

Gemeinde Risch



Abstimmung

Abstimmungserläuterungen für die gemeindliche Urnenabstimmung vom 26. September 2021

Neues Zentrum Dreilinden – Vorgehen
Überbauung Buonaserstrasse (VÜB)



Urnenöffnungszeiten

Vorurne

Während der Schalteröffnungszeiten der Einwohnerkontrolle im Rathaus, Zentrum Dorfmat, Rotkreuz, von 08.00 bis 11.45 Uhr und von 13.30 bis 17.00 Uhr.

Haupturne

Am Abstimmungssonntag, 26. September 2021 **von 9 bis 10 Uhr** im Rathaus, Zentrum Dorfmat, Rotkreuz.

Impressum

Gemeinderat Risch, Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz
info@rischrotkreuz.ch, Telefon 041 798 18 18

Gestaltung:	Christina Wiss-Amhof
Fotos:	Hans Galliker
Pläne:	Ramser Schmid Architekten
Visualisierungen:	Raumgleiter AG
Auflagenzahl:	6'900 Exemplare
Druck:	Anderhub Druck-Service AG, 6343 Rotkreuz

Empfehlung des Gemeinderats:

Mit dem Beschluss VÜB legen wir die Basis, um die Infrastruktur im Bereich Leben im Alter rechtzeitig auszubauen. Das fortschrittliche und auf Bewährtem und Machbarem aufbauende Konzept ermöglicht die benötigte Erweiterung des Angebots aufgrund der demografischen Entwicklung. Die gleichzeitige Realisierung eines neuen Pflegezentrums sowie von 60 Alterswohnungen inmitten von Rotkreuz bringt bauliche, betriebliche und finanzielle Vorteile, die den älteren Menschen zugutekommen.

Abstimmungsfrage:

Wollen Sie den Beschluss über das Vorgehen betreffend die Überbauung an der Buonaserstrasse (Beschluss VÜB) annehmen?

Zusätzliche Informationen:

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.vueb.ch und www.projekt-dreilinden.ch.

Inhalt

6	Das Wichtigste in Kürze
8	1. Ausgangslage
9	2. Welche Angebote werden mit den Neubauten geschaffen?
12	3. Wie sieht das Bauprojekt aus?
15	4. Worüber wird abgestimmt?
18	5. Finanzielle Auswirkungen
20	6. Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens
22	7. Vorgehen bei einer Ablehnung des VÜB
22	8. Weiteres Vorgehen
24	9. Empfehlung des Gemeinderats
26	Abstimmungsfrage
26	Weitere Unterlagen
27	Anhänge
28	– Anhang 1: Beschluss über das Vorgehen betreffend die Überbauung an der Buonaserstrasse (Beschluss VÜB)
30	– Anhang 2: Alterswohnungen
38	– Anhang 3: Pflegezentrum

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
AZ3L	Bisheriges Alterszentrum Dreilinden
BGR	Bürgergemeinde Risch
Curaviva	Branchenverband der Institutionen für Menschen mit Unterstützungsbedarf
EGR	Einwohnergemeinde Risch
Griag	Gemeinde Risch Immobilien AG
HSLU	Hochschule Luzern
Obsan	Schweizerisches Gesundheitsobservatorium
SARM	Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel
VÜB	Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse
ZBSA	Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht

Das Wichtigste in Kürze

Die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM), die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag), die Bürger- (BGR) und die Einwohnergemeinde Risch (EGR) sind nach umfangreichen Abklärungen zum Schluss gekommen, dass per Ende 2025 sowohl 60 Alterswohnungen wie auch ein neues Pflegezentrum mit 73 Pflegebetten erstellt werden sollen. Die Neubauten sollen inmitten von Rotkreuz, auf dem Areal an der Buonaserstrasse gegenüber dem Dorfmattpplatz, errichtet werden.

Der Entscheid basiert auf eingehenden Bedarfsabklärungen, der demografischen Entwicklung, Studien über die Rollen der involvierten Parteien, externen Untersuchungen sowie rechtlichen, betrieblichen und finanziellen Überlegungen und Modellrechnungen.

Bei allen Abwägungen stand und steht immer die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zuoberst. Der Entscheid, die Einrichtungen gemeinsam zu bauen, schliesst nahtlos an die gemeinschaftlich erarbeiteten Grundlagen, die Altersstrategie 2007 wie auch die Strategie «Wohnen im Alter» an. In dieser bereits 2009 konzipierten Strategie sind die obersten Ziele folgendermassen definiert worden: Wirtschaftliche Lösungen zugunsten der Rischerinnen und Rischer schaffen, die Bedürfnisse der Pflegebedürftigen, insbesondere von Demenzerkrankten, abdecken sowie Betrieb und Immobilien trennen.

Der gleichzeitige Bau von Alterswohnungen und eines Pflegezentrums empfiehlt sich aus folgenden Gründen:

1. Wohnen und Pflege aus einer Hand für unsere älteren Menschen
2. Fortschrittliches, Bewährtes und Machbares in einem
3. gemeinsam für Rischerinnen und Rischer
4. notwendige Pflegeplätze sichern
5. in einer statt zwei Etappen realisieren und bauliche Synergien nutzen
6. betriebliche und finanzielle Vorteile erzielen

Damit das Projekt realisiert werden kann, muss folgender Beschluss mit nachfolgenden Elementen durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gefasst werden:

1. Genehmigung des Aktionärsbindungsvertrags zwischen der Bürger- und der 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. 2304 an der Buonaserstrasse als Sacheinlage in die Griag einzubringen.
4. Genehmigung der Änderung des Baurechtsvertrags mit der SARM vom 5. Juni 2013.
5. Genehmigung eines Objektkredits von 15.5 Millionen Franken zur Ausrichtung der Heimfallentschädigung an die SARM.
6. Zuteilung der Liegenschaft des bisherigen Alterszentrums Dreilinden (AZ3L) zum Verwaltungsvermögen.
7. Nutzung der bestehenden Reserve für zukünftige Abschreibungen, damit das AZ3L bei der Übernahme direkt abgeschrieben werden kann.

1. Ausgangslage

Die strategischen Grundlagen für das Ihnen unterbreitete Vorgehen, gleichzeitig ein neues Pflegezentrum mit 73 Plätzen sowie 60 Alterswohnungen zu erstellen, stützt sich auf das Altersleitbild 2007 sowie die Strategie «Wohnen im Alter» aus dem Jahr 2009 ab.

Der demografische Wandel führt dazu, dass der Anteil von Menschen, die Pflege benötigen, steigt. Damit verbunden ist die gesetzliche Pflicht der Gemeinden, die notwendige Infrastruktur rechtzeitig und in ausreichendem Mass zur Verfügung zu stellen. Die geschätzte Entwicklung im Kanton Zug, der Region Ennetsee sowie der Gemeinde Risch stellt sich wie folgt dar:

Bevölkerungssegment	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

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

Die Prognosen zeigen, dass bis 2040 mit ungefähr einer Verdoppelung der Anzahl Menschen, die über 65-jährig sind und die Pflege benötigen, gerechnet werden muss.

Basierend auf den strategischen Rahmenbedingungen hat die Einwohnergemeinde Risch (EGR) zusammen mit der Bürgergemeinde Risch (BGR) in den Jahren 2009 bis 2014 an der Buonaserstrasse 12 bis 20 Liegenschaften erworben. Für den Erwerb wurden fünf Gemeindeversammlungsbeschlüsse der Bürger- und der Einwohnergemeinde gefällt. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, damit nun die notwendigen Bauten für ältere Menschen inmitten von Rotkreuz erstellt werden können.

Ende 2015 haben zudem die Einwohner- und die Bürgergemeindeversammlung der Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) zugestimmt. Mit der Gründung der Griag wird die Absicht verfolgt, die Immobilien vom Betrieb im Altersbereich zu trennen. Die Griag hat seither die notwendigen Planungsschritte vorangetrieben, damit die Neubauten an der Buonaserstrasse realisiert werden können.

