben würde.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass beide Varianten (A und B) mit einer höheren Anzahl Pflegebetten, nämlich 73 statt wie heute 53, berechnet wurden. Auf die höhere Anzahl Pflegebetten wird ebenfalls noch zurückzukommen sein;

2. Vergleich Finanzierungsbedarf Variante A und B

a) Darstellung des Vergleichs

Auf der Grundlage der vorstehend erwähnten Basisdaten und Annahmen ergibt sich folgender aus Sicht der EGR folgender Finanzierungsbedarf:

Zeitpunkt für Barwert	Realisierung in einem Schritt 2025 Variante A	Realisierung in zwei Schritten bis 2037 Variante B		
	2025	2023	2037	2025
Kosten 1. Etappe (inkl. Land)	31'222'088	30'955'270		30'955'270
Kosten 2. Etappe (inkl. Land)	35'692'480		45'796'850	45'796'850
notwendiges Eigenkapital Griag 2. Etappe	16'000'000			20'500'000
Heimfallentschädigung an SARM	15'500'000		11'000'000	11'000'000
Finanzierungsbedarf Einwohnergemeinde Risch 2. Etappe	31'500'000		29'300'000	31'500'000
Investition Zwischennutzung	750'000			
Mietertrag 2025 bis 2037	-4'200'000			
Mietertrag Buonaserstrasse 16 bis 20	738'000			-738'000
Finanzierungsbedarf Einwohnergemeinde Risch netto	28'788'000			30'762'000

Kommentierung Variante A (2025):

- Auf der Grundlage der vorstehend erwähnten Basisdaten und Annahmen beläuft sich der Finanzierungsbedarf für die EGR bei dieser Variante brutto auf rund CHF 31,5 Mio. Dieser Betrag setzt sich aus der für die Realisierung der 2. Etappe notwendigen Eigenkapitalisierung der Griag von CHF 16.00 Mio. und aus der Heimfallentschädigung für die SARM in der Höhe von CHF 15.50 Mio. zusammen
- Zu diesem Betrag sind einerseits die Investitionen in das bestehende AZ3L für die Zwischennutzung in der Höhe von CHF 750'000 sowie der Wegfall der Mieterträge für die Altliegenschaften an der Buonaserstrasse 16 bis 20 für die Zeit bis zum Jahr 2037 in der Höhe von CHF 738'000.00 hinzuzuzählen;
- Vom Finanzierungsbedarf abgezogen werden können die Mieterträge für die Zwischennutzung des bestehenden AZ3L für die Zeit zwischen 2025 und 2037 (CHF 4.20 Mio.).

Kommentierung Variante B (2035):

- Bei dieser Variante beträgt der an sich im Jahr 2037 resultierende, aber auf das Jahr 2025 diskontierte Brutto-Finanzierungsbedarf rund CHF 31.50 Mio.;
- Investitionen in eine Zwischennutzung in das AZ3L, das bei diesem Szenario durch die SARM bis 2037 betrieben wird, sind nicht notwendig. Auf der anderen Seite können auch keine Mieterträge aus der Zwischennutzung realisiert werden;
- Weil die bestehenden Altbauten an der Buonaserstrasse bis zum Jahr 2037 vermietet werden können, ist der entsprechende Netto-Mietertrag abzüglich Kosten und Unterhalt vom Finanzierungsbedarf abzuziehen (CHF 738'000.00).

b) Beurteilung des Vergleichs und Hinweise

Der auf das Jahr 2025 abdiskontierte Finanzierungsbedarf schneidet bei der Variante A (2025) um rund CHF CHF 2.00 Mio. besser als die Variante B (2037) ab.

Wie vorstehend erwähnt, wurde der Barwertberechnung ein interner Zins von 0.00% zugrunde gelegt. Wird hingegen mit einem höheren internen Zins gerechnet, womit ein in Zukunft höheres Zinsniveau unterstellt wird, verbessert sich der Barwert des Finanzierungsbedarfs für die EGR, je höher dieser Zins veranschlagt wird. Auf der anderen Seite würde sich der Barwert der Variante B (2037) gegenüber verschlechtern, wenn ein interner Zins von unter 0.00% für die Berechnung herangezogen würde. Die Schwelle, bei welcher die Barwertberechnung des Finanzierungsbedarfs bei der Variante B besser als bei der Variante A abschneidet, ist ein interner Zinssatz (Diskontierungssatz) von 0.5%.

