



Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse (VÜB) Besprechung mit Vertreterinnen und Vertretern der FDP. Die Liberalen vom 28. April 2021

Ablauf

- Besprechung der zehn Anträge
- Besprechung von Fragen und Diskussion am Schluss
- 17.30 Uhr Videokonferenz mit Vertretern von Wüest & Partner, Zürich
- Zeitumfang: zwei Stunden

Vorbemerkung

Finanzprojektionen von 15 Jahren

- Zeithorizont von 15 Jahren ist sehr lange
- Praxis sowohl in der Privatwirtschaft wie auch bei der öffentlichen Hand ist eine Finanzplanung von ca. drei bis fünf Jahren

Vorbemerkung

Konsolidierung

- es besteht keine Verpflichtung, weder die Griag noch die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM) in die Rechnung der Einwohnergemeinde Risch (EGR) zu konsolidieren (Bestätigung durch Finanzdirektion des Kantons Zug)
- auf Konsolidierung soll – auch aus Gründen der Stetigkeit – auch weiterhin verzichtet werden
- Konsolidierung ist aufwändig; Zeitaufwand für Konsolidierung ist nicht zu verantworten
- konsolidierte Sichtweise ist nicht massgebend
- Abschätzung der Schuldtragfähigkeit und eine Konsolidierung widersprechen sich (Banken sprechen Kredite auf Basis von nicht konsolidierten Grundlagen)
- Zahlen Griag, SARM und EGR sind öffentlich
- Konsolidierung verringert Transparenz; Nachvollzug durch Einwohnerinnen/Einwohner würde stark beeinträchtigt
- EGR hat keine wirtschaftliche Kontrolle über SARM (somit keine Konsolidierung)

Vorbemerkung

Gemeinde Risch



Die finanziellen Auswirkungen von VÜB sind im erläuternden Bericht umfassend dargestellt.

Antrag 1

Antrag 1: Für die Griag soll eine Finanzprojektion bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Cash-Flow für die Varianten A und B mit einer Sicht auf 15 Jahre erstellt werden. Beide Projektionen sollten anschliessend auf Stufe EGR pro forma in eine entsprechende Finanzprojektion der EGR konsolidiert werden (vgl. Punkt 3).

Antrag 2

Antrag 2: Die Kapitalisierung der Griag soll aufgrund der voraussichtlichen Schuldentragfähigkeit überprüft und begründet werden.

Antrag 2

Begründung Kapitalisierung Griag

- Basis für die Kapitalisierung der Griag ist eine Eigenkapitalquote von 40 %.
- In den Jahren 2017 und 2018 wiesen Unternehmen des Bereichs "Grundstück- und Wohnungswesen" gemäss Bundesamt für Statistik folgende Eigenkapitalquoten aus:

	2017	2018
Eigenkapitalquote	17.4 %	18.0 %

Quelle: Bundesamt für Statistik (BfS), Buchhaltungsergebnisse Schweizerischer Unternehmen 2017/2018, Seite 76

- Eine Eigenkapitalquote von 40 % ist im Branchenvergleich konservativ angesetzt und somit förderlich, um Fremdkapital ohne weitere Sicherheiten auf dem Kapitalmarkt beschaffen zu können.

Antrag 2

Schuldtragfähigkeit

- Mietzinsberechnung basiert auf marktüblichen Konditionen

Antrag 3

Antrag 3: Für das AZ3L soll eine Finanzprojektion bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Cash-Flow mit einer Sicht auf 15 Jahre erstellt werden. Diese soll anschliessend auf Stufe EGR pro forma die beiden Finanzprojektionen der Griag (Variante A + B) konsolidiert aufzeigen (vgl. Punkt 3).