Die Planungen der Griag erfolgten in enger Abstimmung mit der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel und der Bürger- und der Einwohnergemeinde. Teil der Planung war auch die Festlegung des künftigen Bedarfs, wozu ein Fachausschuss, bestehend aus Vertretern der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM), Griag, BGR und EGR, eingesetzt wurde. Die Überlegungen flossen in die Erarbeitung des Bebauungsplans Buonaserstrasse ein, der von der Gemeindeversammlung der EGR am 9. September 2020 genehmigt wurde.

2. Welche Angebote werden mit den Neubauten geschaffen?

Das Angebot, das mit den Neubauten an der Buonaserstrasse erstellt werden soll, unterteilt sich in den Bereich der stationären Pflege, die im Pflegezentrum erbracht wird, der ambulanten Pflege, die für die Alterswohnungen angeboten wird, und die öffentlich zugänglichen Bereiche. Die SARM verfolgt dabei die Strategie, zu einem umfassenden Dienstleister im Altersbereich zu werden und «alles aus einer Hand» anzubieten.

Das nachfolgend aufgeführte Angebotskonzept stellt den aktuellen Stand der Planung dar. Das Angebot wird, wo nötig und sinnvoll, in Zukunft den sich verändernden Bedürfnissen angepasst.

Eine Veränderung des Angebots erfolgt durch eine Anpassung der Leistungsvereinbarung der Einwohnergemeinde mit der Stiftung.

PROJEKT **DREILINDEN**

«ALLES AUS EINER HAND»

Leben im Alter und neues Pflegezentrum mit Raum für alle Generationen

Dienstleistungszentrum für selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter mit bedarfs- und zeitgerechter und professioneller Unterstützung.

UNSERE ANGEBOTE

ALTERSWOHNUNGEN – Ambulant

- Wohnen mit Service
- SPITIN (Hausinterne Spitex),
Notruf, Mahlzeitendienst, Wäscheservice, Reinigungsservice,
Einkaufshilfe, Info-Point
- 60 neue und 24 bestehende
Wohnungen

PFLEGEZENTRUM – Stationär

- Pflege und Betreuung für Alle
und dies bis zum Lebensende
- Pflege und Betreuung für
Demenzerkrankte
- Hausapotheke
- 73 Pflegebetten

ANSPRUCHSGRUPPEN

Bewohnerinnen und Bewohner,
Mieterinnen und Mieter, Angehörige,
Besucherinnen und Besucher, Öffent-
lichkeit / Gäste von jung bis alt,
«Freiwillige», Beschäftigte, Geschäfts-
partnerinnen und Geschäftspartner

ÖFFENTLICHES ANGEBOT

Restaurant, Treffpunkte / Begegnungs-
möglichkeiten, Coiffeur, Podologie,
Physiotherapie, spirituelle / konfessions-
übergreifende / soziokulturelle Angebote,
Übernachtungsmöglichkeit für Ange-
hörige

PROJEKT **DREILINDEN**

Stiftung Alterszentrum Risch / Meierskappel
www.projekt-dreilinden.ch

Das Angebotskonzept sieht vor, dass künftig Menschen mit einem tiefen Pflegebedarf nicht mehr im Pflegezentrum betreut werden, sondern in ihren eigenen vier Wänden in den Alterswohnungen leben und individuell unterstützt werden, was eine bedeutend günstigere Lösung für die Bewohnerinnen und Bewohner darstellt. Damit kann ein erheblicher Ausbau der Pflegekapazitäten erreicht werden. Diese Vorgehensweise ist breit anerkannt und auch Teil des Wohn- und Pflegekonzepts 2030 des Branchenverbands der Institutionen für Menschen mit Unterstützungsbedarf (Curaviva). Mit dem Angebotskonzept können in Zukunft im Vergleich zu heute sehr viel mehr ältere Menschen gepflegt werden:

Situation heute	Künftige Situation	Veränderung
45 Pflegebetten (zusätzlich acht für Meierskappel) für alle Pflegestufen	65 Pflegebetten (zusätzlich acht für Meierskappel) in der Regel ab Pflegestufe 3	20 zusätzliche Pflegeplätze
24 Alterswohnungen (mit teilweise Dienstleistungen)	24 Alterswohnungen mit ausgebauten Dienstleistungen und Pflege durch Spitex oder Spitin	24 Alterswohnungen mit ausgebauten Dienstleistungen und Pflege
	60 neue Alterswohnungen mit ausgebauten Dienstleistungen und Pflege durch Spitin	60 neue Alterswohnungen mit Dienstleistungen und Pflege

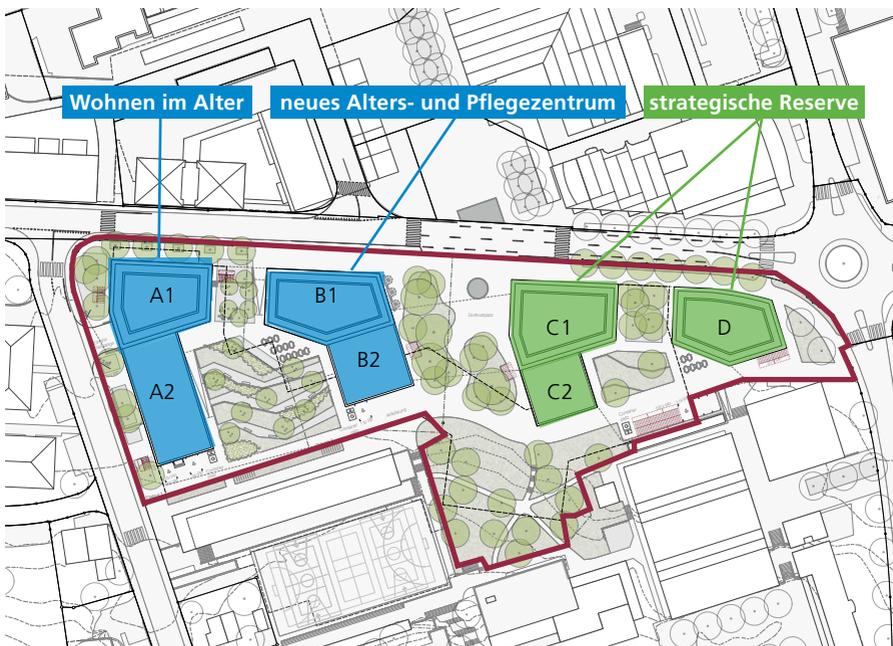
Übersicht über die heutige und künftige Angebotsausgestaltung

Die Ausarbeitung des Angebotskonzepts basiert auf dem Betriebskonzept für das neue Pflegezentrum sowie für die 60 neuen Alterswohnungen, das öffentlich einsehbar ist. Es wurde unter Beteiligung von ausgewiesenen Fachleuten der SARM und deren Mitarbeitenden erstellt. Die Konzeption ist zudem auf die Leistungsvereinbarung zwischen der SARM und der EGR abgestimmt, die am 17. März 2021 zwischen den Parteien unterzeichnet wurde. Die Konzeption ist fortschrittlich und orientiert sich gleichzeitig an Bewährtem und Machbarem.

Das Konzept sieht vor, dass die Anzahl Pflegeplätze um 20 erhöht wird. Hierzu hat die Konferenz Langzeitpflege der Zuger Gemeinden im Jahr 2020 zuhanden des Regierungsrats und der Gesundheitsdirektion eine Empfehlung ausgesprochen, dass ab der Pflegeheimplanung 2026 in Rotkreuz das Angebot an Pflegeplätzen um 20 erhöht wird. Der Regierungsrat ist auf diese Absicht im Rahmen der Pflegeheimplanung 2021 bis 2025 eingetreten und hat aufgrund des Gesuchs der Gemeinde Risch zusätzlich 20 Betten in den Reserven vorgemerkt. Der endgültige Entscheid für die Erhöhung der Anzahl Pflegebetten wird voraussichtlich im Jahr 2023 erfolgen.