Dies ist aus der nachstehend angeführten Zusatztabelle ersichtlich:

Szenarien bei verändertem internen Zins

Zinssatz	Variante A	Variante B
-0.5 %	28'719'524	32'621'420
-0.25 %	28'777'794	31'643'537
0.0 %	28'834'714	30'697'112
0.25 %	28'890'321	29'781'060
0.5 %	28'944'652	28'894'336
0.75 %	28'997'742	28'035'932
1.0 %	29'049'624	27'204'879
1.25 %	29'100'332	26'400'242
1.5 %	29'149'899	25'621'121

3. Zusatzerläuterungen zum Variantenvergleich

a) Synergiepotential bei Variante A

Beim vorstehenden Variantenvergleich ist bei der Variante A (gemeinsame Realisierung der 1. und 2. Etappe bis 2025) ein Synergiepotential in der Höhe von CHF 4,4 Mio. in Rechnung gestellt worden. Dieses Synergiepotential beruht auf einer beim Büro für Bauökonomie, Luzern, im Jahr 2019 in Auftrag gegebenen und am 11. Oktober 2019 vorgelegten Schätzung. Der Betrag des Synergiepotentials setzt sich wie folgt zusammen (gerundete Werte):

- Vorbereitung Umgebungsarbeiten	CHF	25'000
- Gebäude: Aussenwand unter Terrain im Bereich der Einstellhalle 1. und 2. Etappe	CHF	20'000
- Umgebungsarbeiten	CHF	134'000
- Honorare und Nebenkosten (zu den vorstehenden Positionen)	CHF	53'000
- Wettbewerbskosten, die bei einer gleichzeitigen Realisierung beider Etappen nicht anfallen)	CHF	400'000
- Reduktion Honorare bei gemeinsamer Realisierung	CHF	543'000
- 7.70% MWST auf vorstehenden Positionen	CHF	132'000
- Zwischentotal	CHF	1'307'000
- Synergiepotential aus Marktvorteilen und Skaleneffekten bei gemeinsamer Realisierung (Annahme 5% der Baukosten für beide Etappen; gerundet)	CHF	3'100'000

Die Höhe dieses im besten Fall realisierbaren Synergiepotentials stellt eine Grobschätzung dar. Die Realisierung des Synergiepotentials hängt im Wesentlichen davon ab, dass bei einer gemeinsamen Realisierung der 1. und 2. Etappe grössere Auftragslose vergeben werden können, die sich in Preisreduktionen der Auftragsvergaben niederschlagen. Ein weiterer Basiseffekt stellen tiefere Planerhonorare dar.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass im Falle einer effektiven Realisierung des Synergiepotentials nicht nur niedrigere Baukosten, sondern aufgrund dieser niedrigeren Baukosten auch ein tieferer Mietzins für das künftige Pflegezentrum anfallen würde.

b) Erhöhung der Zahl der Pflegeplätze

Sowohl die Variante A als auch die Variante B gehen davon aus, dass die Anzahl der Pflegeplätze von heute 53 um 20 auf neu 73 Pflegeplätze erhöht wird. Damit erreicht das Pflegezentrum eine kritische Grösse, welche betriebliche Synergien freisetzt. Aufgrund von Berechnungen der SARM können so jährlich rund CHF 200'000.- Betriebskosten gespart werden. Ebenso trägt die Erhöhung der Bettenzahl dem Wachstum der Gemeinde Risch Rechnung. Diese höhere Bettenzahl kann nur mit einem Neubau umgesetzt werden, ein «Ergänzungsbau» am bestehenden Ort des AZ3L ist nicht möglich und realistisch.

Die Kommission für Langzeitpflege der Zuger Gemeinden hat einem Antrag für die Vormerkung dieser Erhöhung der Bettenzahl am 7. September 2020 zugestimmt. Diese Vormerkung stellt eine Voraussetzung für eine definitive Bewilligung der höheren Anzahl Pflegebetten dar.

Der Regierungsrat des Kantons Zug hat mit Entscheid vom 15. Dezember 2020 die für die Gemeinde Risch vorgesehenen zusätzlichen 20 als Teil der Planungsreserven aufgeführt. Er hat das Projekt der Gemeinde Risch an erster Stelle in die Liste der Projekte für den Ausbau der Anzahl Pflegebetten aufgenommen und zusätzlich zu den bisher bereits vorgemerkten 20 Pflegebetten eine für den ganzen Kanton geltende Planungsreserve von weiteren 25 Pflege-

betten für die Pflegeheimplanung 2021-2025 aufgenommen. Weiter hat der Regierungsrat entschieden, spätestens im Jahr 2023 den prognostizierten Bedarf an Pflegebetten überprüfen zu lassen.

