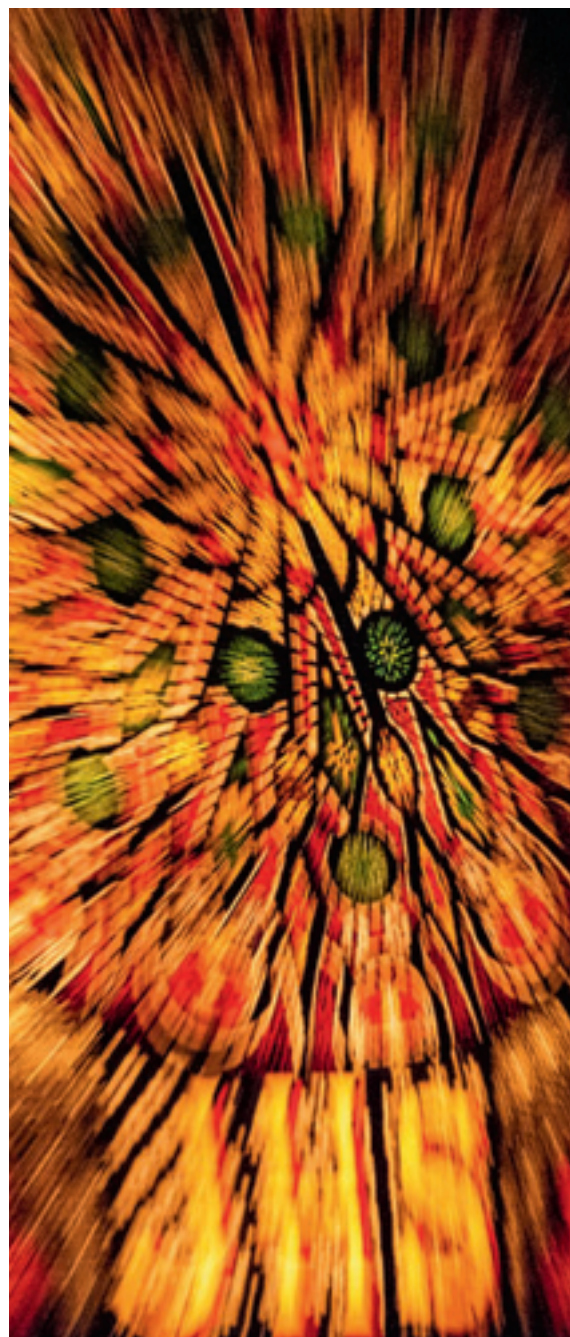


Gemeinde Risch



Budget 2016

**Einladung zur  
Gemeindeversammlung  
der Gemeinde Risch  
Dienstag, 24. November 2015  
19.30 Uhr, im Saal Dorfmat**



## Gemeinderat Risch

**Peter Hausherr**

Gemeindepräsident, Vorsteher Stabstellen Präsidiales

**Rudolf Knüsel**

Vorsteher Abteilung Planung/Bau/Sicherheit

**Markus Scheidegger**

Vorsteher Abteilung Bildung/Kultur

**Roland Zerr**

Vorsteher Abteilung Soziales/Gesundheit

**Francesco Zoppi**

Vorsteher Abteilung Finanzen/Controlling

**Ivo Krummenacher**

Gemeindeschreiber

## Impressum

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

Fotos: Hans Galliker  
Auflagenzahl: 5'500 Exemplare  
Druck: Anderhub Druck-Service AG, 6343 Rotkreuz

## In Kürze

### Sehr geehrte Stimmbürgerin Sehr geehrter Stimmbürger

Das Budget 2016 weist bei einem Aufwand und Ertrag von je rund 53.3 Millionen Franken einen Überschuss von 25'600 Franken aus. Die Personalaufwendungen steigen gegenüber dem Budget 2016 um 1.5% oder rund 411'000 Franken. Die Aufwandsteigerung ist massgeblich auf die vom Kantonsrat beschlossene Entlastung der Klassenlehrpersonen sowie durch Stellenplananpassungen in der Musikschule zurückzuführen. Der Sach- und Betriebsaufwand verringert sich gegenüber dem Vorjahresbudget um 333'000 Franken oder 4.3%.

Im Budget 2016 ist eine erste Auflösung der Reserve für zusätzliche Abschreibungen (Position des Eigenkapitals) von 3.6 Millionen Franken vorgesehen. In den Finanzplanjahren 2017 bis 2020 sind hohe Nettoinvestitionen von insgesamt 50.9 Millionen Franken geplant, insbesondere zugunsten des Schulraums, des Hochwasserschutzes, der Personenquerung Ost sowie im Bereich Leben im Alter. Diese Investitionen sollen durch die Auflösung der Reserve für zusätzliche Abschreibungen, welche mit 20 Millionen Franken ausgestattet wurde, teilweise abgetragen werden. Durch die vorzeitige Abschreibung der Investitionen wird sich eine Entlastung der Erfolgsrechnung ergeben.

Trotz der Auflösung der Reserven für zusätzliche Abschreibungen sind in den Finanzplanjahren 2017 und 2018 Defizite in der Höhe von 2.4 und 1.1 Millionen Franken zu erwarten. Neben den höheren ordentlichen Abschreibungen, als Folge der anstehenden Investitionen, wird sich auch der Solidaritätsbeitrag der Gemeinden an die Entlastungsmassnahmen des Kantons Zug im Umfang von jährlich 1.4 Millionen Franken auf die Gemeinde Risch auswirken.

Gegenüber der bisherigen Finanzplanung konnten weitere Präzisierungen vorgenommen und die Planungssicherheit erhöht werden. Unter Berücksichtigung dieser Präzisierungen zeigt sich, dass die Gemeinde stärker als bisher erwartet durch die anstehenden Investitionen belastet wird. Trotzdem erachtet der Gemeinderat die künftige Finanzlage der Gemeinde Risch als nach wie vor solide. Die Risiken, dass der Finanzhaushalt in ein Ungleichgewicht fällt, werden vom Gemeinderat verstärkt im Auge behalten.

Mit Traktandum 4 wird eine Teilrevision der Bauordnung beantragt. Die Änderung der Bauordnung dient dazu, den Golfpark Holzhäusern behutsam weiterentwickeln zu können. Die Weiterentwicklung wurde einem Gesamtkonzept zugrunde gelegt, das nach Ansicht des Gemeinderats die verschiedensten Interessen der Betreiber, der Umwelt sowie der Golfsportlerinnen und Golfsportler, auf gute Art und Weise ausgleicht.

Mit Traktandum 5 wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) vorgeschlagen. Eigentümer der Griag sollen die Einwohner- und die Bürgergemeinde mit einem Beteiligungsver-

hältnis von 75 zu 25 Prozent sein. Mit der Gründung der Griag werden die Voraussetzungen geschaffen, an der Buonaserstrasse, inmitten von Rotkreuz, zeit- und bedarfsgerecht die notwendigen Flächen für Wohnen im Alter zu erstellen. Hierzu haben die Einwohner- und die Bürgergemeinde seit 2009 mit insgesamt fünf von den Gemeindeversammlungen genehmigten Kaufgeschäften Land erworben. Dieses Land soll nun teilweise in die Griag eingebracht werden. Die nicht in die Griag eingebrachte Fläche im Westen des Areals an der Buonaserstrasse soll als langfristige Landreserve im Eigentum der Einwohnergemeinde verbleiben.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung sieht einerseits die Kompetenzerteilung an den Gemeinderat zur Gründung der AG vor. Andererseits sind mit der Gründung der Griag die folgenden Schritte verbunden, die ebenfalls Bestandteil des Gemeindeversammlungsantrages bilden: Die Verabschiedung des Aktionärsbindungsvertrages mit der Bürgergemeinde, der Kauf von drei Landparzellen von der Bürgergemeinde mit einer Gesamtfläche von 2'220m<sup>2</sup> zum Preis von 3.663 Millionen Franken sowie die Erweiterung der Kompetenzen der Rechnungsprüfungskommission (RPK). Die RPK soll die Aufgabe erhalten, eine Person in die aktienrechtliche Revisionsstelle der Griag delegieren zu können. Für die Gründung der Griag ist darüber hinaus ein Objektkredit von 9 Millionen Franken notwendig.