3. Wie sieht das Bauprojekt aus?

Das Baukonzept basiert auf dem Bebauungsplan Buonaserstrasse, der an der Gemeindeversammlung der EGR vom 9. September 2020 genehmigt wurde. Die Neubauten für den Bereich Wohnen im Alter und das neue Pflegezentrum sind blau hinterlegt und befinden sich im Westen des Bebauungsplans.



Perimeter des Bebauungsplans Buonaserstrasse

Der östliche Bereich des Bebauungsplans (grün hinterlegt) soll der EGR als strategische Reserve dienen. Der Bereich umfasst das bestehende AZ3L, das nach Bezug des neuen Pflegezentrums einer Zwischennutzung zugeführt wird.



Visualisierung der Neubauten an der Buonaserstrasse

Für die Planerauswahl wurde ein offenes Submissionsverfahren in Form eines Planungswettbewerbs durchgeführt. Das Wettbewerbsverfahren hat das Planungsbüro Ramser Schmid Architekten aus Zürich gewonnen. Aktuell befindet sich die Planung der Alterswohnungen auf Stufe Bauprojekt und diejenige des Pflegezentrums auf Stufe Vorprojekt.

Bezeichnend für das Bauprojekt sind auch attraktive Aussenräume, so etwa der Innenhof, der sich gegen das Musikschulgebäude öffnet. Damit kann ein ansprechender öffentlicher Begegnungsraum geschaffen werden.



Visualisierung des Innenhofs mit Blick Richtung Süden zum Musikschulhaus

Weiter befindet sich das Neubauprojekt an der Achse zwischen dem Bahnhof und dem Schulareal Waldegg, was zu einer steten Belebung und Auflockerung für die älteren Menschen führt.



Visualisierung des Haupteingangs auf der Ostseite des Neubaus auf der Achse zwischen dem Schulareal und dem Dorfmattpplatz

Das Raumprogramm der Neubauten mit weiteren Visualisierungen ist in den Anhängen 2 und 3 ab den Seiten 30 und 38 einsehbar.

4. **Worüber wird abgestimmt?**

Abgestimmt wird über den Beschluss über das Vorgehen betreffend die Überbauung an der Buonaserstrasse (Beschluss VÜB). Dieser ermöglicht es, dass 60 neue Alterswohnungen sowie ein neues Pflegezentrum mit 73 Pflegeplätzen auf einmal bis Ende 2025 erstellt werden können.

Mit der Gründung der Griag im Jahr 2016 wurde die Realisierung der Neubauten an der Buonaserstrasse an diese Gesellschaft ausgelagert. Damit die Neubauten von der Griag auf einmal erstellt werden können, muss eine Reihe von Entscheidungen gefällt werden, die im Beschluss VÜB zusammengefasst sind. Es sind dies:

1. Genehmigung des Aktionärsbindungsvertrags zwischen der Bürger- und der 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. 2304 an der Buonaserstrasse als Sacheinlage in die Griag einzubringen.
4. Genehmigung der Änderung des Baurechtsvertrags mit der SARM vom 5. Juni 2013.
5. Genehmigung eines Objektkredits von 15.5 Millionen Franken zur Ausrichtung der Heimfallentschädigung an die SARM.
6. Zuteilung der Liegenschaft des bisherigen AZ3L zum Verwaltungsvermögen.
7. Nutzung der bestehenden Reserve für zukünftige Abschreibungen, damit das AZ3L bei der Übernahme direkt abgeschrieben werden kann.

Die bisherige Konzeption sah vor, dass in einer ersten Etappe Alterswohnungen und erst später, in einer zweiten Etappe, ein neues Pflegezentrum als Ersatz für das heute in Betrieb stehen-

de AZ3L gebaut wird. Nach umfangreichen Abklärungen und Erhärtung der rechtlichen und finanziellen Machbarkeit sind die Räte der SARM, Griag, BGR und EGR übereinstimmend zum Schluss gekommen, dass die Neubauten auf einmal realisiert werden sollten und auf eine Etappierung bewusst verzichtet wird.

Im Hinblick auf die Gründung der Griag im Jahr 2016 haben die BGR und die EGR einen Aktionärsbindungsvertrag abgeschlossen. In diesem ist unter anderem auch die aktuelle Kapitalisierung der Griag (drei Millionen Franken Aktienkapital im Eigentum der BGR, neun Millionen Franken Aktienkapital im Eigentum der EGR) aufgeführt. Die Kapitalisierung von zwölf Millionen Franken wurde ausschliesslich für den Bau von Alterswohnungen vorgenommen. Die für den Bau eines neuen Pflegezentrums notwendige Kapitalisierung wird nun zu einem früheren Zeitpunkt als ursprünglich vorgesehen vorgenommen. Damit die Neubauten nun in einem Schritt erstellt werden können, muss das Aktienkapital der Griag von bisher zwölf auf 28 Millionen Franken erhöht werden. Die Erhöhung finanziert ausschliesslich die EGR. Damit dies möglich wird, muss der Aktionärsbindungsvertrag angepasst werden, was in der Kompetenz der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger steht.

Weiter wird die Regelung für künftige Kapitalerhöhungen geändert: Neu kann das Aktienkapital der Griag durch Beschluss der EGR erhöht werden, wobei sich die BGR stets an den Kapitalerhöhungen im Umfang ihres Anteils beteiligen kann. Die Neuformulierung sieht jedoch vor, dass bei einer Zustimmung der EGR und einer Ablehnung durch die BGR die Kapitalerhöhung trotzdem vorgenommen werden könnte. Die Gemeindeversammlung der BGR hat der Änderung des Aktionärsbindungsvertrags bereits am 31. Mai 2021 zugestimmt.

Mit der Erstellung eines Neubaus des Pflegezentrums fällt die Nutzung des Gebäudes des Alterszentrums Dreilinden als Pflegezentrum dahin. Der Bau soll erhalten und weiterhin genutzt werden. Im Vordergrund steht eine Zwischennutzung für studentisches Wohnen, wozu auch schon Gespräche mit möglichen Interessenten geführt wurden, die positiv ausgefallen sind. Weiter wäre denkbar, einen Ausbau des Angebots der modularen Tagesschule (Mittagstisch) im Gebäude des

AZ3L unterzubringen oder Wohngelegenheiten für jüngere Risikerinnen und Risiker zu schaffen. Der bisherige geschützte Garten bleibt ebenfalls bestehen und kann von der Öffentlichkeit genutzt werden. Das Angebot eines geschützten Gartens für demenziell erkrankte Menschen bleibt weiterhin bestehen, wofür im Neubau Platz auf der Terrasse im fünften Geschoss vorgesehen ist. Diese Lösung ist bereits in anderen Pflegezentren, so etwa in Cham oder in Lenzburg, erfolgreich in Betrieb. Der Beschattung soll dabei besonderes Augenmerk geschenkt werden.