Mit einer verbindlichen Bewilligung der von Risch geplanten zusätzlichen 20 Pflegebetten kann somit frühestens für das Jahr 2025 oder allenfalls 2030 gerechnet werden. Der Variantenentscheid – und bei einer Entscheidung für die Variante A – der gleichzeitige Bau der 1. und 2. Etappe bis zum Jahr 2025 müssen mit anderen Worten aufgrund der blossen Festlegung der kantonalen Planungsreserve in der Höhe von 45 Betten getroffen werden.

Sollte trotz den von den Zuger Gemeinden bzw. der Gemeinde Risch bekundeten Willens und Bedarfs, die Zahl der bewilligten Pflegeplätze um 20 auf 73 zu erhöhen, im Jahr 2025 (oder später) keine entsprechende Bewilligung des Zuger Regierungsrates folgen, müssten die dannzumal (Variante A) gebauten Räumlichkeiten für die zusätzlichen 20 Pflegeplätze im neuen Pflegeheim einer Zwischennutzung zugeführt werden. Diese Zwischennutzung müsste baulich so ausgestaltet werden, dass sie bei einer späteren Nutzung für Pflegebetten ohne Umbaumassnahmen auskommt. In Frage kommen daher in erster Linie Zwischennutzungen, die sich mit dem Betrieb des Pflegeheimes und seinen Bewohnern verträgt. Im Detail werden in den kommenden Planungsschritten diese möglichen Zwischennutzungen vertieft geprüft.

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass eine spätere Aufstockung des Pflegezentrums bei der Variante A um die nachträglich bewilligten 20 zusätzlichen Pflegeplätze sowohl baulich, betrieblich als auch kostenmässig nicht in Betracht gezogen wird. Eine solche spätere Aufstockung auf das neue Pflegezentrum hätte nicht nur relativ hohe Zusatzkosten zur Folge, sie würde auch für den Betrieb des Pflegeheimes eine kaum zumutbare Belastung darstellen.

c) Zwischennutzung des bestehenden AZ3L bei der Variante A

Nach dem Heimfall des heutigen AZ3L an die EGR kann das Gebäude des heutigen AZ3L während mehreren Jahren weiter genutzt und vermietet werden. Im Vordergrund steht zum Beispiel die Vermietung für studentisches Wohnen oder die Vermietung als Kleinwohnungen für Berufstätige, die bei einem Unternehmen in der Gemeinde Risch arbeiten. Vorabklärungen haben ergeben, dass für solche Nutzungen eine Nachfrage besteht.

Aufgrund von ersten Berechnungen kann so pro Jahr ein Mietertrag in der Grössenordnung von rund CHF 350'000.00 jährlich realisiert werden.

Eine Vermietung des bestehenden, an die EGR heimgefallenen AZ3L an Dritte kann nach vorgängigen Umbau- und Erhaltungsinvestitionen erfolgen. Diese sind wie erwähnt in der Kostenberechnung enthalten. Es ist vorgesehen, nur die allernotwendigsten Investitionen zu tätigen.

Erhaltungsinvestitionen in das AZ3L müssen auch von der SARM getroffen werden, falls die Variante A umgesetzt würde. Die SARM rechnet dabei mit Investitionen bis zum Jahr 2025 in der Grössenordnung eines mittleren sechsstelligen Betrages.

III. Anstehende Investitionen in das AZ3L

Beim heutigen AZ3L stehen grössere Investitionen in das Gebäude an, sofern dieses weiterhin und für einen längeren Zeitraum in der heutigen Form als Alterszentrum genutzt werden soll. Kann ein Neubau des Pflegezentrums erst 2037 (Variante B) oder später realisiert werden, sind Investitionen in die *Langlebigkeit des Gebäudes* für den Pflegeheimbetrieb in der Höhe von *mindestens CHF 3 – 4 Mio. notwendig*. Sie müssten bereits im Zeitraum 2022 bis 2024 ausgelöst werden. Diese Investitionen sind vor allem zur Sicherstellung der gegenüber einer

normalen Wohnnutzung *deutlich höheren betrieblichen und regulatorischen Anforderungen bei einem Weiterbetrieb als Alters- und Pflegeheim notwendig.*

Investitionen sind vor allem in die Fassade und Balkonkonstruktionen, in die Leitungssanierung (primär Sanitär, generell Haustechnik), in das Dach und in die Fenster notwendig.