Antrag 3

Auswirkungen auf Bilanz SARM

Aktiven	Passiven
Umlaufvermögen	Fremdkapital
Anlagevermögen AZ3L x	Eigenkapital

Antrag 3

Auswirkungen auf Bilanz SARM 2025 (in Mio. Franken)

Aktiven		Passiven	
Umlaufvermögen		Fremdkapital	
Anlagevermögen		Eigenkapital	
AZ3L	0		-X
Darlehen EGR	15.5	Reserve	12

Antrag 3

Auswirkungen auf Bilanz SARM ab 2025

Aktiven		Passiven	
Umlaufvermögen		Fremdkapital	
flüssige Mittel	0.6		
Anlagevermögen		Eigenkapital	
AZ3L	0	Reserve	12-y
Darlehen EGR	15.5-0.6		

Sicherstellung sozialverträgliche Taxen

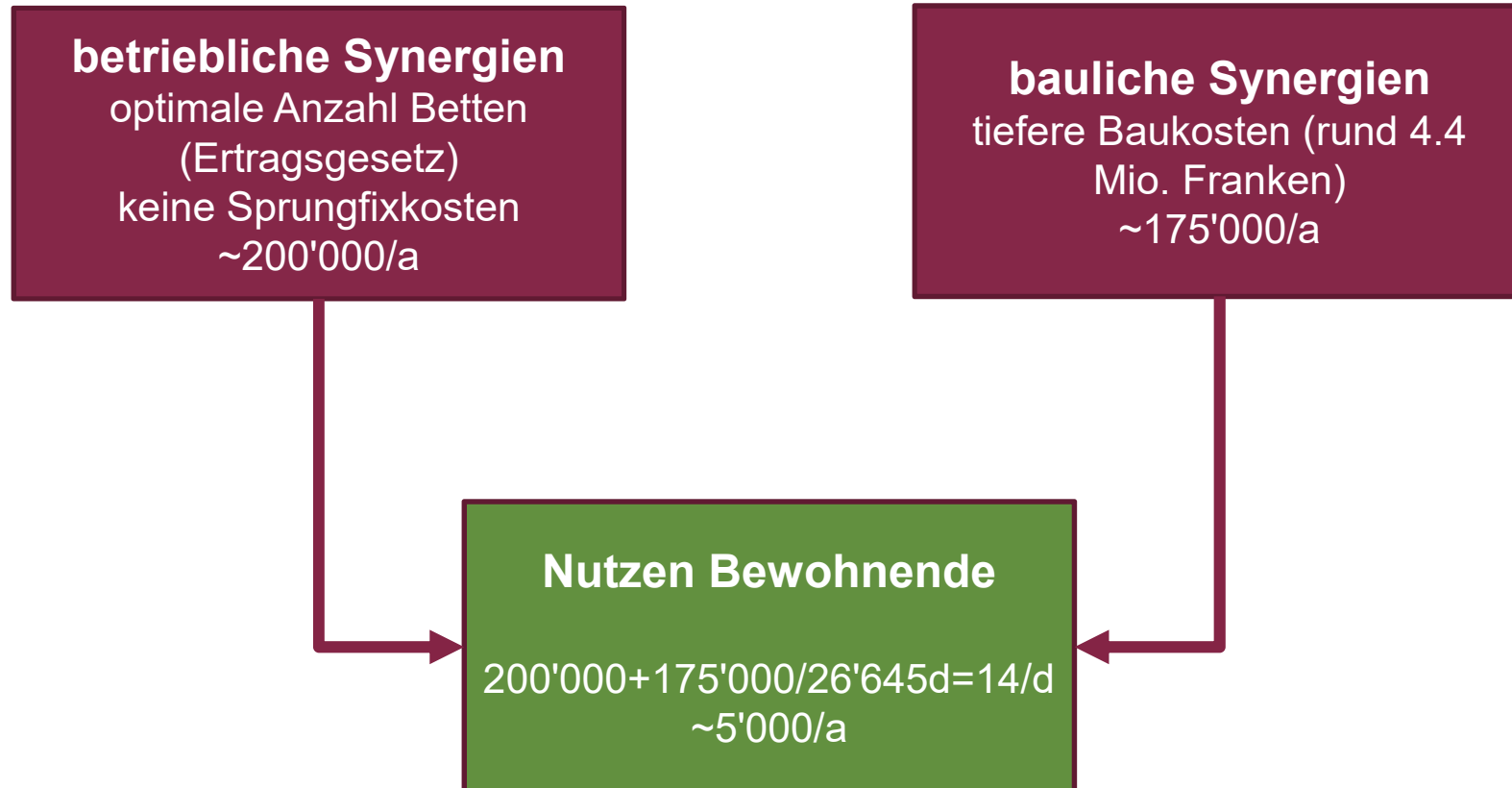
Antrag 3

Finanzielle Auswirkungen SARM

- Reservenbildung aus nicht benötigten Betriebsmitteln (12 Mio. Franken)
- Reserven reichen aus, um die Aufenthaltstaxe bis zu Beginn der 40er Jahre auf ein "nachhaltiges" Niveau anzupassen
- Vorgehen ist mit ZBAS (Stiftungsaufsicht) abgesprochen und als gut befunden worden
- Erhalt der Stiftung ist langfristig gesichert

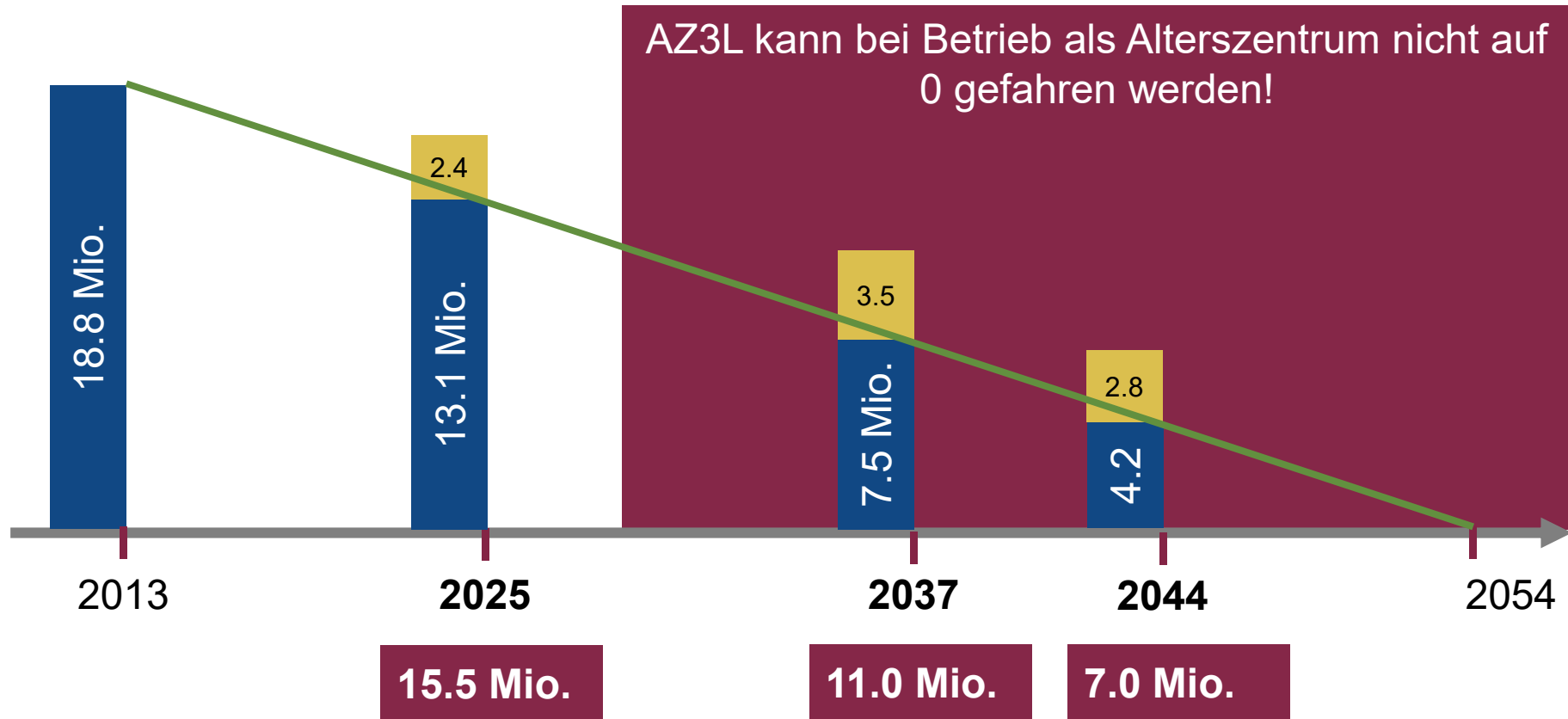
Antrag 3

Synergien (nur bei Variante A)