Visualisierung einer möglichen Gestaltung des geschützten Gartens des neuen Pflegezentrums

Aktuell besteht zwischen der SARM und der EGR ein Baurechtsvertrag für die Nutzung des Grundstücks, auf dem sich das AZ3L befindet. Der bestehende Baurechtsvertrag endet im Jahr 2044, wobei die SARM die Option hat, den Vertrag einseitig bis 2054 zu verlängern. Damit das Baurecht vorzeitig beendet werden kann, muss der Baurechtsvertrag zwischen den Parteien geändert werden. Die Änderung sieht vor, dass das Baurecht neu Ende 2025 aufgehoben wird und die EGR der SARM für den Heimfall des AZ3L eine Heimfallentschädigung von 15.5 Millionen Franken ausrichtet. Die Entschädigung basiert auf einer Schätzung der kantonalen Schätzungskommission. Eine substantielle Heimfallentschädigung fällt früher oder später ohnehin an, da der Betrieb eines Pflegezentrums eine periodische Instandhaltung und Instandsetzung des Baus voraussetzt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen auf die Einwohnergemeinde stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Für die Erhöhung des Aktienkapitals der Griag muss ein Objektkredit von 16 Millionen Franken gesprochen werden.
- Die Erhöhung des Aktienkapitals erfolgt durch Einlage von Land sowie durch Barmittel.
- Das Land der Buonaserstrasse 2034 wird zu einem Preis von 1'400 Franken pro Quadratmeter in die Griag eingelegt. Dieser Wert entspricht dem aktuellen Buchwert. Er liegt deutlich unter dem Marktpreis. Die Einlage zu einem vergünstigten Preis soll dazu dienen, dass die Mieten und Aufenthaltstaxen in den 60 Alterswohnungen sowie dem neuen Pflegezentrum erschwinglich bleiben.
- Für die Ausrichtung der Heimfallentschädigung an die SARM muss ein Objektkredit von 15.5 Millionen Franken genehmigt werden. In einer Vereinbarung haben die beiden Parteien vorgesehen, dass die SARM der EGR ein Darlehen in Höhe der Heimfallentschädigung ausrichten kann, das zum Zinssatz der zehnjährigen Bundesobligationen verzinst wird. Das Darlehen wird anschliessend jährlich mit einem Betrag von 600'000 Franken amortisiert. Aktuell würde der Zinssatz null betragen.
- Das heimgefallene AZ3L soll wie oben erwähnt einer Zwischennutzung zugeführt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der EGR jährlich Erträge von etwa 350'000 Franken zufließen werden.
- Während der Dauer des Darlehensvertrags bis zum Jahr 2052 zwischen der SARM und der EGR und einer Zwischennutzung erfährt die Einwohnergemeinde einen jährlichen Mittelabfluss von rund 250'000 Franken. Ohne Zwischennutzung würde der jährliche Mittelabfluss maximal 600'000 Franken betragen, was aus heutiger Sicht jedoch sehr unwahrscheinlich ist.
- Zulasten der Reserve für zukünftige Abschreibungen, die unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses 2020 45.5 Millionen Franken betragen, wird mit dem Beschluss VÜB eine eigene Reserve von 15.5 Millionen Franken geschaffen. Damit wird es möglich, dass bei Zugang des AZ3L zum Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde die Position in der Bilanz direkt auf null abgeschrieben werden

kann, womit künftig keine jährlich wiederkehrenden Abschreibungen getätigt werden müssen.

Aus übergeordneter Sicht sind die finanziellen Auswirkungen des Beschlusses VÜB auf die Einwohnergemeinde nach Einschätzung des Gemeinderats gut verkraftbar.

Die finanziellen Auswirkungen auf die SARM wurden vertieft untersucht. Hierzu wurde zusammen mit der Hochschule Luzern (HSLU) ein Modell entwickelt, anhand dessen die Auswirkungen auf die Bilanz, die Erfolgsrechnung und die Mittelflussrechnung dargestellt werden konnten. Diese Berechnungen wurden auch für die Bestätigung der Machbarkeit des Vorgehens durch die Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) zugrunde gelegt. Die ZBSA hat das vorliegende Konzept aus stiftungsrechtlicher Sicht als umsetzbar beurteilt. Die Auswirkungen auf die SARM stellen sich wie folgt zusammen:

- Die Heimfallentschädigung von 15.5 Millionen Franken wird substantiell dazu verwendet, die Aufenthaltstaxen der Bewohnerinnen und Bewohner im Pflegezentrum bis in die 40er-Jahre zu vergünstigen. Hierfür sollen 12 Millionen Franken eingesetzt werden. Damit wird es möglich, dass mit dem Bezug des neuen Pflegezentrums kein grosser Anstieg der Aufenthaltstaxe erfolgen muss.
- Mit der Realisierung in einer Etappe kann die SARM von zwei nachhaltigen finanziellen Effekten profitieren, was wiederum den Bewohnerinnen und Bewohnern des Pflegezentrums zugutekommt: Einerseits können betriebliche Optimierungen durch den Neubau wie auch durch den Ausbau der Anzahl Pflegeplätze (zusätzlicher Skaleneffekt) von jährlich schätzungsweise 200'000 Franken realisiert werden. Andererseits profitiert die SARM von einem tieferen Mietzins, da die Neubauten, wenn sie gleichzeitig realisiert werden, rund 4.4 Millionen Franken günstiger zu stehen kommen. Dieser Effekt führt zu jährlichen Einsparungen von ca. 170'000 Franken.
- Indem die SARM künftig das Pflegezentrum mietet, kann sie mit einem konstanten Mietzins rechnen. Würde die SARM weiterhin Eigentümerin der Immobilien bleiben, würden die notwendigen Investitionsspitzen, beispielsweise durch Sanierungen, jeweils zu einer starken Belastung der Erfolgsrechnung führen.

6. Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens

Aufgrund der Bedeutung und Tragweite des Vorhabens wurde in der Zeit zwischen 13. Januar und 25. Februar 2021 ein öffentliches Vernehmlassungsverfahren durchgeführt. Vorgängig, am 12. Januar 2021, fand eine öffentliche Informationsveranstaltung per Videokonferenz statt.

An der Vernehmlassung haben insgesamt 36 Privatpersonen und Organisationen teilgenommen. Die Ergebnisse der Vernehmlassung stellen sich wie folgt dar:

	Partei/Verband	Privatperson	Gesamtergebnis	Anteil
Ablehnung	0	9	9	25 %
Zustimmung	3	18	21	58 %
offen/keine Stellungnahme	3	3	6	17 %
Gesamtergebnis	6	30	36	100 %

Die Auswertung der Vernehmlassungen hat einige Kritikpunkte hervorgebracht. Die zehn am häufigsten genannten Einwendungen waren (die Anzahl Nennungen sind jeweils in Klammern aufgeführt):

1. Ungenügende Transparenz, «Katze im Sack kaufen» (8)
2. Zeitdruck; Antrag auf Verschiebung der Abstimmung (8)
3. Betriebs- und Raumkonzept liegt nicht vor (7)
4. Beizug von Experten; Kritik an Kompetenz der im Projekt involvierten Personen (6)
5. Angebotskonzept liegt nicht vor bzw. ist nicht klar (6)
6. Forderung nach breitem Einbezug der Bevölkerung (Partizipation) bei der Entwicklung der Grundlagen der Neubauten (6)
7. Innovationspotenzial wurde nicht thematisiert/genutzt (4)

8. Vertretung bzw. Vorschlagsrecht der Bürgergemeinde im Verwaltungsrat der Griag (3)
9. Wertvernichtung (AZ3L, Demenzgarten) (3)
10. Mehr Pflegeplätze (2)

Nach erfolgter Analyse wurden als Reaktion auf die Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens folgende Massnahmen getroffen:

1. Verschiebung der Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde vom 13. Juni auf den 26. September 2021
2. Gespräche mit den Rischer Ortsparteien und der Interessengemeinschaft Zukunft Alter Risch-Rotkreuz
3. Breitere Abstützung des Projekts Neues Zentrum Dreilinden durch Einsetzung einer erweiterten Projektsteuerung und von Echogruppen
4. Veröffentlichung von umfangreichen Unterlagen (u. a. des erläuternden Berichts, der Verträge zwischen der SARM, der Griag, der BGR und der EGR, der Vernehmlassungseingaben, der Studien von Fuhr Buser Partner, des Angebots- und Betriebskonzepts, des Raumprogramms und der Modellrechnungen)
5. Durchführung von vier Informationsveranstaltungen im Juni 2021
6. Durchführung einer Informationsveranstaltung im Vorfeld zur Urnenabstimmung vom 6. September 2021
7. Schriftliche Beantwortung zahlreicher Fragen auf der gemeindlichen Website



Informationsveranstaltung vom 21. Juni 2021 im Saal Dorfmat

7. **Vorgehen bei einer Ablehnung des VÜB**

Sollte der Beschluss VÜB nicht zustande kommen, müssten die vier Räte der SARM, der Griag, der BGR und der EGR auf Basis einer eingehenden Analyse der Ablehnungsgründe eine Neubeurteilung vornehmen. In Absprache mit den Parteien und interessierten Gruppierungen müsste ein umfassender Prozess eingeleitet werden, bei dem festzustellen wäre, wie eine tragfähige Lösung aussähe. Dabei würde sich die Frage stellen, welche weiteren Modelle noch vertiefter betrachtet werden müssten, um eine Konsensfindung zu erzielen. Kernfrage wäre, ob die Überbauung an der Buonaserstrasse in einer oder zwei Etappen gebaut werden soll. Dies hätte ebenfalls zur Folge, dass die aktuelle Planung und involvierten Planer gestoppt und neu ausgerichtet werden müssten, mit entsprechenden Kostenfolgen und zeitlicher Verzögerung.