Mit Traktandum 6 wird ein Objektkredit von 2.2 Millionen Franken für Umbauarbeiten an den Schulhäusern 2 und 3 am Standort Waldegg in Rotkreuz der Gemeindeversammlung vorgelegt. Die Umbauarbeiten sind Teil der Schulraumplanung 2014, welche in den nächsten Jahren umgesetzt wird. Mit dem Kredit werden die räumlichen Voraussetzungen geschaffen, um den künftigen Ansprüchen an optimierte Unterrichtsräume genügen zu können.

Mit Traktandum Nr. 7 wird der Kauf der Liegenschaft an der Kirchstrasse 3 für 490'000 Franken beantragt. Die Liegenschaft liegt nördlich der katholischen Kirche in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Die Gemeinde Risch konnte ein Kaufrecht an der Liegenschaft vereinbaren, welches nun ausgeübt werden soll.

Über eine Teilnahme von Ihnen an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2015 würden wir uns sehr freuen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich aus erster Hand informieren zu lassen und die wichtigen Entscheide mitzugestalten!



Peter Hausherr  
Gemeindepräsident



Ivo Krummenacher  
Gemeindeschreiber

## Hinweise

### **InfuIn der Bischofshut**

Im Dezember 1966 haben Heimwehküssnachter den ersten Klausumzug organisiert, dessen InfuIn mit ihren farbigen Lichtern auch heute noch zahlreiche Zuschauer bezaubern. Die ersten InfuIn entstanden im Jahr 1969 durch die Schüler der Lehrer Paul Knobel und Bernhard Bregy. Die alten InfuIn wurden mit freiwilligen Helfern restauriert und werden heute noch durch Schulkinder am Umzug getragen, oder in Schaufenstern ausgestellt.

Seit 1996 hat Sepp Tresch etwa alle drei Jahre einen InfuIn-Kurs angeboten und geleitet, damit interessierte Leute das Bauen einer InfuIn erlernen können. Damit eine InfuIn mittlerer Grösse entsteht, benötigt man ca. 60-400 Stunden! In den letzten Jahren entstanden so 60 neue InfuIn. Jetzt werden die Kurse mit der Hilfe von Walter Achermann und weiteren jungen Helfern organisiert. Im nächsten Jahr feiert die Klausengesellschaft ihren 50. Klausumzug und hofft auf viele Frauen und Männer, die ihre InfuIn tragen werden.

Josef Tresch

### **Artengliederung nach Kostenstellen Budget 2016**

Sie können das detaillierte Budget 2016, nach Kostenstellen gegliedert und nach 4-stufigen Aufwandarten ausgewiesen, im Internet unter [www.rischrotkreuz.ch](http://www.rischrotkreuz.ch) - Rubrik Verwaltung - Finanzen/Controlling - Budgets, Rechnungen, Detailkontis, einsehen oder bei der Abteilung Finanzen/Controlling unter [finanz@rischrotkreuz.ch](mailto:finanz@rischrotkreuz.ch) oder unter Telefon 041 798 18 63, beziehen.

### **Stimmrecht**

An der Gemeindeversammlung sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung alle in der Gemeinde Risch wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen Gemeindeversammlungsbeschlüsse kann gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit § 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes innert 20 Tagen seit der Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Frist beginnt mit dem auf die Gemeindeversammlung folgenden Tag zu laufen. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Gemeindeversammlungsbeschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizufügen.

Wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen (so genannte abstimmungs- und wahlrechtliche Mängel) kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit § 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes innert folgender Fristen Beschwerde beim Regierungsrat geführt werden: Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert 10 Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag.

# Traktanden





- 8 Traktandum 1  
**Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 1. Juni 2015**
- 10 Traktandum 2  
**Budget 2016**
- 32 Traktandum 3  
**Finanzplan 2016 - 2020**
- 48 Traktandum 4  
**Teilrevision Bauordnung (Golfpark Holzhäusern)**
- 62 Traktandum 5  
**Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag)**
- 94 Traktandum 6  
**Erweiterung und Ausbau Schulhäuser 2 und 3**
- 104 Traktandum 7  
**Kauf Liegenschaft Kirchenstrasse 3 (GS Nr. 52)**

**Auflage**

Die Detailunterlagen zu den Traktanden liegen ab dem 30. Oktober 2015 bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Traktandum 1  
**Protokoll der Einwohner-  
gemeindeversammlung  
vom 1. Juni 2015**





**Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung  
vom 1. Juni 2015**



An der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015 haben 132 Stimmberechtigte teilgenommen. Folgende Traktanden sind behandelt worden:

1. Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2014 wird mit grossem Mehr genehmigt.
2. - Die Rechnung 2014 wird mit grossem Mehr genehmigt.  
- Die Gewinnverwendung wird mit grossem Mehr genehmigt.
3. Der Objektkredit für die Durchführung eines zweistufigen Projektwettbewerbs für die Planung der Personenüberführung Ost wird mit grossem Mehr genehmigt.

**Protokollauflage**

Das ausführliche Protokoll liegt ab Freitag, 30. Oktober 2015, Zentrum Dorfmat, Einwohnerkontrolle, während den Büroöffnungszeiten der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

**Antrag**

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 1. Juni 2015 wird genehmigt.

Traktandum 2  
**Budget 2016**





## 1. Überblick Budget 2016

Für das Budget 2016 resultiert bei einem Aufwand von 53'272'300 Franken und einem Ertrag von 53'297'900 Franken ein Ertragsüberschuss von 25'600 Franken.

Die Investitionen sind für das Jahr 2016 mit netto 6'470'000 Franken budgetiert. Trotz Abschreibungen von 1'255'000 Franken und Zusatzabschreibungen von 4'200'000 Franken können die Netto-Investitionen nicht zu 100% aus eigenen Mitteln finanziert werden, so dass diese finanzstrategische Zielsetzung nicht erfüllt wird.

Gegenüber dem Budget 2015 fällt der Aufwand insgesamt um 2'445'100 Franken höher aus, wovon 1'024'000 Franken auf den betrieblichen Aufwand und 1'466'000 Franken auf Zusatzabschreibungen (ausserordentlicher Aufwand) zurückzuführen sind (Details siehe Seite 17).

Der Ertrag steigt gegenüber dem Budget 2015 um 2'437'700 Franken. Dies ist auf den ausserordentlichen Ertrag aus der Auflösung der finanzpolitischen Reserve von 3'600'000 Franken sowie einer Abnahme des betrieblichen Ertrags von 1'264'600 Franken zurückzuführen. Die Abnahme entsteht hauptsächlich durch den um 1'296'000 Franken tieferen Beitrag aus dem innerkantonalen Finanzausgleich auf 3'123'000 Franken für das Budgetjahr 2016. Der Steuerertrag geht bei den natürlichen Personen leicht um 50'000 Franken auf 19'900'000 Franken zurück, bei den juristischen Personen sinkt der Ertrag um 785'000 Franken. In die Berechnung ist ein gleichbleibender Steuerfuss von 63% eingeflossen, womit die Zielvorgabe eines Steuerfusses unter dem Mittelwert aller Zuger Gemeinden des zuletzt beschlossenen Budgets eingehalten wird.

Das Budget 2016 erfüllt die Finanzstrategie, welche die Gemeindeversammlung am 27. November 2012 zur Kenntnis genommen hat, in drei von fünf Punkten. Die Zielvorgabe, die Investitionen aus eigenen Mitteln zu decken, wird um rund 1'015'000 Franken verfehlt. Die Zielvorgabe, das Verwaltungsvermögen um mindestens 1'000'000 Franken zu reduzieren, wird um 2'015'000 Franken nicht erreicht. Die Vorgaben betreffend Steuerfuss, Verschuldung und Reserven können mit dem Budget 2016 eingehalten werden.

## 2. Stellenplanänderung

Im Budget 2016 sind folgende neue Stellen bzw. Stellenerhöhungen in der Verwaltung vorgesehen: Musikschulleiterin (+10%), Praktikum Jugendförderung und Gemeinwesenarbeit (+60%), Lehrstelle Fachperson Betreuung in der Kindertagesstätte Langmatt (+100%).