Antrag 3

Heimfallentschädigung



Antrag 3

Darlehensplatzierungen bei EGR

- SARM erhält die Möglichkeit, die Mittel aus der Heimfallentschädigung bei der EGR zu platzieren
- Rückzahlung über 26 Jahre (rund 600'000 Franken pro Jahr)

Antrag 4

Antrag 4: Es soll eine konsolidierte Finanzprojektion mit den Elementen Bilanz, Erfolgsrechnung und Cash-Flow mit den Varianten A und B mit einer Sicht auf 15 Jahre erstellt werden. Ebenfalls sollten die üblichen Finanzkennzahlen der Gemeinde über diese Zeitperiode modelliert werden.

Antrag 4

- Verzicht auf Konsolidierung (vgl. Einleitung)
- Finanzplan der Gemeinde reicht lediglich bis 2025
- Auswirkungen der Variante A von VÜB auf Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldfluss der EGR anhand von schematischen Überlegungen
- Variante B ist mit SARM und Griag nicht ausgehandelt; Auswirkungen können analog der Variante A (sinngemäss) abgeschätzt werden

Antrag 4

Übersicht der Transaktionen

1. Kapitalisierung Griag 16 Mio. Franken (Sacheinlage Land GS Nr. 2'304, 6'064 m²)
2. Entschädigung Heimfall und Übernahme AZ3L 15.5 Mio. Franken ins Verwaltungsvermögen (strategische Reserve, analog GS Nr. 161 Schulareal Waldegg Nord)
3. Direktabschreibung AZ3L zulasten Reserve für zusätzliche Abschreibungen
4. Gewährung Darlehen der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM) an EGR in Höhe der Heimfallentschädigung
5. Rückzahlung Darlehen an SARM über 26 Jahre

Antrag 4

Kapitalisierung Griag

- Kapitalisierung für Bau 60 Alterswohnungen: 12 Mio. Franken (Einwohnergemeinde (EGR) 75 %, Bürgergemeinde (BGR) 25 %); Ende 2015 beschlossen
- Eigenkapitalquote 40 % (Kreditfähigkeit)
- Kapitalisierung neues Alters- und Pflegezentrum (Baukosten inkl. Land 40 Mio. Franken); Aktienkapitalerhöhung 16 Mio. Franken; Vornahme Erhöhung bei Vorliegen Baubewilligung (ca. 2022/2023)
- EGR finanziert 16 Mio. Franken alleine
- AK Griag im VV; wird nicht abgeschrieben (Ruling mit FD Zug)

Antrag 4

Verwässerung AK-Anteil BGR

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

Antrag 4

Vor Erhöhung AK Griag (in Mio. Franken)

Aktiven		Passiven	
Finanzvermögen		Fremdkapital	
Liquidität/Geld	x	Schulden	y
Grundstück GS Nr. 2304	8.5		
Verwaltungsvermögen		Eigenkapital	
Beteiligung Griag	2.7 (9)		

Antrag 4

Erhöhung AK Griag (in Mio. Franken)

Aktiven			Passiven	
Finanzvermögen			Fremdkapital	
Liquidität/Geld		x'	Schulden	y'
Grundstück GS Nr. 2304		0		
Verwaltungsvermögen			Eigenkapital	
Beteiligung Griag		25		

Antrag 4

Erhöhung Aktienkapital Griag

- Aktienkapital (AK) Griag ist Teil des
Verwaltungsvermögens
- Beteiligung wird nicht abgeschrieben; falls die
Beteiligung nicht werthaltig ist, muss sie
entsprechend wertberichtigt werden
- Erhöhung des AK stellt eine Investition dar