8. **Weiteres Vorgehen**

Bei Annahme des Beschlusses VÜB werden die Neubauten bis Ende 2025 realisiert und Anfang 2026 dem Betrieb übergeben. Mit den Bauarbeiten wird voraussichtlich im Jahr 2023 gestar-

tet. Ende 2025 wird das AZ3L ins Eigentum der Einwohnergemeinde übergehen.

Das Bauprojekt wird während der gesamten Bauzeit von einer erweiterten Projektsteuerung begleitet, in der alle Rischer Ortsparteien Einsitz nehmen konnten und in der auch die gemeindlichen Kommissionen mit Bezug zum Bauvorhaben vertreten sind. Es sind dies die Kommission Soziales/Gesundheit, die Kommission Finanzstrategie sowie die Baukommission.

Weiter hat der Gemeinderat der Abteilung Soziales/Gesundheit im Sommer 2021 den Auftrag erteilt, die strategischen Grundlagen für die Alters- und Gesundheitspolitik mit einem Zeithorizont bis 2040 umfassend zu überarbeiten. Mit der Realisierung der Neubauten per Ende 2025 werden das Altersleitbild 2007 sowie die Strategie Wohnen im Alter 2009 praktisch vollständig umgesetzt sein. Damit – wie in der Vergangenheit – auch für die Zukunft handlungsweisende Zielsetzungen für die Alterspolitik der Gemeinde Risch vorliegen, soll bis Ende 2022 das Altersleitbild 2023 bis 2040 unter Beteiligung von Sachverständigen, der Kommission Soziales/Gesundheit und der Bevölkerung erarbeitet werden.

Ein Teilaspekt der anstehenden strategischen Grundlagenarbeit wird die Frage sein, ob in Zukunft in Rotkreuz auch Tagesheimplätze für ältere Menschen angeboten werden. Aktuell stehen Tagesheimplätze in Cham und Baar als Angebot der spezialisierten Langzeitpflege zur Verfügung. Der Wunsch nach Tagesheimplätzen wurde insbesondere während der Informationsveranstaltungen im Juni 2021 an den Gemeinderat herangetragen und soll ernst genommen werden. Auch wenn in den letzten Jahren die Nachfrage nach Tagesheimplätzen von Rischer Einwohnerinnen und Einwohnern tief war und aktuell die Bereitstellung eines solchen Angebots durch Entscheidung der Organisation Langzeitpflege der Zuger Gemeinden erfolgt, sucht der Gemeinderat nach einem Weg, ein solches Angebot in Rotkreuz einzurichten. Die baulichen Voraussetzungen für die Betreuung von älteren Menschen im Rahmen von Tagesheimplätzen sind mit dem vorliegenden Projekt gegeben.

9. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, den Beschluss VÜB aus folgenden Gründen anzunehmen:

1. Mit der demografischen Entwicklung ist dringend ein Ausbau des Angebots an Pflegeplätzen und altersgerechten Wohnungen nötig. Mit dem vorliegenden Projekt wird diesem Anliegen Rechnung getragen. Beim VÜB handelt es sich um ein ausgesprochen wichtiges Projekt für die älteren Einwohnerinnen und Einwohner von Risch.
2. Die Versorgung in der stationären Langzeitpflege kann in der Gemeinde Risch ausgebaut werden: Die Anzahl Pflegeplätze in Rotkreuz kann von 53 auf 73 erhöht werden, womit der demografischen Entwicklung Rechnung getragen wird.
3. Mit 60 Alterswohnungen wird eine Lücke zwischen den stationären und rein ambulanten Angeboten geschlossen (intermediäres Angebot). In den Alterswohnungen können Menschen mit einem tiefen Pflegebedarf leben und gepflegt werden, und dies deutlich kostengünstiger als in einem Pflegezentrum.
4. Insgesamt können mit der Realisierung der Neubauten aus einem Guss die älteren Menschen in Risch von einem umfassenden Service- und Pflegeangebot profitieren, das Begegnung schafft, eine hohe Qualität aufweist, Sicherheit bietet und zudem wirtschaftlich ist.
5. Die Nähe der Neubauten zueinander bringt für die Bewohnerinnen und Bewohner in Bezug auf die Pflege- und Serviceleistungen und die Nutzung der Räumlichkeiten grosse Vorteile.
6. Die Umsetzung der Neubauten stellt die konsequente Umsetzung des Altersleitbilds 2007 sowie der Strategie «Wohnen im Alter» aus dem Jahr 2009 dar.
7. Mit der Realisierung von 60 Alterswohnungen und eines neuen Pflegezentrums wird auf dem Areal an der Buonaserstrasse eine städtebaulich aufgeräumte und für die Öffentlichkeit attraktive Situation geschaffen. Damit erhalten die älteren Menschen in Risch eine attraktive Umgebung mitten in Rotkreuz.
8. Mit der gleichzeitigen Realisierung muss an der Buonaserstrasse nur einmal eine Baustelle betrieben werden, dies im Unterschied zu einer etappierten Vorgehensweise. Zudem kann das gleiche Planerteam die Neubauten planen

und begleiten, was bei einer Etappierung nicht möglich wäre.

9. Die Realisierung der Neubauten auf einmal bringt bauliche Synergien, die auf 4.4 Millionen Franken geschätzt werden. Mit dieser Einsparung kann der Druck auf die Erhöhung der Pensionstaxen reduziert werden.
10. Ein neues Pflegezentrum mit mehr Pflegeplätzen ermöglicht es, betrieblich noch effizienter zu arbeiten, wovon die Bewohnerinnen und Bewohner, nicht zuletzt auch in Bezug auf die Aufenthaltstaxen, profitieren.
11. Die EGR erhält durch den Heimfall des Alterszentrums Dreilinden vorzeitig eine bedeutungsvolle strategische Landreserve im Zentrum von Rotkreuz. Diese befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Infrastrukturen der Schule sowie zum Bahnhof.
12. Die Umsetzung des Beschlusses VÜB bringt weiter den Vorteil, dass ein zeitnahe Übergang zum Mietmodell umgesetzt werden kann. Damit wird die in der Strategie «Leben im Alter» festgehaltene Zielsetzung umgesetzt und die Rollen und Kompetenzen der Akteure werden zusätzlich geschärft. Weiter bietet das Mietmodell der SARM den Vorteil, über eine verlässliche Kalkulationsbasis zu verfügen, die nicht durch zyklische Investitionen beeinträchtigt wird.
13. Das aktuelle Zinsumfeld ist für die Realisierung von Grossvorhaben vorteilhaft, weil langfristig sehr günstige Finanzierungen abgeschlossen werden können. Das Zinsänderungsrisiko kann bei einer zeitnahen Realisierung massiv reduziert werden. Die Griag erhält dadurch die Möglichkeit, substantielle Reserven zu bilden bzw. Schulden abzubauen, was wiederum Spielraum für die künftige Mietzinsgestaltung gibt.
14. Mit der Ausrichtung einer Heimfallentschädigung von 15.5 Millionen Franken an die SARM erhält diese bis in die 40er-Jahre die Möglichkeit, die Pensionstaxen auf vertretbarem Niveau zu halten und in einem verträglichen Mass anzupassen. Ein sprunghafter Anstieg wird vermieden.
15. Die Modellrechnungen zeigen, dass mit der Umsetzung des VÜB der langfristige Anpassungsbedarf der Pensionstaxen am tiefsten ausfällt, weil baulich und betrieblich die grössten Synergien realisiert werden können.
16. Für das bisherige Alterszentrum Dreilinden kann eine sinnvolle Zwischennutzung umgesetzt werden, die zudem willkommene Mietzinsen generiert.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Beschluss über das Vorgehen betreffend die Überbauung an der Buonaserstrasse (Beschluss VÜB) annehmen?