Hinzu kommen noch weitere Anpassungen, welche aufgrund der Betriebsabläufe im Alterszentrum mittelfristig realisiert werden müssen, wie z.B. Neuinvestitionen zur Verbesserung der Betriebsinfrastruktur wie Wäscheversorgung und Mitarbeiter-Garderoben; sie entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften. Auch bei der Pflege besteht organisatorisch Handlungsbedarf, welcher räumliche Auswirkungen hat und damit zu Investitionen führen wird.

Betrachtet man die Felder, in welche Investitionen zur Erhaltung des heutigen Gebäudes und Betriebs für den Betrieb eines Alterszentrums während noch einer längeren Zeitperiode notwendig sind, so liegt das geschätzte Investitionsvolumen von CHF 3 – 4 Mio. wohl eher am unteren Rand der Realität. Es fragt sich daher, ob es sinnvoll ist, so hohe Investitionen in ein bestehendes Gebäude bzw. in das bestehende Alterszentrum zu investieren, wenn über kurz oder lang so oder so ein neues Pflegezentrum gebaut werden muss.

Die zeitnahe Planung und der Bau eines neuen Pflegezentrums (Variante A) erlauben es im Übrigen, dieses so zu planen, dass es den *heutigen Bedürfnissen* entspricht und auch die *Betriebsabläufe optimiert* werden können. Beides ist beim bestehen AZ3L nicht oder nur beschränkt möglich. In diesem Zusammenhang ist auch die angestrebte Erhöhung der Pflegeplätze ein gewichtiger Punkt.

IV. Städtebauliche und projekttechnische Aspekte

Im Rahmen der Gegenüberstellung der Varianten A und B sind folgende städtebauliche und projekttechnische Aspekte zu berücksichtigen:

- Bei der Variante A kann auf dem Areal Buonaserstrasse in einem Zuge eine zusammenhängende, zeitlich und betrieblich aufeinander abgestimmte und städtebaulich integrierte Lösung realisiert werden. Bei der Variante B würde demgegenüber der Neubau Leben im Alter erstellt, während auf dem Areal zwischen diesem Neubau und dem bestehenden AZ3L ein Teil der Altbauten bestehen bleiben würde. Es verbliebe ein städtebaulich augenfälliges unterschiedliches Erscheinungsbild.
- Mit der Variante A muss nur einmal gebaut und eine Baustelle eingerichtet und betrieben werden. Wichtige Schnittstellen wie die Erstellung bzw. Vorbereitung aller Werkleitungen, der Bau der Tiefgarage und die Umgebungsgestaltung können in einem einzigen Zug gebaut und realisiert werden.

Bei der Variante B würden sich nicht nur die zwei Bauphasen 2021/2022 bis 2025 und dann ca. 2034/37 verteilen, mit den entsprechenden Immissionen für die Bewohner des Neubaus Lebens im Alter und für die Umgebung. Vielmehr müssten auch bei der Variante B beachtliche Vorinvestitionen gerade für die genannten Bereiche (Werkleitungen, Tiefgarage, Umgebungsgestaltung) getätigt werden.

- Aktuell ist die 1. Etappe bzw. der Neubau Leben im Alter baueingabereif geplant. Bei einem Entscheid für die Variante A müsste in einem nächsten Schritt die Planung des Pflegezentrums (2. Etappe; inkl. Betriebskonzept) auf den gleichen Projektstand nachgezogen werden, den der Neubau Leben im Alter heute aufweist.

Das hat zur Konsequenz, dass sich der für 2023 vorgesehene Termin für die Fertigstellung des Neubaus Leben im Alter um rund 2 Jahre bis ins Jahr 2025 verschiebt.

Bei einer Entscheidung für die Variante B könnte im Jahr 2021 das Baugesuch für den Neubau Leben im Alter eingegeben werden. Nach Rechtskraft der Baubewilligung wäre mit einer Bezugsbereitschaft Anfang 2023 zu rechnen (unter Vorbehalt von Einspracheverfahren). Mit der Planung des neuen Pflegezentrums wäre dann ca. im Zeitraum von 2030/32 zu starten. Je nach dannzumaliger Sach- und Rechtslage wäre entsprechend Zeit für ein notwendiges neues Wettbewerbsverfahren einzurechnen.