Antrag 4

Heimfall AZ3L an EGR

1. Zuteilung AZ3L zum VV (strategische Reserve)
2. SARM platziert bei EGR Darlehen in Höhe der Heimfallentschädigung
3. Verzinsung Darlehen zum zehnjährigen Zinssatz für Bundesobligationen; kein Negativzins
4. Rückzahlung bis 2052 (jährlich 600'000 Franken)
5. Zugang zu VV wird im Jahr 2025 direkt abgeschrieben (zulasten Reserve für zukünftige Abschreibungen)

Antrag 4

Bildung Reserve für zusätzliche Abschreibung AZ3L EGR

Aktiven	Passiven
Finanzvermögen	Fremdkapital
Verwaltungsvermögen	Eigenkapital
	Reserve für zukünftige Abschreibungen 40

Antrag 4

Bildung Reserve für zusätzliche Abschreibung AZ3L EGR

Aktiven	Passiven
Finanzvermögen	Fremdkapital
Verwaltungsvermögen	Eigenkapital
	Reserve für zukünftige Abschreibungen 24.5
	Reserve für AZ3L 15.5

Antrag 4

Übernahme AZ3L durch EGR 2025

Aktiven		Passiven	
Finanzvermögen		Fremdkapital	
		Darlehen SARM	15.5
Verwaltungsvermögen		Eigenkapital	
AZ3L	15.5	Reserve für zukünftige Abschreibungen	24.5
		Reserve für AZ3L	15.5

Antrag 4

Direktabschreibung AZ3L Bilanz EGR

Aktiven	Passiven
Finanzvermögen	Fremdkapital
	Darlehen SARM 15.5
Verwaltungsvermögen	Eigenkapital
AZ3L 0	Reserve für zukünftige Abschreibungen 24.5
	Reserve für AZ3L 0

Erfolgsrechnung: Aufwand/Ertrag steigen 15.5 Mio. Franken

Antrag 4

Rückzahlung Darlehen an SARM

Aktiven		Passiven	
Finanzvermögen		Fremdkapital	
Liquidität		Darlehen SARM	15.5
	x-0.6		-0.6
Verwaltungsvermögen		Eigenkapital	
AZ3L	0	Reserve für zukünftige Abschreibungen	24.5
		Reserve für AZ3L	0

Jährliche Rückzahlung ca. 600'000 Franken

Antrag 4

Mittelfluss während Zwischennutzung AZ3L

Mittelzufluss		Mittelabfluss	
Mietertrag Zwischennutzung	0.35	Rückzahlung Darlehen	0.6
		Zins (aktuell)	0
Nettoabfluss	0.25		

Antrag 4

Mittelfluss nach Zwischennutzung AZ3L

Mittelzufluss		Mittelabfluss	
Nettoabfluss	0.6	Rückzahlung Darlehen	0.6
		Zins (aktuell)	0

Antrag 4

Mittelfluss nach 2052

Mittelzufluss

Mittelabfluss

Antrag 5

Antrag 5: Es soll ein Alternativszenario und dessen finanzielle Auswirkungen dargestellt werden, falls die kantonale Bewilligung für die 20 zusätzlichen Pflegebetten später oder gar nicht eintreffen sollte.

Antrag 5

Pflegebettenplanung RRB 17.12.2020



9.1. Projekte

Neben verschiedenen Anfragen privater Anbieter wurden im Rahmen der Vernehmlassung von den Gemeinden und Pflegeinstitutionen folgende Projekte zum Ausbau von Pflegebetten genannt:

Rubrik A.1 Institutionen der allgemeinen Langzeitpflege

Stiftung Alterszentrum Risch / Meierskappel
Erhöhung der Anzahl Pflegebetten um 20 Betten auf neu 65 Betten ab 1. Januar 2025.