Weitere Unterlagen

Auf der Website www.vueb.ch – Materialien und Unterlagen – befinden sich umfangreiche weitere Unterlagen, unter anderem:

- Erläuternder Bericht Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse
- Leben im Alter 2007–2025; strategische Grundlagen, umgesetzte Massnahmen, aktuelle Entwicklungen
- Aktionärsbindungsvertrag vom 17. März 2021
- Synopse Aktionärsbindungsvertrag
- Änderung Baurechtsvertrag vom 17. März 2021
- Vereinbarung betreffend den Heimfall des Alterszentrums Dreilinden (AZ3L), Grundstück Nr. 39 vom 17. März 2021
- Leistungsvereinbarung Leben im Alter vom 17. März 2021
- Schätzungsgutachten kantonale Schätzungskommission
- Berechnung der Heimfallentschädigung
- Betriebskonzept
- Modellrechnung und Stellungnahme der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA)

Auf der Website www.projekt-dreilinden.ch befinden sich weitere Visualisierungen der Neubauten.



www.vueb.ch



www.projekt-dreilinden.ch

Anhänge

- 28 **Anhang 1: Beschluss über das Vorgehen
betreffend die Überbauung an der
Buonaserstrasse (Beschluss VÜB)**

- 30 **Anhang 2: Alterswohnungen**

- 38 **Anhang 3: Pflegezentrum**

Anhang 1: Beschluss VÜB

Beschluss

über das Vorgehen betreffend die Überbauung an der Buonaserstrasse (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 (Gemeindegesezt) vom 4. September 1980¹,

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.

¹ 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

Anhang 2: Alterswohnungen



Visualisierung einer 3.5-Zimmer-Wohnung (Wohnbereich mit Küche links)



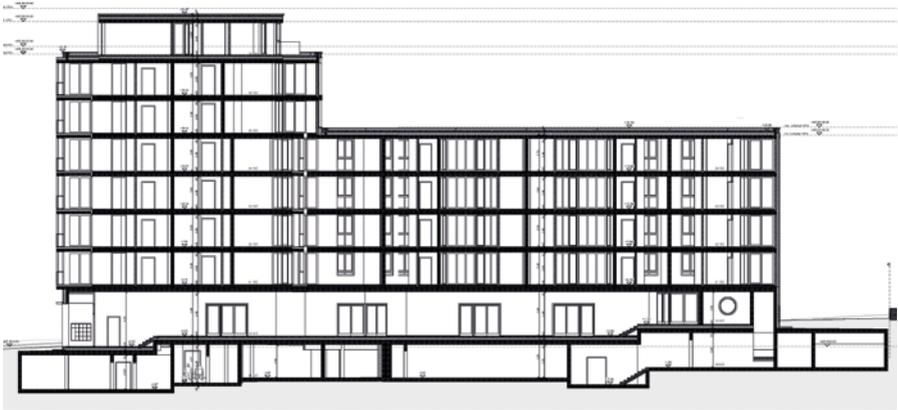
Neubauten von Westen her mit den neuen Alterswohnungen (vorne) und dem neuen Pflegezentrum (hinten)



Ansicht Meierskappelerstrasse (Südwest)



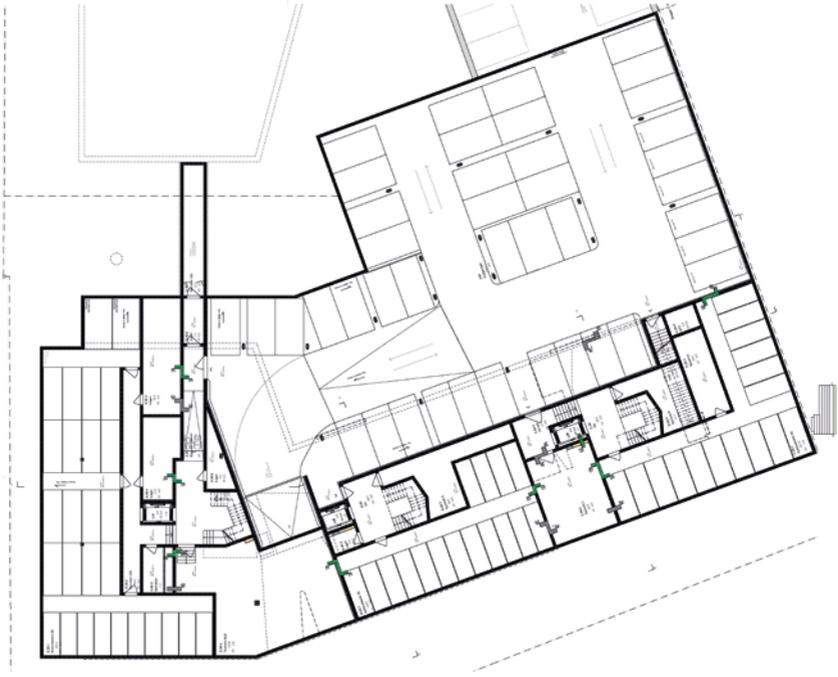
Ansicht Hof (von Osten her)