V. Einschätzung der Mietvariante für das neue Pflegezentrum

1. Ausgangslage Mietmodell

Der Neubau des Pflegeheims wird eine Nutzfläche von rund 6'425 m² aufweisen. Aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans kommen ca. 155 m² Gewerbeflächen und 35 Parkplätze in der Tiefgarage hinzu. Wie bereits einleitend erwähnt worden ist, soll das neue Pflegezentrum sowohl bei der Variante A als auch bei der Variante B der SARM langfristig vermietet werden. Gegenüber der heutigen Situation mit dem Baurecht hat die Mietvariante für die SARM wesentliche Vorteile:

- Es sind verschiedene Mietzinsmodelle denkbar (feste Miete, Staffelmiete, usw.);
- Die SARM muss keine eigenen Kapitalfinanzierungen tragen, das entsprechende Finanzierungs- und Zins-Risiko übernimmt die Griag;
- Die SARM muss ihre Liegenschaften und Gebäude aufgrund von regulatorischen Vorschriften grundsätzlich mit einem Satz von 3.00% jährlich abschreiben, was einer kalkulatorischen Lebensdauer des Gebäudes von rund 33 Jahren entspricht. Die Griag ist demgegenüber frei, einen auf die effektive Lebensdauer des Gebäudes zugeschnittenen tieferen Abschreibungssatz zu wählen, z.B. jährlich 2%;
- Mietzinsen sind grundsätzlich besser planbar und die SARM muss keine Nachinvestitionen in das Gebäude planen und finanzieren.

2. Höhe des Mietzinses

Aufgrund einer ersten Kalkulation bei der Variante A ist mit einer Jahresmiete zu rechnen, welche der Griag nicht nur erlaubt, substanzerhaltende Reserven zu bilden, sondern der SARM auch sozialverträgliche Pensionstaxen ermöglicht und es ihr erlaubt, diesen Mietzins aus dem Betrieb effektiv zu erwirtschaften (Basis: Baukosten von rund CHF 35,2 Mio. inkl. Land und voller Berücksichtigung des Synergiepotentials; vgl. vorstehende Ziff. II/2.a).

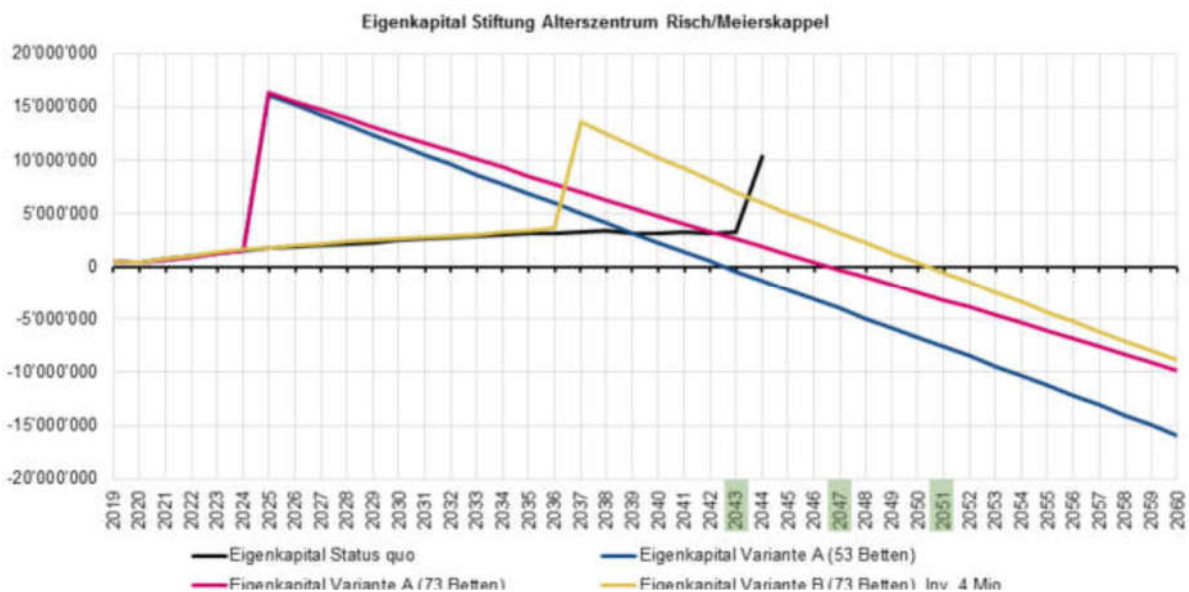
Bei der Variante B müsste der Mietzins für die SARM aufgrund der Bauteuerung auf der Basis von rund CHF 45,8 Mio. (wiederum inkl. Land, aber ohne Berücksichtigung des Synergiepotentials; vgl. vorstehende Ziff. II/2.a) berechnet werden. Es liegt auf der Hand, dass der Mietzins für die SARM nominal nicht auf der gleichen Basis wie bei der Variante A (2025) veranschlagt werden könnte, sondern den höheren Baukosten entsprechend auf höherem Niveau festgesetzt werden müsste.

