FDP
Die Liberalen Risch Rotkreuz

Einwohnergemeinde Risch
Zentrum Dorfmatt
6343 Rotkreuz

Rotkreuz, 24. Februar 2021

Vernehmlassungsverfahren betreffend Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse (VUeB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM), die Gemeinde Risch Immobilien AG (GRIAG), die Bürgergemeinde (BGR) sowie die Einwohnergemeinde (EGR) empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die gemeinsame Realisierung eines Neubaus Leben im Alter und des Ersatzes des bestehenden Pflegezentrums AZ3L für eine zeitgemässe und zukunftsorientierte Infrastruktur für das Leben im Alter im Vernehmlassungsverfahren betreffend Vorgehen zur Überbauung Buonaserstrasse (VUeB).
Mit der Eröffnung der Vernehmlassung vom 13. Januar 2021 laden Sie interessierte Kreise zur Stellungnahme ein.

Die FDP Risch Rokreuz hat den Vorschlag der vier Räte mit grossem Interesse analysiert. Wir könnten uns grundsätzlich der Empfehlung zugunsten der Variante A anschliessen und erkennen die qualitativen, operativen und finanziellen Vorteile der gleichzeitigen Erstellung des gesamten Ensembles. Als liberale und gleichzeitig volksnahe Partei fühlen wir uns aber verpflichtet, dieses Grossprojekt vorgängig ganzheitlich sowohl aus wirtschaftlicher wie auch gesellschaftlicher Sicht zu beleuchten und unterbreiten Ihnen nachfolgende Fragestellungen und Anträge zur Prüfung und Beantwortung:

1) Gemeinde Risch Immobilien AG (GRIAG): Operatives Geschäft und Fremdfinanzierung

Die SARM wird als Mieterin der GRIAG für den Betrieb und Unterhalt des Alters- und des Pflegeheims verantwortlich sein. Die Höhe der erzielbaren Mieten bzw. die bei der GRIAG für den Schuldendienst zur Verfügung stehenden Mittel werden die Verschuldungskapazität der GRIAG bestimmen. Für ein nach sozialen Kriterien orientiertes Unternehmen kann eine Fremdfinanzierung von 60% hoch sein. Ob die Fremdfinanzierung bei der Gemeinde oder bei der GRIAG aufgenommen wird, spielt aus der Gesamtsicht keine Rolle.

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 entspreche Finanzprojektion der EGR konsolidiert werden (vgl. Punkt 3).

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

2) Alterszentrum Dreilinden (AZ3L): Heimfall und Betrieb als Zwischennutzung

Das Gebäude sollte auf eine Zwischennutzung ausgerichtet und möglichst ertragsreich für Studentisches Wohnen, «Serviced Apartments» etc. genutzt werden. Hier kann die Übertragung des Geschäfts an einen Betreiber geprüft werden.

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).

3) Einwohnergemeinde (EGR): Pro Forma Konsolidierung GRIAG und AZ3L

Um eine klare Analyse der finanziellen Auswirkungen der VUeB Investitionen auf die Finanzen der Gemeinde zu ermöglichen sollten beide Varianten in einer projizierten Gemeinderechnung auf eine Sicht von 15 Jahren konsolidiert werden. Falls keine Vollkonsolidierung der GRIAG vorgenommen wird, sollte davon ausgegangen werden, dass die EGR der Bank gegenüber für die von der GRIAG aufgenommen Darlehen haften wird.

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

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

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

4) Corporate Governance

Die GRIAG erhält einen grossen Teil des Gemeindevermögens und dessen Finanzierung übertragen. Dabei erhält sie eine hohe Verantwortung in der Erzielung von Erträgen für die Gemeinde bei gleichzeitiger Gestaltung sozialverträglicher Mieten, worin ein Zielkonflikt gesehen werden kann. Bau und Betrieb der Gebäude stellen zudem Risiken dar, für welche die EGR haften wird.

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

5) Prüfung einer weiteren Variante

Da die VUeB für die EGR eine hohe finanzielle Belastung darstellen wird, sind entlastende Massnahmen zu prüfen. Im Vordergrund steht die Hebung von Werten durch eine vorgezogene Umsetzung der Bebauung der Baufelder C1, C2 und D, für welche bereits ein Bebauungsplan besteht. Gegebenenfalls wäre eine Teilzonenplanänderung zu prüfen, um diesen Teil einer vollständig privaten Nutzung zuführen zu können. Immerhin werden die bisher privat genutzten Baufelder A und B neu öffentlich genutzt. Mit einem solchen Vorgehen könnten Werte für die EGR in hohem Umfang geschaffen werden.

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

6) Umgebungsgestaltung und Begegnungszone

Das Projekt Buonaserstrasse ist eine grosse Chance für unsere Gemeinde, im beliebten und stark frequentierten Dorfzentrum eine familienfreundliche und grüne Umgebung zu schaffen, die zu einer attraktiven Begegnungszone für Jung und Alt wird. Aus Sicht der FDP sollten unbedingt entsprechende Massnahmen im Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse berücksichtigt werden.

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

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

Wir danken Ihnen für Ihre Stellungnahme und freuen uns, wenn unsere Anträge und Anregungen Gehör finden und in der weiteren Umsetzung der Überbauung Buonaserstrasse berücksichtigt werden. Selbstverständlich ist die FDP Risch Rotkreuz auch sehr gerne bereit, die Gemeinde bei der weiteren Aufbereitung der Zahlen zu unterstützen und unsere Anliegen bezüglich Umgebungsgestaltungen im Detail zu diskutieren und weiterzuentwickeln.

Freundliche Grüsse,
Urs Gassmann, Präsident
Im Auftrag des Vorstands der FDP Risch Rotkreuz