Per 1. August 2014 wurde die Musikschule Meierskappel in jene der Gemeinde Risch integriert. Mit der Übernahme der Musikschule Meierskappel und der erhöhten Nachfrage im Bereich der Musikschule Risch ist es notwendig, das Pensum der Musikschulleiterin zu erhöhen, damit die Mehrarbeit bewältigt werden kann.

Die Gemeinde bietet ab dem kommenden Jahr ausserdem zwei neue Ausbildungsplätze an. Lehrstellen im Beruf Fachfrau/Fachmann Betreuung sind rar und

auf dem Arbeitsmarkt sehr gefragt. Mit dieser Anpassung kann die Gemeinde jährlich eine Lehrstelle in diesem Beruf anbieten und so einen Beitrag dazu leisten, dass auch künftig qualifizierte Berufsleute für die Kinderbetreuung zur Verfügung stehen. Bisher wurde die bestehende Praktikumsstelle für Studierende an der Fachhochschule alternierend im Bereich der Schulsozialarbeit und der Jugendförderung/GWA besetzt. Künftig sollen beide Bereiche Jahrespraktika anbieten können.

Auch bei den Lehrpersonen sind Stellenplanerhöhungen vorgesehen. Bei den Lehrpersonen der Musikschule aufgrund der Anmeldungen zum Unterricht (Pensenerhöhung von +99%), durch den zusätzlichen Klassenzug in Holzhäusern bei den Kindergartenlehrpersonen (+69%) und durch die Übernahme der Arbeitsverhältnisse der Heilpädagogen (+213%) von der Sonderschule Hagendorn. Gleichzeitig konnte der Stellenplan im Bereich der Primarschule durch den Wegfall einiger Deutschlektionen für zugezogene ausländische Kinder um 54% und im Bereich der Sekundarschule durch den Wegfall von Wahlfächern und von Zusatzpensen um 114% reduziert werden. Der Kantonsrat hat ausserdem beschlossen, dass alle Klassenlehrpersonen ab 1. August 2016 um eine zusätzliche Lektion pro Woche entlastet werden. Dieser Entscheid bedingt eine Stellenplanerhöhung um +185%, da diese Lektionen von den Fachlehrpersonen übernommen und vom Arbeitgeber entschädigt werden müssen.

### **3. Personalaufwand**

Der Personalaufwand steigt gegenüber dem Budget 2015 um insgesamt 1.5% oder 411'000 Franken.

Der Lohnaufwand steigt im Bereich der Löhne der Lehrkräfte vor allem durch die Stellenplananpassungen und die zusätzliche Entlastung der Klassenlehrpersonen von August bis Dezember 2016 (336'300 Franken). Im Jahr 2017 wird sich die Gesetzesänderung bezüglich der Entlastung der Klassenlehrpersonen dann für ein ganzes Jahr auswirken (Total +222'500 Franken).

Im Bereich der Verwaltung, dem Betrieb und der Behörden sind ebenfalls die Stellenplanänderungen sowie Gehaltsanpassungen ausschlaggebend für die Erhöhung des Aufwands (71'300 Franken).

Durch die Erhöhung des Lohnaufwands und der Anhebung des maximal versicherten Gehalts im Bereich der Unfallversicherung durch den Bund steigen auch die Sozialversicherungsabgaben leicht an (+14'100 Franken).



	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014
<b>1. Erfolgsrechnung</b>			
Ertrag	53'297'900	50'860'200	54'599'810
Aufwand	-53'272'300	-50'827'200	-49'479'376
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>25'600</b>	<b>33'000</b>	<b>5'120'434</b>
Cashflow	7'565'100	4'075'000	10'088'659
<b>2. Investitionsrechnung</b>			
Ausgaben	-8'594'000	-4'339'000	-3'792'771
Einnahmen	2'124'000	2'488'000	300'000
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>-6'470'000</b>	<b>-1'851'000</b>	<b>-3'492'771</b>
<b>3. Bilanz</b>			
Finanzvermögen	55'154'000	58'877'000	58'943'452
Verwaltungsvermögen	8'570'000	7'741'000	8'272'565
<b>Bilanzsumme Aktiven</b>	<b>63'724'000</b>	<b>66'618'000</b>	<b>67'216'017</b>
Fremdkapital	14'255'000	18'775'000	17'066'189
Eigenkapital	49'469'000	47'843'000	50'149'828
<b>Bilanzsumme Passiven</b>	<b>63'724'000</b>	<b>66'618'000</b>	<b>67'216'017</b>
<b>4. Steuererträge</b>			
Direkte Steuern natürliche Personen (NP)	19'900'000	19'950'000	18'664'587
Direkte Steuern juristische Personen (JP)	10'300'000	11'085'000	10'624'893
Übrige direkte Steuern	2'380'000	2'000'000	3'572'086
Besitz- und Aufwandsteuern	22'000	22'000	679'398
<b>Total Fiskalertrag</b>	<b>32'602'000</b>	<b>33'057'000</b>	<b>33'540'964</b>
Anteil am kantonalen Finanzausgleich	3'123'000	4'419'000	6'757'214

15 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Hauptzahlen der Gemeinde Risch**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014
<b>5. Kennziffern</b>			
5.1 Steuerfuss	63%	63%	63%
5.2 Selbstfinanzierungskraft	4%	8%	18%
5.3 Selbstfinanzierungsgrad	32%	222%	286%
5.4 Investitionsquote	15%	3%	8%
5.5 Eigenkapitalquote	78%	72%	75%
5.6 Steuerertrag natürliche Personen pro Einwohner	1'925	1'883	1'934
<b>6. Anzahl Arbeitnehmende (in Vollzeitstellen)</b>			
Verwaltung, Jugendarbeit, Rektorat/ Schulhausleitung	50.95	50.85	50.80
Lernende, Praktikumsstellen	18.60	17.00	17.00
Betriebspersonal, Hauswarte	18.72	18.72	18.47
Lehrpersonen	94.51	91.52	90.45
Musikschule	12.71	11.72	9.57
<b>Total</b>	<b>195.49</b>	<b>189.81</b>	<b>186.29</b>
<b>7. Wohnbevölkerung</b>			
Wirtschaftliche Wohnbevölkerung <sup>1</sup>	10'338		10'038
<b>8. Index</b>			
Konsumentenpreise (100 = 2010)	-	-	98.60
Zürcher Baukosten (100 = 2010)	-	-	101.90

<sup>1</sup> Massgebend ist neu die ständige Wohnbevölkerung (und nicht mehr wie in den älteren Volkszählungen die wirtschaftliche Wohnbevölkerung). Diese umfasst alle Schweizerinnen und Schweizer sowie Ausländerinnen und Ausländer, die mindestens ein Jahr lang im Kanton Zug leben.

16 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Gestufte Erfolgsrechnung**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014*
30 Personalaufwand	-27'013'700	-26'602'700	-25'213'617
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-7'329'700	-7'663'300	-7'800'384
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-1'255'000	-1'266'000	-1'322'159
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-200'500	-71'200	-354'332
36 Transferaufwand	-12'670'200	-11'844'500	-11'072'378
- davon NFA-Beitrag	-2'250'000	-2'209'000	-2'040'034
39 Interne Verrechnungen	-144'600	-142'000	0
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>-48'613'700</b>	<b>-47'589'700</b>	<b>-45'762'871</b>
40 Fiskalertrag	32'602'000	33'057'000	33'540'964
41 Regalien und Konzessionen	25'000	18'000	0
42 Entgelte	4'272'400	3'968'200	5'646'522
46 Transferertrag	11'338'200	12'461'600	14'508'828
- davon kantonaler Finanzausgleich (ZFA)	3'123'000	4'419'000	6'757'214
49 Interne Verrechnungen	144'600	142'000	0
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>48'382'200</b>	<b>49'646'800</b>	<b>53'696'314</b>
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-231'500</b>	<b>2'057'100</b>	<b>7'933'443</b>
34 Finanzaufwand	-458'600	-503'500	-516'505
44 Finanzertrag	1'315'700	1'213'400	903'496
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>857'100</b>	<b>709'900</b>	<b>386'991</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>625'600</b>	<b>2'767'000</b>	<b>8'320'434</b>
38 Ausserordentlicher Aufwand	-4'200'000	-2'734'000	-3'200'000
48 Ausserordentlicher Ertrag	3'600'000	0	0
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>-600'000</b>	<b>-2'734'000</b>	<b>-3'200'000</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>25'600</b>	<b>33'000</b>	<b>5'120'434</b>

\* Die Gliederung der Vorjahreszahlen nach HRM2 wurde zu Vergleichszwecken angepasst.