3. Mietvariante und Heimfall des Baurechts

Würde das AZ3L wie heute weitergeführt, würde die SARM im Jahr 2044 bei einem dannzumaligen Heimfall über ein Kapital von etwas über CHF 10 Mio. verfügen (vgl. dazu die nachstehende Grafik). Basis dieser Berechnung bildet eine Pensionstaxe von CHF 156.00 (heute CHF 151.00). Die Sozialverträglichkeit der Pensionstaxe liegt heute bei CHF 156.00.

Würde die Variante A mit 73 Pflegebetten realisiert, so wäre das Eigenkapital der Stiftung ungefähr im Jahr 2047 verbraucht, bei der Variante B im Jahr 2051.

In allen Fällen ist für die Berechnung eine Pensionstaxe von CHF 156.00 unterstellt worden.



Aus dem vorstehend Gesagten folgt:

- Ohne Veränderung der heutigen Ausgangslage verfügt die SARM beim ordentlichen Heimfall des Baurechts im Jahr 2044 zwar über ein positives Eigenkapital. Auf der anderen Seite verfügt sie dannzumal weder über Land für ein neues Pflegezentrum noch ist die Eigenkapitaldecke hinreichend gross, um aus eigener Kraft einen Ersatzbau zu finanzieren.
- Das Eigenkapital der SARM wird sich bis ins Jahr 2047 bzw. 2051 bei den Varianten A und B verbrauchen. Diese Zeit ist allerdings genügend lange (rund 20 bis gut 25 Jahre ab 2025 für die Variante A gerechnet), um im Rahmen des neuen Pflegezentrums die Ertragsbasis der SARM zu stärken, sei es mit einer schrittweisen und sozialverträglichen Anhebung der Pensionstaxen, sei es mit der Generierung von zusätzlichen Erträgen auf der Basis einer zukunftsgerichteten Infrastruktur in einem neuen Pflegezentrum, die so im heutigen AZ3L nicht verfügbar ist (z.B. Vermietung von Gewerbeflächen und Parkplätzen, moderne und attraktive Restauration, Pflege- und andere Dienstleistungen für Dritte, insbesondere für die Bewohner des benachbarten Neubaus Leben im Alter, usw.).

4. Einschätzung der Mietvariante mit Heimfall durch die Stiftungsaufsicht

Das vorstehend dargelegte Konzept und Modell für die Realisierung eines neuen Pflegezentrums mit Heimfall des Baurechts und dem vorgesehenen Mietmodell ist der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (**ZBSA**) zur Prüfung und Stellungnahme unterbreitet worden. An einer Besprechung vom 22. September 2020 ist das vorgeschlagene Vorgehen auch noch mündlich erläutert worden.

Die ZBSA hat in ihrem Bericht vom 13. Oktober 2020 dargelegt, dass dem vorgeschlagenen Modell mit dem vorgesehenen Heimfall des Baurechts und der Miete des neuen Pflegezentrums aus stiftungsrechtlicher Sicht grundsätzlich nichts entgegensteht. Die Heimfallentschädigung muss auf der Basis des Verkehrswerts des Baurechts einvernehmlich festgelegt werden, was im Baurechtsvertrag vorgesehen ist. Die Stiftungsaufsicht hat der SARM sodann empfohlen, die Stiftergemeinden über das geplante Vorgehen zu informieren und deren Meinung zum vorgesehenen Modell abzuholen.

Die SARM wird bei beiden Varianten (A und B) aufgrund des vorzeitigen Heimfalls des Baurechts einen Kapitalbetrag erhalten, mit welchem sie ihren Betrieb mitfinanzieren kann. Dies wird aufgrund stiftungsrechtlicher Überlegungen eine Anpassung der Stiftungsurkunde notwendig machen, was einer Genehmigung der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) bedarf. Die ZBSA hat in ihrem Bericht vom 13. Oktober 2020 dieses Vorgehen empfohlen. Das entsprechende Verfahren wird die SARM Anfang 2021 einleiten.