10. Pflegeheimplanung 2021-2025

Aus dem Gesagten ergibt sich folgende Pflegeheimplanung 2021-2025:

Pflegebettenbedarf gemäss Pflegeheimplanung 2021-2025		1'198
Pflegebetten auf Pflegeheimliste 2021 (Rubrik A.)		1'053
Planungsreserve		45
Vorgemerkte Pflegebetten (Übertrag aus der vorhergehenden Planungsperiode)	20	
Restliche Betten der Planungsreserve	25	
Total Pflegebetten per Ende 2025		1'198

Antrag 5

Alternativszenario

- Art. 25 Abs. 3 Leistungsvereinbarung Leben im Alter vom 17. März 2021 zwischen der SARM und der EGR:
 - "Für den Fall, dass die Bettenzahl ab 2026 nicht erhöht werden kann, vereinbaren die Auftragnehmerin und die Griag eine Lösung für eine Zwischennutzung der 20 Betten."
- Mögliche Zwischennutzungen: Vermietung als Alterswohnungen, studentisches Wohnen, spezialisierte Langzeitpflege

Antrag 6

Antrag 6: Beide Varianten sollten im Hinblick auf mögliche Folgen für die Bonität und die Steuersätze der EGR beurteilt werden.

Antrag 6

Steuerfuss und Bonität

- Es bestehen keine nennenswerten negativen Auswirkungen von VÜB auf den Steuerfuss und die Bonität der Gemeinde Risch.
- Der Mittelabfluss von jährlich netto rund 250'000 Franken (während Zwischennutzung AZ3L) bzw. 600'000 Franken (nach Zwischennutzung AZ3L) im Zeitraum von 2025 bis 2052 ist für den Finanzhaushalt der Gemeinde Risch gut verkraftbar.
- Der Nettomittelabfluss von 250'000 Franken respektive 600'000 Franken entspricht den Personalkosten von zusätzlich rund einer respektive zwei Primarschulklassen (ohne Investitions- bzw. Raumkosten; Personalkosten von rund 275'000 Franken pro Primarschulklasse).
- Im Zeitraum 2020/2021 bis 2035/36 nimmt die Anzahl Schulklassen voraussichtlich um 14 zu.

Antrag 7

Antrag 7: Es sollen die Geschäftsgrundsätze, Kontrollinstrumente und die geplante Aufsicht der Griag durch die Gemeinde dargestellt werden.

Antrag 7

Steuerung Griag

- Mehrmals pro Jahr werden von der Griag Aktionärssitzungen (mit EGR und BGR) durchgeführt.
- Einflussnahme an Generalversammlung der Griag
- Wenn alle Stricke reissen: Einberufung Generalversammlung gemäss Art. 699 Abs. 3 ZGB durch EGR oder Einberufung Universalversammlung durch EGR und BGR gemäss Art. 701 OR
- Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung bei der Wahl des Verwaltungsrats der Griag
- Motionsrecht der Stimmberechtigten gemäss § 80 Gemeindegesetz

Antrag 8

Antrag 8: Prüfung einer vorgezogenen Umsetzung des Bebauungsplanes gegebenenfalls mit einer Teilzonenplanänderung im Rahmen einer privaten Nutzung.

Antrag 8

Vorgezogene Umsetzung Baufelder C1, C2 und D

- politische Machbarkeit für vorgezogene Überbauung der Baufelder C1, C2 und D kaum gegeben
- Baufelder C1, C2 und D sollen als strategische Reserve für öffentliche Nutzungen dienen
- Anzahl Bauprojekte im Zentrum von Rotkreuz

Antrag 9

Antrag 9: Es sollte eine grüne Begegnungszone zwischen den beiden Neubauten und dem Musikschulhaus mit einem grossen Kinderspielplatz für mehrere Altersstufen, einer «OutdoorFitness-Station» sowie verschiedenen Sitzmöglichkeiten realisiert werden.

Antrag 9

Grüne Begegnungszone



Auszug aus dem Richtprojekt Umgebung des
Bebauungsplans Buonaserstrasse



Antrag 10

Antrag 10: Es sollen im Rahmen der Überbauung verkehrsberuhigende Massnahmen, eine Erweiterung der 30er Zone bis zum Kreisel Post sowie sichere Strassenüberquerungen geschaffen werden.

Antrag 10

Buonaserstrasse, Strassenquerung

- Anliegen "Verkehrsberuhigung" und "Strassenquerungen" werden aufgenommen
- allenfalls Weiterführung der Begegnungszone (20er Zone)
- Anliegen ist in Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz, SÖNZR, enthalten

Antrag 10

Strategiekarte SÖNZR