17 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Kommentar zur gestuften Erfolgsrechnung**

<b>Art</b>	<b>Erläuterungen</b>
30	Die Steigerung um 411'000 Franken gegenüber dem Budget 2015 ergibt sich im Wesentlichen aufgrund des höheren Lohnaufwands für Lehrkräfte von 336'300 Franken, welcher durch Stellenplananpassungen und zusätzliche Entlastungen von Klassenlehrpersonen verursacht wird. In den Bereichen Verwaltung, Betrieb und Behörden ist der Personalaufwand um 71'300 Franken angestiegen.
31	Der Rückgang um 333'600 Franken ist auf tieferen Material- und Warenaufwand, tiefere Aufwendungen für Dienstleistungen und Honorare und weniger baulichen und betrieblichen Unterhalt zurückzuführen.
33	Die Höhe der Abschreibungen entspricht den gesetzlichen Vorgaben und erhöht sich aufgrund der geplanten Investitionen im Budget 2016.
35	Der Überschuss aus den Betriebsgebühren der Kanalisation (ARA) fällt höher aus als in der Vergleichsperiode.
36	Der Anstieg um 825'700 Franken ist vor allem auf die Zunahme der wirtschaftlichen Sozialhilfe um 579'300 Franken zurückzuführen.
40	Die Prognosen zur Entwicklung des Steuerertrags der natürlicher Personen sind im Einklang mit dem Bevölkerungswachstum erfolgt. Bei den juristischen Personen wird mit einem Rückgang der Steuereinnahmen gerechnet.
42	Die Schulgelder aus Erwachsenenbildung und Elternbeiträge sowie die Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter nehmen um insgesamt 304'200 Franken zu.
46	Die Ausgleichszahlungen aus dem kantonalen Finanzausgleich (ZFA) gehen gegenüber der Vergleichsperiode auf 3'123'000 Franken zurück.
38	Bei diesen Beträgen handelt es sich um die budgetierten Zusatzabschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen.
48	Die Auflösung von 3'600'000 Franken aus der Reserve für zusätzliche Abschreibungen gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. November 2014 führt zu einem ausserordentlichen Ertrag in dieser Höhe.

	Total	Stabstellen Präsidentiales	Finanzen/ Controlling	Bildung/ Kultur	Planung/Bau/ Sicherheit	Soziales/ Gesundheit
<b>Erfolgsrechnung</b>						
30	-27'013'700	-1'942'300	-771'800	-18'092'300	-3'982'000	-2'225'300
31	-7'329'700	-1'496'400	-107'200	-1'634'100	-3'818'900	-273'100
33	-1'255'000	0	-1'150'400	0	-104'600	0
34	-458'600	0	-268'000	0	-190'600	0
35	-200'500	0	0	0	-200'500	0
36	-12'670'200	-277'600	-2'510'000	-1'949'800	-1'866'500	-6'066'300
38	-4'200'000	0	-4'200'000	0	0	0
39	-144'600	0	0	0	-144'600	0
<b>Aufwand</b>	<b>-53'272'300</b>					
40	32'602'000	0	32'602'000	0	0	0
41	25'000	0	0	0	25'000	0
42	4'272'400	105'000	2'000	705'900	2'349'500	1'110'000
44	1'315'700	0	506'000	0	809'700	0
46	11'338'200	0	3'124'000	7'965'200	125'000	124'000
48	3'600'000	0	3'600'000	0	0	0
49	144'600	5'100	107'600	0	31'900	0
<b>Ertrag</b>	<b>53'297'900</b>					
<b>Ergebnis</b>	<b>25'600</b>					
<b>2. Investitionsrechnung*</b>						
<b>Ausgaben</b>	<b>-8'594'000</b>	-333'000	0	0	-6'461'000	-1'800'000
<b>Einnahmen</b>	<b>2'124'000</b>	0	0	0	2'124'000	0
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>-6'470'000</b>	<b>-333'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4'337'000</b>	<b>-1'800'000</b>

\* Die Details zur Investitionsrechnung sind dem Traktandum 3, Finanzplan 2016-2020, ab Seite 32, zu entnehmen.

19 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Budgetkredite Stabstellen Präsidiales**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
<b>Erfolgsrechnung</b>				
300 Behörden und Kommissionen	-482'400	-468'900		
301 Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-950'000	-995'400		
305 Arbeitgeberbeiträge	-272'900	-276'600		
309 Übriger Personalaufwand	-237'000	-236'900		
310 Material- und Warenaufwand	-219'200	-237'000		
311 Nicht aktivierbare Anlagen	-223'900	-166'500		Mit der Einführung der neuen Einwohnerkontrollsoftware muss die Applikation für Vorlagen ersetzt werden (47'000 Franken). Hierzu wird die Software «Office at work» erworben. Office at work ist eine zwingende Voraussetzung, um Druckaufträge aus der neuen Einwohnerkontrollsoftware vornehmen zu können. Weiter beteiligt sich die Gemeinde ab 2016 am gemeinsamen Betrieb von Klib.net (Kanton und Gemeinden), was zu Aufwendungen von 38'400 Franken führt. Mit Klib.net wird unter anderem die wirtschaftliche Sozialhilfe in der Gemeinde Risch abgewickelt.
312 Ver- und Entsorgung Liegenschaften Verwaltungsvermögen	-4'600	-4'100		
313 Dienstleistungen und Honorare	-692'200	-696'900		
314 Baulicher und betrieblicher Unterhalt	-30'500	-35'000		
315 Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen	-207'400	-218'700		
316 Mieten, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren	-42'000	-35'000		
317 Spesenentschädigung	-37'500	-31'200		
319 Verschiedener Betriebsaufwand	-39'100	-55'100		
363 Beiträge an Gemeinwesen und Dritte	-277'600	-241'700		Die Gemeinde Risch beteiligt sich an der «Interessengemeinschaft Gemeindeinformatik Zug» (kurz IGI Zug), was zu Aufwendungen von jährlich 18'000 Franken führt. Weiter ist ein Beitrag an den Tennis-Club Risch Rotkreuz für die Sanierung eines Trainingsfeldes von 25'000 Franken vorgesehen.

20 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Budgetkredite Stabstellen Präsidiales**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
421 Gebühren für Amtshandlungen	105'000	79'5000		
491 Dienstleistungen	5'100	5'100		
<b>3 Aufwand</b>	<b>-3'716'300</b>	<b>-3'699'000</b>		
<b>4 Ertrag</b>	<b>110'100</b>	<b>84'600</b>		
<b>Investitionsrechnung</b>				
5 Investitionsausgaben	-333'000	0		
6 Investitionseinnahmen	0	0		

21 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Budgetkredite Finanzen/Controlling**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
<b>Erfolgsrechnung</b>				
300 Behörden und Kom- missionen	-33'400	-29'500		
301 Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-594'100	-598'000		
305 Arbeitgeberbeiträge	-135'000	-130'400		
309 Übriger Personalaufwand	-9'300	-9'100		
310 Material- und Warenaufwand	-5'100	-5'100		
311 Nicht aktivierbare Anlagen	-1'200	-1'200		
313 Dienstleistung und Honorare	-37'600	-37'600		
316 Mieten, Leasing, Pachten und Benützungsgebühren	-2'400	-2'400		
317 Spesenentschädigung	-4'900	-4'900		
318 Wertberichtigung auf Forde- rungen	-56'000	-56'000		
330 Sachanlagen Verwaltungsver- mögen	-1'150'400	-916'000		Die hohen Investitionen im Budget 2016 führen zu einer Zunahme der ordentlichen Abschreibungen gemäss Gesetz.
340 Zinsaufwand	-69'000	-108'400		Ein Teil der bestehenden Darlehen konnte zurückbezahlt werden, was zu tieferem Zinsaufwand im Budget 2016 führt.
349 Verschiedener Finanzaufwand	-199'000	-194'000		
361 Entschädigung an Gemeinwe- sen	-260'000	-284'500		
362 Finanz- und Lastenausgleich	-2'250'000	-2'209'000		Der NFA-Beitrag der Gemeinde Risch steigt weiter an.
383 Zusätzliche Abschreibungen	-4'200'000	-2'734'000		Zusatzabschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen wovon 3'600'000 Franken über die Auflösung der Reserven für zukünftige Abschreibungen finanziert werden (vgl. 489).
400 Direkte Steuern natürliche Per- sonen	19'900'000	19'950'000		Rückgang der Einkommens- und Vermögenssteuereinnahmen natürlicher Personen.