Schliesslich bleibt darauf hinzuweisen, dass bei einem vorzeitigen Heimfall die SARM aufgrund der damit verbundenen Kapitalzahlung Bedarf nach einer sicheren Anlage dieses Kapitals hat. Denkbar ist, dass die SARM der EGR die Zahlung der Heimfallentschädigung in Form eines verzinslichen Darlehens ermöglicht oder dass die SARM der Griag ein Darlehen für die Baufinanzierung gewährt.

E. Zusammenfassung und Variantenempfehlung

Die vorstehenden Überlegungen bzw. die Vor- und Nachteile der Varianten A und B werden nachstehend in einer Tabelle einander gegenübergestellt. Die Einschätzung, ob ein Faktor ein Vor- oder ein Nachteil darstellt, hängt immer auch von der Position des Betrachters ab. Daher werden in der nachstehenden Tabelle bei den einzelnen Faktoren in Klammer entsprechende Hinweise angeführt.

	Variante A	Variante B
Neutral	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewilligung von 20 zusätzlichen Pflegeplätzen bei beiden Varianten nicht definitiv im Zeitpunkt des Variantenentscheids (gilt für beide Varianten gleich) 	
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diskontierter Finanzierungsbedarf bei der Variante A tiefer (interner Zins von 0.00%) ▪ Höhere Heimfallentschädigung (aus Sicht SARM) ▪ Einheitliches städtebauliches Gesamtbild ▪ Nur eine Baustelle ▪ Tiefere Mietzinskosten (aus Sicht SARM) ▪ Business Case Vermietung positiv (aus Sicht Griag) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tieferer Finanzierungsbedarf EGR bei Annahme eines Diskontierungszinses höher als 0.50% ▪ Tiefere Heimfallentschädigung (aus Sicht EGR) ▪ Neubau Leben im Alter kann ohne Zeitverzug realisiert werden ▪ Tieferes Projektrisiko durch etappierte Baurealisierung (aus Sicht Griag)

	Variante A	Variante B
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Höherer Finanzierungsbedarf EGR bei Annahme eines Diskontierungszinses höher als 0.50% ▪ Verzögerung Neubau Leben im Alter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Erhaltungsinvestitionen in AZ3L bei Weiterführung des Betriebs bis 2037 ▪ Hoher Mietzins für SARM ▪ Business Case Vermietung negativ ohne Erhöhung des Mietzinses Pflegezentrum (aus Sicht Griag)

Der Entscheid, ob die Variante A oder B vorzuziehen ist, muss aufgrund einer Würdigung der *finanziellen und qualitativen Aspekte* getroffen werden, wobei die erwähnten Risiken mitzubetrachten sind.

Aus heutiger Sicht der EGR bestehen bei der Variante A auf Basis des aktuellen Zinsniveaus Vorteile mit Bezug auf den Finanzierungsbedarf gegenüber der Variante B. Risiken bestehen bei beiden Varianten (Bewilligung zusätzlicher Pflegeplätze, Projektrisiken), wobei hier aus kurzfristiger Sicht die Variante B vorteilhafter ist, weil insoweit ein längerer Planungshorizont und damit potentiell grössere Planungssicherheit besteht.

Die Variante A weist auch städtebaulich Vorteile auf und sie führt zu tieferen nominalen Mietzinskosten für die SARM. Sodann erlaubt sie der Griag, Reserven zu bilden. Bei der Variante B müsste der Mietzins für das neue Pflegezentrum angesichts der höheren Baukosten wesentlich erhöht werden. Dies wiederum würde sich nachteilig auf die Mietzinskosten der SARM auswirken.