Längsschnitt E-E



Querschnitt B-B



Untergeschoss



Erdgeschoss



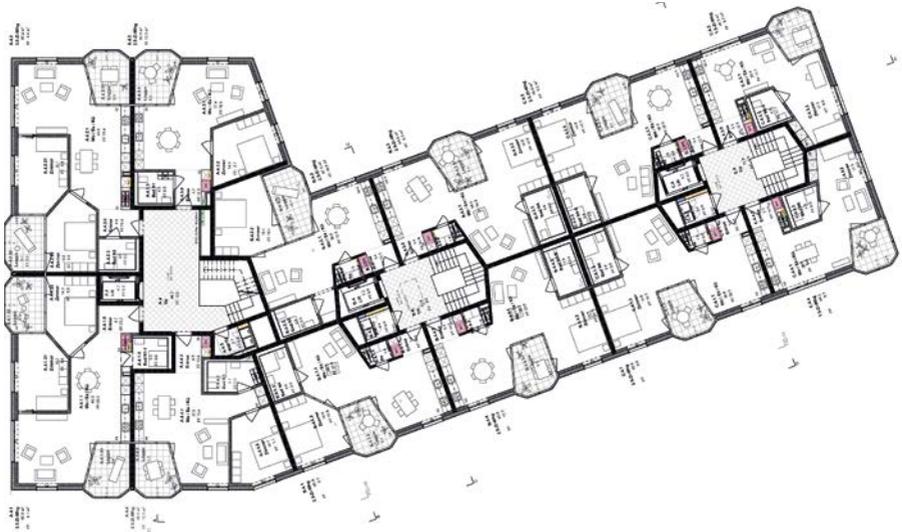
1. Obergeschoss



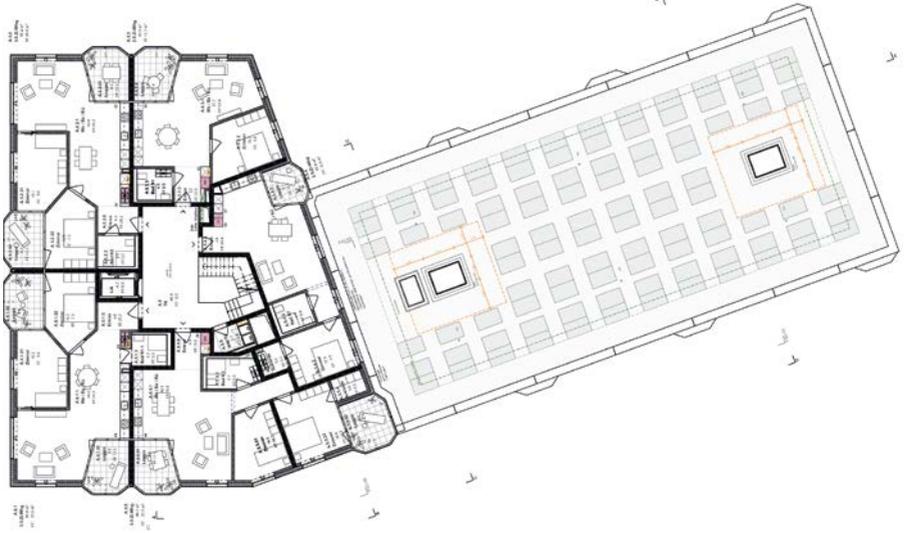
2. Obergeschoss



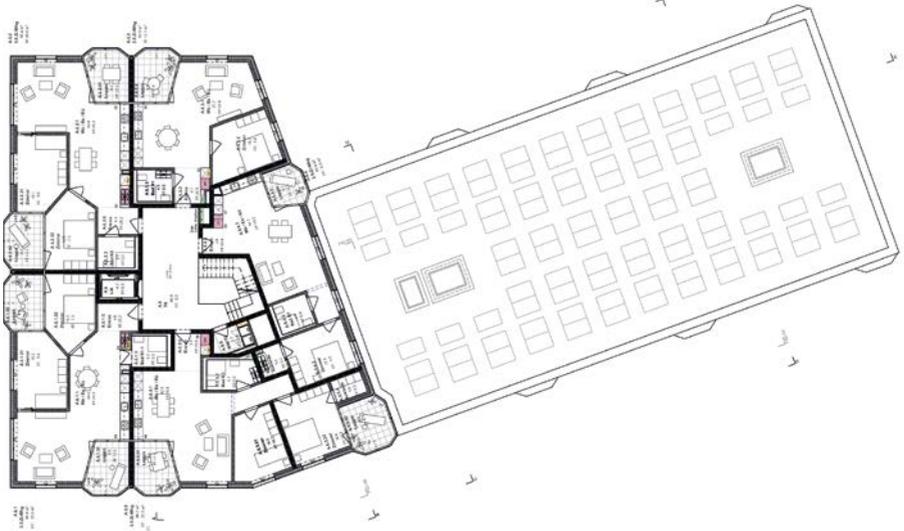
3. Obergeschoss



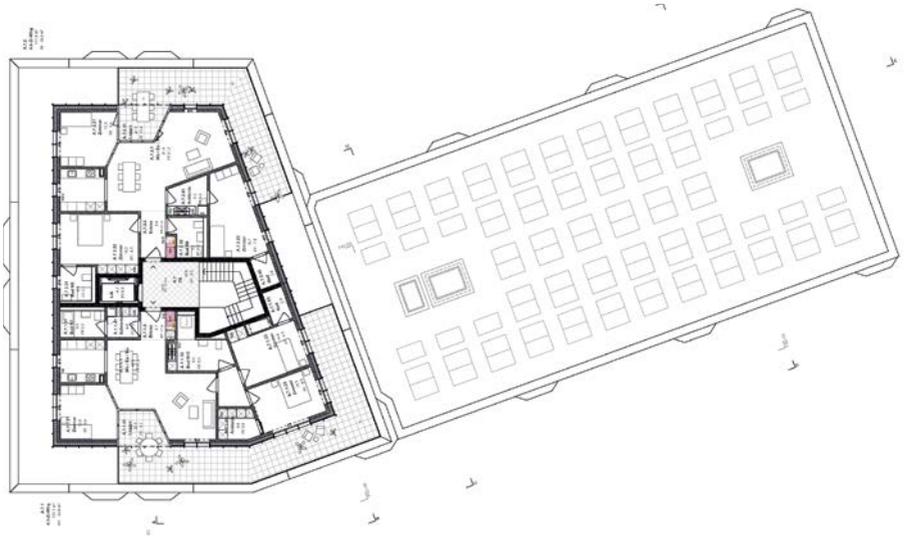
4. Obergeschoss



5. Obergeschoss



6. Obergeschoss



7. Obergeschoss (Attikageschoss)

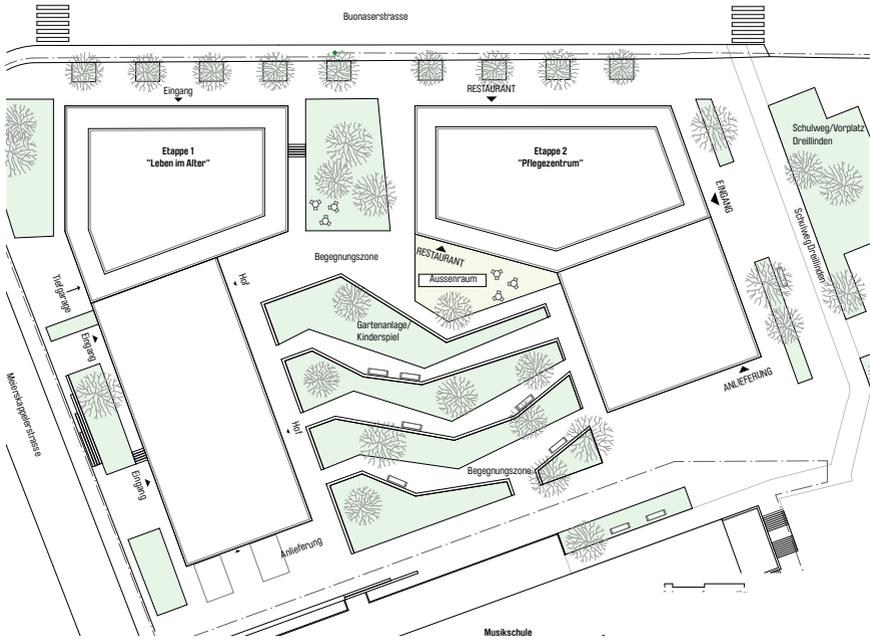
Anhang 3: Pflegezentrum



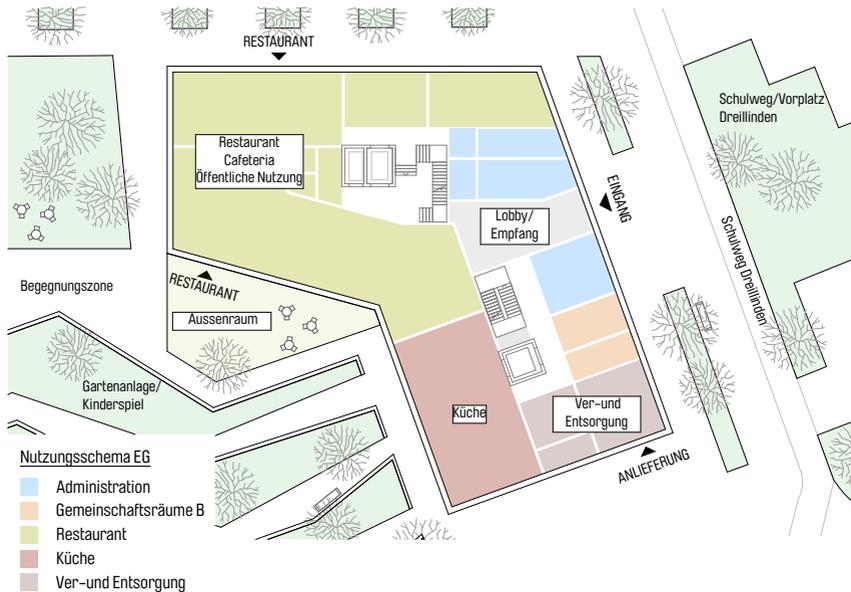
Blick auf den Innenhof zwischen den Alterswohnungen (links) und dem neuen Pflegezentrum (rechts) vom Musikschulgebäude her (Richtung Norden)