22 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Budgetkredite Finanzen/Controlling**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
401 Direkte Steuern juristische Personen	10'300'000	11'085'000		Rückgang der Gewinn- und Kapitalsteuereinnahmen juristischer Personen aufgrund tieferer geschätzter Unternehmensgewinne als Ursache der Frankenaufwertung.
402 Übrige direkte Steuern	2'380'000	2'000'000		Grundstückgewinnsteuern und Planungsgewinne (Mehrwertabschöpfung) fallen höher aus als im Vorjahr.
403 Besitz- und Aufwandsteuern	22'000	22'000		
426 Rückerstattungen	2'000	2'000		
440 Zinsertrag	506'000	567'2000		Das aktuelle Tiefzinsumfeld führt zu einem Rückgang der Zinserträge auf liquiden Mitteln und Darlehen des Finanzvermögens.
461 Entschädigung von Gemeinwesen	1'000	600		
462 Finanz- und Lastenausgleich	3'123'000	4'419'000		Die Ausgleichszahlungen im Rahmen des kantonalen Finanzausgleichs (ZFA) fallen tiefer als im Vorjahr aus.
489 Entnahmen aus Eigenkapital	3'600'000	0		Ertrag aus der Auflösung der Reserve für zukünftige Abschreibungen gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. November 2014 zur Finanzierung von Zusatzabschreibungen auf Investitionen.
491 Dienstleistungen	3'000	3'000		
494 Kalkulatorische Zinsen und Finanzertrag	104'600	102'000		
<b>3 Aufwand</b>	<b>-9'007'400</b>	<b>-7'320'100</b>		
<b>4 Ertrag</b>	<b>39'941'600</b>	<b>38'150'800</b>		

**Investitionsrechnung**

keine Budgetkredite

23 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Budgetkredite Bildung/Kultur**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
<b>Erfolgsrechnung</b>				
300 Behörden und Kommissionen	-33'600	-30'000		
301 Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-2'063'600	-2'043'000		
302 Löhne der Lehrkräfte	-12'728'200	-12'391'900		Siehe Kommentar zum Stellenplan und Personalaufwand Seiten 11 und 12.
303 Temporäre Arbeitskräfte	-42'000	-42'000		
305 Arbeitgeberbeiträge	-3'007'700	-2'999'700		
309 Übriger Personalaufwand	-217'200	-225'200		
310 Material- und Warenaufwand	-712'500	-794'900		Der Minderaufwand resultiert aus weniger ausgelösten Neuanschaffungen und Lehrmittelbestellungen.
311 Nicht aktivierbare Anlagen	-226'900	-165'100		Der Mehraufwand setzt sich zusammen aus der Installation der IP Telefonie und der Ausrüstung von Präsentationssystemen auf der Unterstufe.
312 Ver- und Entsorgung Liegenschaften Verwaltungsvermögen	-16'500	-16'500		
313 Dienstleistungen und Honorare	-130'000	-204'200		Die Reduktion ist zum grössten Teil auf einmalige Aufwendungen im Jahr 2015 für die Zugermesse zurückzuführen.
315 Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen	-158'200	-148'000		
316 Mieten, Leasing, Pachten und Benützungsgebühren	-125'600	-132'100		
317 Spesenentschädigung	-258'100	-274'600		
319 Verschiedener Betriebsaufwand	-6'300	-7'400		
361 Entschädigung Gemeinwesen	-3'000	0		
363 Beiträge an Gemeinwesen und Dritte	-1'946'800	-1'901'700		
423 Schul- und Kursgelder	458'700	399'700		Höhere Schülerzahlen generieren höhere Elternbeiträge bei der Musikschule.
424 Benützungsgebühren und Dienstleistungen	7'000	16'700		

24 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Budgetkredite Bildung/Kultur**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
425 Erlös aus Verkäufen	200	300		
426 Rückerstattungen	240'000	200'000		Der Mehrertrag resultiert aus höheren Elternbeiträgen der Modularen Tagesschule.
461 Entschädigungen von Gemeinwesen	149'700	10'000		Die Rückzahlung der Lohnbeiträge der Sonderschulen hat einen Mehrertrag zur Folge.
462 Finanz- und Lastenausgleich	7'768'500	7'737'000		
463 Beiträge von Gemeinwesen und Dritten	47'000	54'500		
<b>3 Aufwand</b>	<b>-21'676'200</b>	<b>21'376'300</b>		
<b>4 Ertrag</b>	<b>8'671'100</b>	<b>8'418'200</b>		
<b>Investitionsrechnung</b>				
5 Investitionsausgaben	0	-290'000		Beim Budgetkredit für das Jahr 2015 handelte es sich um eine Ersatzbeschaffung von PCs und Laptops für die Primarschule und die Kindergärten. Die Ersatzbeschaffung stellte eine gebundene Ausgabe dar.
6 Investitionseinnahmen	0	0		



25 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Budgetkredite Planung/Bau/Sicherheit**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
<b>Erfolgsrechnung</b>				
300 Behörden und Kommissionen	-32'200	-37'100		
301 Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-3'172'200	-3'126'200		
305 Arbeitgeberbeiträge	-662'600	-653'900		
309 Übriger Personalaufwand	-115'000	-105'100		
310 Material- und Warenaufwand	-399'000	-471'000		Einsparungen durch sparsamen Einsatz von Ressourcen wie Leuchtmittel, Reinigungsmaterial etc.
311 Nicht aktivierbare Anlagen	-277'600	-261'700		
312 Ver- und Entsorgung Liegenschaften Verwaltungsvermögen	-807'700	-733'100		Die Budgetzahlen sind dem IST-Zustand angepasst worden.
313 Dienstleistungen und Honorare	-1'114'300	-1'042'400		Zur personellen Entlastung werden im Jahr 2016 Einzelprojekte durch externe Berater entwickelt und begleitet.
314 Baulicher und betrieblicher Unterhalt	-814'900	-1'079'600		Im Jahre 2015 wurden zusätzliche Ausgaben beim Fussballplatz getätigt, welche 2016 entfallen. Weiter fällt der Unterhaltsaufwand bei den Schulhäusern geringer aus, da verschiedene Arbeiten zusammen mit den projektierten Umbauten erfolgen.
315 Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen	-338'500	-313'500		
316 Mieten, Leasing, Pachten und Benützungsgebühren	-19'000	-44'300		
317 Spesenentschädigung	-44'900	-38'400		
319 Verschiedener Betriebsaufwand	-3'000	-4'000		
330 Sachanlagen Verwaltungsvermögen	-104'600	-350'000		Es handelt sich um die kalkulatorischen Abschreibungen auf der Kanalisation. Im Vorjahr wurden irrtümlich die effektiven Abschreibungen hier ausgewiesen.
343 Liegenschaftsaufwand Finanzvermögen	-190'600	-201'100		