Die Projektgruppe empfiehlt daher, die Variante A umzusetzen. Dafür sprechen bei einer Gesamtbetrachtung aller Vor- und Nachteile folgende Argumente:

- Es kann eine zusammenhängende, städtebaulich vorzügliche Gesamtsituation realisiert werden, die der älteren Bevölkerung und den Bewohnern des Neubaus Leben im Alter sowie des Pflegeheimes zu Gute kommt;
- Die Dienstleistungen der SARM können aus der unmittelbaren Nähe und spezifisch auf die Bewohner im Neubau Leben im Alter zugeschnitten werden. Dies erlaubt auch im Betrieb der SARM selber, betriebliche Optimierungen und Synergien umzusetzen;
- Auf zwei Bauphasen mit Immissionen für die Bewohner des Neubaus Leben im Alter und für die nähere Umgebung kann verzichtet werden;
- Mit dem Heimfall des Baurechts für das bestehende AZ3L wird für die EGR eine wertvolle Reservefläche verfügbar und ermöglicht der Gemeinde und den künftigen Generationen Handlungsspielräume;
- Die gemeinsame Realisierung beider Etappen stellt ein Generationenauftrag dar, der so oder so früher oder später an die Hand genommen werden muss. Die gemeinsame Realisierung bis zum Jahr 2025 erlaubt es, in einem sehr günstigen Zinsumfeld die Baukosten zu finanzieren und das Projekt solide aufzustellen. Dies stellt auch einen Akt der Fairness gegenüber den künftigen Generationen dar;
- Und schliesslich ermöglicht das gemeinsame Projekt der Griag, schneller Substanz zu bilden. Davon profitiert wiederum die ganze Gemeinde.

F. Weiteres Vorgehen und notwendige Beschlüsse

Für die Umsetzung der Variante A sind aus Projektsicht und für die Einholung der notwendigen politischen Beschlüsse im Wesentlichen folgende nächsten Schritte notwendig:

- Finalisierung der Entwürfe für die neuen Verträge unter den beteiligten Partnerinstitutionen bis Ende Q1 2021:
 - Vertrag EGR-SARM für die Aufhebung des Baurechts;
 - Anpassung der Leistungsvereinbarung EGR-SARM;
 - Anpassung des Aktionärsbindungsvertrags (ABV) EGR-BÜG (vgl. dazu die nachstehenden Ausführungen);
 - Projektvereinbarung 2. Etappe Griag-SARM;
 - Vorvertrag Mietvertrag neues Pflegezentrum Griag-SARM;

- Beschlüsse der Stimmbürger der EGR und der BÜG im Juni 2021 über die Erhöhung des Aktienkapitals der Griag für die 2. Etappe. Aufgrund der voraussichtlichen Baukosten (inkl. Land) von rund CHF 40 Mio. ist das Aktienkapital um 40% der voraussichtlichen Baukosten (= Eigenkapitalanteil) bzw. um CHF 16 Mio. auf neu CHF 28 Mio. zu erhöhen. Die Erhöhung kann in einem ersten Schritt zu 20% liberiert werden. Der Kapitalerhöhungsbeschluss muss die Sacheinlage des für die 2. Etappe benötigten Landes von rund 3'100 m² zum Wert von CHF 1'400.00/m² mitumfassen.

Es ist davon auszugehen, dass die EGR die Kapitalerhöhung alleine trägt. Daher muss der ABV angepasst werden, was die Gelegenheit bietet, diesen für künftige Bedürfnisse flexibler auszugestalten. Der Anpassung des ABV haben die Stimmberechtigten beider Gemeinden zuzustimmen;

- Genehmigung der Aufhebung des Baurechtsvertrages EGR-SARM durch die Stimmbürger der Gemeinde Risch mit Zustimmung zur Heimfallentschädigung von CHF 15.5 Mio. im Juni 2021;

- Die Griag hat für die Vergabe der Planeraufträge für die 2. Etappe im November 2020 eine öffentliche Ausschreibung nach Submissionsrecht durchgeführt mit dem Inhalt, dass sie beabsichtigt, die Planeraufträge freihändig an die Planer der 1. Etappe zu vergeben. Dagegen ist keine Submissionsbeschwerde erhoben worden. Die Planeraufträge können daher Anfang 2021 an die gleichen Planungsbüros vergeben werden, welche das Projekt Leben im Alter (1. Etappe) bearbeitet haben. Damit kann bereits ein Teil des in Aussicht gestellten Synergieeffektes realisiert werden.

- Mit den Planungsarbeiten für die 2. Etappe kann grundsätzlich Anfang 2021 gestartet werden. Die Griag geht dabei in die Vorleistung. Es muss zwischen der Griag und der SARM sowie den Planern noch geklärt werden, wie die Projektorganisation und -planung konzipiert wird und wie bzw. in welchem Stadium die betrieblichen Anforderungen der SARM in die Projektplanung einfließen und mit dieser abgestimmt werden. Die entsprechende Projektplanung wird durch die Griag mit den Beteiligten im Januar 2021 an die Hand genommen.