		Gymnastik und Raum der Stille		
	7.0G	Administration und Personal		
	6.0G	Geschützte Wohngruppe		
	5.0G	Geschützte Wohngruppe	Geschützter Garten	
	4.0G		Wohn- / Pflegeabteilung	
	3.0G		Wohn- / Pflegeabteilung	
	2.0G		Wohn- / Pflegeabteilung	
	1.0G		Wohn- / Pflegeabteilung	
Buonaserstrasse	EG		Bewohnerbereich / Gastronomie / Empfang	Garten
	UG		Ver- und Entsorgung / Lager / Tiefgarage	

Nutzungsverteilung Pflegezentrum

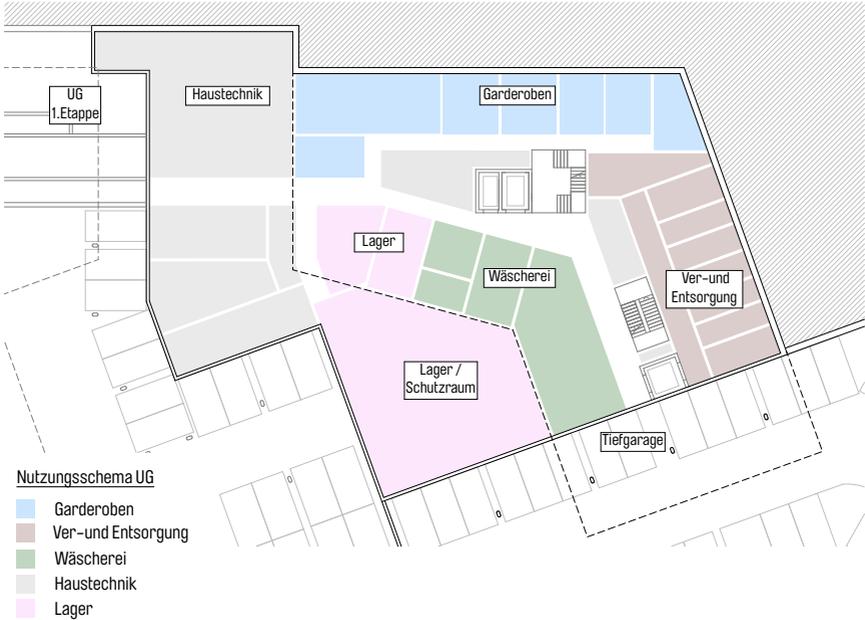


Umgebungsplan

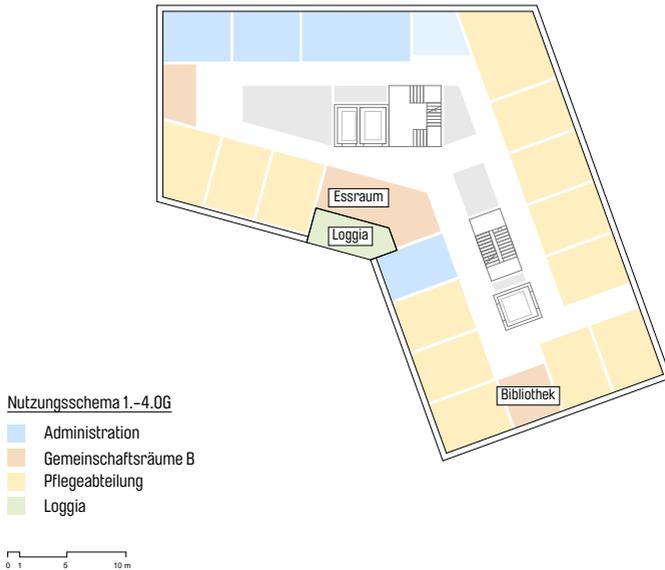


Erdgeschoss;

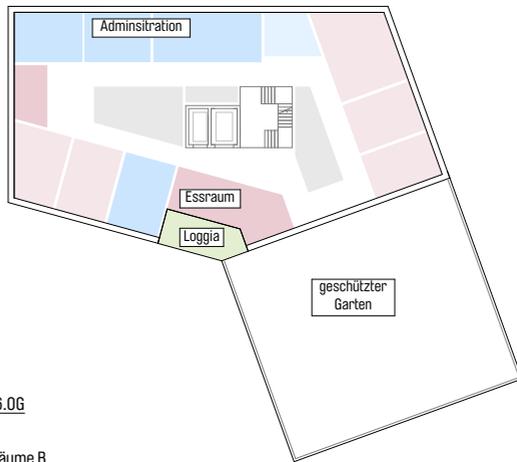
Der Plan zeigt den aktuellen Planungsstand des Vorprojekts und kein Schlussergebnis. Die genaue Raumdisposition im EG ist noch Gegenstand einer vertieften Bearbeitung.



Untergeschoss

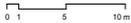


1. bis 4. Obergeschoss (Pflegestationen)

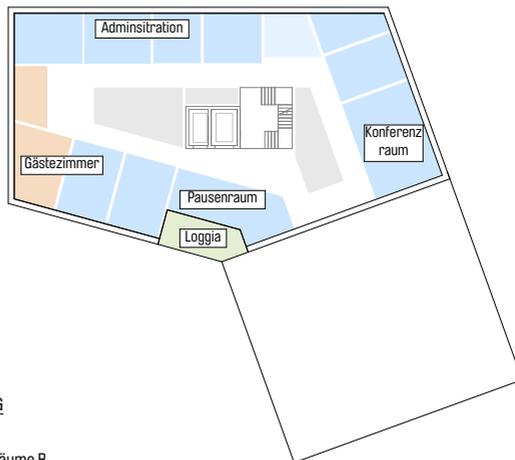


Nutzungsschema 5.-6.OG

- Administration
- Gemeinschaftsräume B
- Geschützte Wohngrupp
- Loggia



5. und 6. Obergeschoss; 5. Obergeschoss mit geschütztem Garten

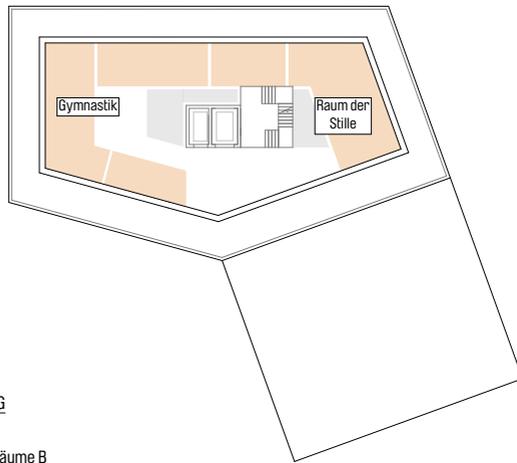


Nutzungsschema 7.OG

- Administration
- Gemeinschaftsräume B
- Pflegeabteilung
- Loggia



7. Obergeschoss (Bürogeschoss)



Nutzungsschema 8.OG

- Administration
- Gemeinschaftsräume B
- Pflegeteilung
- Loggia

0 1 5 10 m

8. Obergeschoss

Gemeinde Risch



Empfehlung des Gemeinderats zum Beschluss Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse: Ja

**Öffentliche Informationsveranstaltung am
6. September 2021 um 19.30 Uhr im Saal Dorfmat**



www.vueb.ch



www.projekt-dreilinden.ch

Gemeinde Risch

Zentrum Dorfmat 6343 Rotkreuz Telefon 041 798 18 18
www.rischrotkreuz.ch