26 Traktandum 2  
**Budget 2016**  
**Budgetkredite Planung/Bau/Sicherheit**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
351 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	-200'500	-71'200		Die Überdeckung aus der Betriebsrechnung der Spezialfinanzierung fällt höher aus als im Vorjahr.
361 Entschädigungen an Gemein- wesen	-948'200	-40'100		Die Beiträge für den Gewässerschutzverband Re- gion Zugersee-Küssnachersee-Ägerisee (GVRZ) fallen gemäss deren Budget höher aus. Im Vor- jahr war die Position irrtümlicherweise im Bereich 363 budgetiert.
363 Beiträge an Gemeinwesen und Dritte	-918'300	-1'787'400		Siehe Korrektur bei 361.
391 Dienstleistungen	-40'000	-40'000		
394 Kalkulatorische Zinsen und Finanzaufwand	-104'600	-102'000		
412 Konzessionen	25'000	18'000		
420 Ersatzabgaben	335'000	330'000		
421 Gebühren für Amtshandlungen	130'000	120'000		
424 Benützungsgebühren und Dienstleistungen	1'767'500	1'769'500		
425 Erlös aus Verkäufen	61'000	61'000		
426 Rückerstattungen	50'000	27'000		
427 Bussen	6'000	6'000		
443 Liegenschaftsertrag Finanzver- mögen	440'600	443'500		
447 Liegenschaftsertrag Ver- waltungsvermögen	369'100	202'700		Die Gebührenanpassung für die Vermietung des Saals Dorfmatth sowie für die Vermietung der Asylunterkunft führen zu einem höheren Ertrag.
461 Entschädigung von Gemein- wesen	55'000	55'000		
462 Finanz- und Lastenausgleich	51'000	51'000		
463 Beiträge von Gemeinwesen und Dritten	7'000	7'000		
469 Verschiedener Transferertrag	12'000	0		

**Budget 2016****Budgetkredite Planung/Bau/Sicherheit**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
491 Dienstleistungen	31'900	31'900		
<b>3 Aufwand</b>	<b>-10'307'700</b>	<b>-10'502'100</b>		
<b>4 Ertrag</b>	<b>3'341'100</b>	<b>3'122'600</b>		
<b>Investitionsrechnung</b>				
5 Investitionsausgaben	-6'461'000	-4'049'000		Sämtliche Ausgaben und Einnahmen wurden bzw. werden als Investitionskredite mit Verpflichtungskrediten, gemäss § 28 des Finanzhaushaltsgesetzes, beschlossen. Die Details zu diesen Positionen finden Sie ab Seite 35 ff. unter der Rubrik A1- und A2.
6 Investitionseinnahmen	2'124'000	2'488'000		

**Budget 2016****Budgetkredite Soziales/Gesundheit**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
<b>Erfolgsrechnung</b>				
300 Behörden und Kommissionen	-15'000	-16'000		
301 Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-1'794'900	-1'756'000		
305 Arbeitgeberbeiträge	-359'800	-363'300		
309 Übriger Personalaufwand	-55'600	-68'500		
310 Material- und Warenaufwand	-48'300	-47'300		
311 Nicht aktivierbare Anlagen	-13'800	-9'500		
312 Ver- und Entsorgung Liegenschaften Verwaltungsvermögen	-12'900	0		
313 Dienstleistungen und Honorare	-102'500	-212'200		Die Honorare für die externe Fachbegleitung und Unterstützung im Projekt Leben im Alter laufen per Ende 2015 aus und entfallen mit der Gründung der Gemeinde Risch Immobilien Aktiengesellschaft (Griag).
315 Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen	-7'000	-9'500		
316 Mieten, Leasing, Pachten und Benützungsgebühren	-72'100	-53'800		
317 Spesenentschädigung	-16'500	-11'500		
319 Verschiedener Betriebsaufwand	0	-2'000		
361 Entschädigung an Gemeinwesen	-2'082'900	-1'965'500		
363 Beiträge an Gemeinwesen und Dritte	-3'983'400	-3'414'600		Die steigenden Einwohnerzahlen führen zu höheren Ausgaben in der wirtschaftlichen Sozialhilfe. Das Budget 2015 wurde letztlich zu tief angesetzt.
423 Schul- und Kursgelder	280'000	210'000		Aufgrund der besseren Auslastung in der Kindertagesstätte Langmatt steigen die Elternbeiträge für die betreuten Kinder.
424 Benützungsgebühren und Dienstleistungen	8'000	8'000		

**Budget 2016****Budgetkredite Soziales/Gesundheit**

	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2014	Kommentar
426 Rückerstattungen	822'000	738'500		Entsprechend der steigenden Aufwendungen für wirtschaftliche Sozialhilfe fallen die Rückerstattungen proportional höher aus.
461 Entschädigung von Gemeinwesen	80'000	93'000		
462 Finanz- und Lastenausgleich	44'000	34'500		Kantonsbeitrag an AHV-Zweigstelle Risch.
<b>3 Aufwand</b>	<b>-8'564'700</b>	<b>-7'929'700</b>		
<b>4 Ertrag</b>	<b>1'234'000</b>	<b>1'084'000</b>		
<b>Investitionsrechnung</b>				
5 Investitionsausgaben	-1'800'000	0		Bareinlage Aktienkapital (1. Liberierung) für die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag).
6 Investitionseinnahmen	0	0		

Sehr geehrte Stimmbürgerin  
Sehr geehrter Stimmbürger

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir das Budget der Einwohnergemeinde Risch für das Jahr 2016 geprüft und festgestellt, dass dieses den Vorschriften über den Gemeindehaushalt und das Rechnungswesen sowie der gemeindlichen Zuständigkeitsordnung für Ausgabenbeschlüsse entspricht.

Das Budget 2016 weist bei einem Aufwand von 53'272'300 Franken und einem Ertrag von 53'297'900 Franken einen Ertragsüberschuss von 25'600 Franken aus.

Das Investitionsprogramm sieht für das Jahr 2016 Nettoinvestitionen von insgesamt 6'470'000 Franken vor (Total A1 und A2 Vorhaben). Für die noch nicht bewilligten Kredite (A2 Vorhaben) werden der Gemeindeversammlung vom Gemeinderat entsprechende Anträge vorgelegt.

Unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung ist ein gleichbleibender Steuerfuss von 63% geplant.

Die Finanzstrategie der Gemeinde Risch wird eingehalten bezüglich Steuerfuss, Fremdvverschuldung und Reserven. Die Vorgaben betreffend Deckung der Nettoinvestitionen aus eigenen Mitteln und die Reduktion des Verwaltungsvermögens um 1 Million Franken können nicht eingehalten werden.

Aufgrund unserer Prüfung beantragen wir das Budget 2016 der Einwohnergemeinde Risch zu genehmigen.

**Die Rechnungsprüfungskommission**

Armin Tobler, Präsident  
Heinz Schmid  
Martin Baumann

Rotkreuz, 1. Oktober 2015

**Anträge**

1. Die Einkommens- und Vermögenssteuer für das Jahr 2016 wird auf 63% des kantonalen Einheitssatzes festgelegt.
2. Das Budget 2016 wird genehmigt.

Traktandum 3  
**Finanzplan 2016 – 2020**







### **1. Struktur des Finanzplans**

Gestützt auf § 21 des Finanzhaushaltsgesetzes wird der Gemeindeversammlung der Finanzplan 2016 – 2020 vorgelegt. Er besteht aus:

#### **A. A-Vorhaben**

Diese Kreditbeschlüsse werden zurzeit realisiert oder werden anlässlich einer der nächsten Gemeindeversammlungen zur Abrechnung vorgelegt (A1-Vorhaben). Die A2-Vorhaben sind Projekte, welche aus Sicht des Gemeinderats umgesetzt werden sollen, jedoch durch die Gemeindeversammlung noch zu beschliessen sind.

#### **B. B-Vorhaben**

B-Vorhaben sind Projekte, welche weniger detailliert als die A-Vorhaben ausgearbeitet sind und als Themenspeicher ausgewiesen werden.

#### **C. Planrechnung**

Die Planrechnung basiert auf der Erfolgsrechnung nach Kostenarten und berücksichtigt Veränderungen bei den statistischen Planungsgrundlagen.

#### **D. Plan-Geldflussrechnung**

Die Geldflussrechnung gibt Aufschluss über die Liquiditätsentwicklung und Finanzierungsmassnahmen. Sie zeigt auf, woher die flüssigen Mittel kommen und wie diese verwendet werden.

#### **E. Grafiken/Finanzstrategie**

Dabei handelt es sich um Darstellungen mit langfristigen Plan- und Schätzdaten. Die Kommission Finanzstrategie hat die Eckdaten und die daraus resultierenden Zielvorgaben erarbeitet.

### **2. Überblick**

Der Finanzplan zeigt in den Jahren 2017 und 2018 Aufwandüberschüsse von 2.404 Millionen Franken und 1.102 Millionen Franken. Die Aufwandüberschüsse stehen in engem Zusammenhang mit den geplanten Investitionen, insbesondere in den Schulraumbau, den Hochwasserschutz sowie die Erstellung der Personenüberführung Ost. Ab dem Jahr 2019 ist das Ergebnis der Erfolgsrechnung wieder positiv.

In den Finanzplanjahren 2017 bis 2020 werden grosse Investitionen im Bereich des Schulbaus getätigt. Die Schulraumplanung 2014 hat Ausgaben von 28.910 Millionen Franken veranschlagt. Unter Berücksichtigung des Umbaus für die Schulhäuser 2 und 3 wird sich die Gesamtsumme für die Umsetzung der Schulraumplanung auf schätzungsweise 29.310 Millionen Franken erhöhen. Dies resultiert aus der genaueren Kostenschätzung für den geplanten Umbau der Schulhäuser 2 und 3.

Im Jahr 2017 werden netto 24.168 Millionen Franken, im Jahr 2018 15.878 Millionen Franken, im Jahr 2019 6.880 Millionen Franken und im Jahr 2020 3.960 Millionen Franken investiert. Die kumulierten Investitionen in diesem Zeitraum belaufen sich auf 50.886 Millionen Franken. Gleichzeitig wird das Verwaltungsvermögen durch die ordentlichen Abschreibungen um 11.214 Millionen Franken und durch Zusatzabschreibungen um 16.400 Millionen Franken, gesamthaft also um 27.614 Millionen Franken reduziert.

Die Finanzierung der Investitionsausgaben ist teilweise über mittel- bis langfristige Schulden geplant. Im Jahr 2020 werden die mittel- und langfristigen Schulden voraussichtlich bei 25 Millionen Franken, die Reserven für zukünftige Abschreibungen aufgebraucht sein und das freie Eigenkapital bei 13.630 Millionen Franken liegen.

### **3. Entwicklung der Reserven für zukünftige Abschreibungen**

An der Gemeindeversammlung vom 24. November 2014 wurde in Anlehnung an die Fachempfehlung Nr. 17 «Finanzpolitische Zielgrössen und Instrumente» des harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 (HRM 2) eine Reserve für zukünftige Abschreibungen geschaffen. Im Finanzplan 2017 bis 2020 wird diese Reserve dazu verwendet, einen Teil des Verwaltungsvermögens durch Zusatzabschreibungen zu reduzieren, was die Erfolgsrechnung entlastet. Nach Auflösung der Reserve für zukünftige Abschreibungen von 20 Millionen Franken beträgt das freie Eigenkapital (inklusive Gewinnvortrag) im Jahr 2020 noch rund 14.562 Millionen Franken.

35 Traktandum 3  
**Finanzplan 2016 – 2020**  
**Investitionsplanung**  
**A.1 - Vorhaben - bewilligte Kredite**

in 1'000 Franken		Kredit- beschluss	Bewilligte Kredit- summe	ausge- führt bis 2015	Budget 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
<b>Projekt-Nr.</b>									
P23	Erschliessung GS 1435 Industrie Erlen	05.12.2000	-715	-715	0	0	0	0	0
	Perimeter, Erschliessung GS 1435 Industrie Erlen	05.12.2000	715	0	170	170	170	205	0
	Erschliessung Industriepark Erlenring Zusatzkredit	30.11.2004	-300	-302	0	0	0	0	0
	Perimeter Industriepark Erlenring (Zusatzkredit)	30.11.2004	300	183	0	0	117	0	0
P25	Küntwilerstrasse, Deckbelag	14.06.2004	-300	-181	-121	0	0	0	0
P36	Belagsanierung Ibikonerstrasse	12.06.2006	-230	-230	0	0	0	0	0
P47	Industriepark Erlen Vorinvestition Grünpark	30.11.2004	-420	0	-300	-120	0	0	0
	Perimeter Industriepark Erlen Vorinvestition Grünpark	30.11.2004	420	0	370	120	0	0	0
P50	Sanierung der ehemaligen Keh- richtdeponie Baarburg	11.06.2007	-145	-145	0	0	0	0	0
P62	Sanierungsarbeiten bei der Oberstufenschulanlage	03.06.2008	-570	-573	0	0	0	0	0
P71	Unterhaltsprojekt Schachenweid	24.11.2009	- 800	711	0	0	0	0	0
	Beitrag Kanton/Wasserversorgung	24.11.2009	533	533	0	0	0	0	0
	Zusatzkredit Schachenweid	02.06.2014	- 340	-340	0	0	0	0	0
	Beitrag Zusatzkredit Schachenweid	02.06.2014	227	167	0	0	0	0	0
P74	Hochwasserschutz Rahmenkredit	25.11.2008	- 400	-309	-30	-30	-31	0	0
P92	Sanierung Gemeindestrassen	07.06.2010	- 1'250	-1'263	0	0	0	0	0
	Anteil Dritter	07.06.2010	0	14	0	0	0	0	0
P115	Neugestaltung Bahnhofportal Nord	04.06.2012	- 1'640	-1'240	0	0	0	0	0
	Neugestaltung Bahnhofportal Nord, Agglomerationsprogramm	04.06.2012	700	0	700	0	0	0	0
P116	Beitrag Rischer Energie Genossenschaft	04.06.2012	-500	-341	-89	-70	0	0	0

36 **Finanzplan 2016 – 2020**  
**Investitionsplanung**  
**A.1 - Vorhaben - bewilligte Kredite**

in 1'000 Franken	Kredit- beschluss	Bewilligte Kredit- summe	ausge- führt bis 2015	Budget 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
Projekt-Nr.								
P117 Rahmenkredit Unterhalt/Ausbau Abwassernetz	27.11.2012	- 3'000	-2'093	-907	0	0	0	0
Anschlussgebühren ARA <sup>1</sup>		1'220	600	620	0	0	0	0
P118 Investitionskredit Konzept Lu- zerner-/ Buonaserstrasse	27.11.2012	- 510	-561	0	0	0	0	0
P119 Investitionskredit Bau Beleuch- tung Rischerstrasse	27.11.2012	- 160	-162	0	0	0	0	0
P120 Planungskredit Sanierung/ Neunutzung Binzmühle	27.11.2012	- 290	-15	0	0	0	0	0
P121 Rahmenkredit Bau Unterstände bei Bushaltestellen	27.11.2012	- 400	-260	-90	-50	0	0	0
P124 Hochwasserschutz Planung	26.11.2013	-350	-176	-174	0	0	0	0
P125 Weihnachtsbeleuchtung	26.11.2013	- 220	-180	0	0	0	0	0
P126 Friedhof Grabräumung	02.06.2014	- 280	-237	0	0	0	0	0
P127 Rahmenkredit Fahrzeuge Werk- hof	02.06.2014	- 150	-146	0	0	0	0	0
P128 Tanklöschfahrzeug	02.06.2014	- 660	-220	-440	0	0	0	0
Subvention GVZ	02.06.2014	264	0	264	0	0	0	0
P129 Objektkredit für Projektwettbe- werb und Ausbau Infrastruktur Schulen	25.11.2014	-430	-100	-330	0	0	0	0
P130 Objektkredit Schulhaus 1 und Schulhaus Holzhäusern	25.11.2014	-650	-650	0	0	0	0	0
P131 Planungskredit Sanierung Zentrum Dorfmat	25.11.2014	-240	-40	-200	0	0	0	0
P132 Rahmenkredit Sanierung und Werterhaltung Gemeindestrassen	25.11.2014	-1'500	-200	-400	-300	-300	-300	0

<sup>1</sup> Die Anschlussgebühren für die Kanalisation werden unter HRM2 nicht mehr über die Erfolgsrechnung verbucht, sondern mit den laufenden Investitionen in die Kanalisation verrechnet.

37 **Finanzplan 2016 – 202**  
**Investitionsplanung**  
**A.1 - Vorhaben - bewilligte Kredite**

in 1'000 Franken	Kredit- beschluss	Bewilligte Kredit- summe	ausge- führt bis 2015	Budget 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
Projekt-Nr.								
P133 Rahmenkredit Kauf und Verkauf von Grundstücken; Eingehen von Dienstbarkeiten	25.11.2014	-1'500	-500	-333	-333	-334	0	0
P134 Ersatzbeschaffung PCs und Laptops für Primarschule und Kindergarten	25.11.2014	-290	-280	0	0	0	0	0
P135 Planungskredit Personenüberführung Ost	01.06.2015	-520	-30	-250	-240	0	0	0
<b>Total A1: bewilligte Bruttokredite</b>		<b>-18'760</b>	<b>-11'489</b>	<b>-3'664</b>	<b>-1'143</b>	<b>-665</b>	<b>-300</b>	<b>0</b>
<b>Total Einnahmen A1 Vorhaben</b>		<b>4'379</b>		<b>2'124</b>	<b>290</b>	<b>287</b>	<b>205</b>	<b>0</b>
<b>Total ausstehend A1: bewilligte Bruttokredite</b>		<b>-7'271</b>		<b>-3'664</b>	<b>-1'143</b>	<b>-665</b>	<b>-300</b>	<b>0</b>

## Finanzplan 2016 – 2020

## A.2 - Vorhaben - noch nicht bewilligte Kredite

in 1'000 Franken	Kredit- summe	Budget 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
Hochwasserschutzmassnahmen Rahmenkredit neu	- 9'850	0	-3'000	-4'500	-2'350	0
Hochwasserschutz Rahmenkredit neu Einnahmen	4'000	0	0	1'000	2'000	1'000
Zentrum Dorfmatth	- 3'000	-700	-1'130	-1'130	0	0
Zentrum Dorfmatth Einnahmen	300	0	0	300	0	0
Sanierung und Erweiterung Schul- anlagen	-29'310	-1'800	-6'180	-4'785	-1'785	-4'470
- davon Sanierung Schulhaus 2 und 3	-2'200	-1'800	-400	0	0	0
Neuer Rahmenkredit Unterhalt/Ausbau Abwassernetz	-3'000	0	-1'000	-500	-500	-500
Rahmenkredit Unterhalt/Ausbau Abwassernetz-Einnahmen	3'000	0	600	600	600	600
Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag)	-9'000	-1'800	0	0	-7'200	0
Fahrzeugbeschaffung Werkhof	-430	-180	-250	0	0	0
<b>Total A2 Vorhaben, brutto</b>	<b>-54'290</b>	<b>-4'480</b>	<b>-11'560</b>	<b>-10'915</b>	<b>-11'835</b>	<b>-4'970</b>
<b>Total Einnahmen A2 Vorhaben</b>		<b>0</b>	<b>600</b>	<b>1'900</b>	<b>2'600</b>	<b>1'600</b>
<b>Total A1 und A2 Vorhaben, brutto</b>		<b>-8'144</b>	<b>-12'703</b>	<b>-11'580</b>	<b>-12'135</b>	<b>-4'970</b>

## Finanzplan 2016 – 2020

## B - Vorhaben in Mio. Franken - nicht bewilligte Kredite

in Millionen Franken	Projektvolumen geschätzt in Mio. Franken	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	später
Sanierung Werkhofgebäude	< 2 Mio.	■				
Sportplatz (Kunstrasenfeld) und Trainingswiese	2 bis 5 Mio.	■	■			
Badeanstalt Bassin	< 2 Mio.	■				
Knoten Chamerstrasse	< 2 Mio.	■	■			
Sanierung Kreuzungen Post-/Berchtwilerstrasse und Matten-/Industriestrasse	< 2 Mio.	■	■			
Sanierung Blegistrasse, Busspur / Bypass	< 2 Mio.			■		
Optimierung Erschliessung Industriegebiet	2 bis 5 Mio.					■
Personenquerung Ost	> 5 Mio.	■	■	■		
Einnahmen Personenquerung Ost	> 5 Mio.	■		■		
Oberstufe: Ersatz PC/Notebooks*	< 2 Mio.	■				■
Lehrpersonen: Ersatz Notebooks*	< 2 Mio.	■				■
Feuerwehr Ersatz Fahrzeuge* (Motorleiter, Rüst- und Führungsfahrzeug)	< 2 Mio.	■	■		■	
Subvention GVZ	< 2 Mio.	■	■		■	
Kindergarten/Primarschule: Ersatz PC/Notebooks*	< 2 Mio.				■	■
Schulen Ersatz Beamer*	< 2 Mio.			■		
Schwimmbad Rotkreuz	< 2 Mio.					■
Neuer Planungskredit Nutzung Binzmühle**	< 2 Mio.	■				

\* Bei diesen Positionen handelt es sich um reine Ersatzbeschaffungen, welche gebundene Ausgaben darstellen.

\*\* Bei dieser Position handelt es sich um eine Investition im Finanzvermögen.

## Finanzplan 2016 – 2020

### Veränderungen des Finanzvermögens

in 1'000 Franken	Kredit- beschluss	Kreditsumme	ausge- führt bis 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
in 1'000 Franken Projekt-Nr.								
Kauf 9 Wohnungen Suurstoffi 29	26.11.2013	-3'790	-3'816	0	0	0	0	0
Kauf Buonaserstrasse 18 (Haus Feer)	26.11.2013	-1'620	-1'605	0	0	0	0	0
Kauf Buonaserstrasse 16 (Haus Hegglin)	02.06.2014	-1'680	0	0	-1'580	-100	0	0
Kauf Kirchenstrasse 3 (Haus Waser)*	24.11.2015	-490	-490	0	0	0	0	0
Sanierung Remise Binzmühle (A2 Vorhaben)	*	-950	0	0	-750	-200	0	0
<b>Total</b>		<b>-8'530</b>	<b>-4'387</b>	<b>0</b>	<b>-2'330</b>	<b>-300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Dieses Vorhaben wird zu einem späteren Zeitpunkt der Gemeindeversammlung vorgelegt.



41 Traktandum 3  
**Finanzplan 2016 – 2020**  
**C Planrechnung**

in 1'000 Franken		Budget 2015	Budget 2016	Plan 2017*	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
<b>3 Aufwand</b>							
300	Behörden, Kommissionen	-582	-597	-597	-600	-603	-606
301	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	-8'519	-8'575	-8'767	-8'835	-8'964	-9'240
302	Löhne Lehrkräfte	-12'392	-12'728	-13'186	-13'366	-13'595	-13'824
303-309	Sozial- und Personalversicherungsbeiträge	-5'111	-5'114	-5'223	-5'281	-5'364	-5'482
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-7'663	-7'330	-7'344	-7'409	-7'474	-7'539
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-1'266	-1'255	-3'122	-3'168	-2'345	-2'579
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen	-71	-201	-	-	-	-
36	Transferaufwand	-11'845	-12'670	-14'170	-14'325	-14'485	-14'650
	- davon NFA	-2'209	-2'250	-2'253	-2'264	-2'275	-2'286
39	Interne Verrechnungen	-142	-145	-145	-146	-147	-148
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>-47'590</b>	<b>-48'614</b>	<b>-52'554</b>	<b>-53'130</b>	<b>-52'977</b>	<b>-54'068</b>
<b>4 Ertrag</b>							
40	Fiskalertrag	33'057	32'602	33'632	35'482	38'112	38'082
41	Regalien und Konzessionen	18	25	-	-	-	-
42	Entgelte	3'968	4'359	4'369	4'377	4'386	4'395
46	Transferertrag	12'462	11'338	11'360	11'460	11'681	11'827
	- davon Schülerpauschalen Kt. Subvention	7'737	7'864	8'008	8'107	8'327	8'472
	- davon Kantonaler Finanzausgleich	4'419	3'123	3'000	3'000	3'000	3'000
49	Interne Verrechnungen	142	145	145	146	147	148
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>49'647</b>	<b>48'469</b>	<b>49'505</b>	<b>51'465</b>	<b>54'326</b>	<b>54'452</b>
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>2'057</b>	<b>-144</b>	<b>-3'049</b>	<b>-1'665</b>	<b>1'349</b>	<b>384</b>
34	Finanzaufwand	-504	-459	-619	-680	-682	-704
44	Finanzertrag	1'213	1'229	1'264	1'243	1'244	1'252
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>		<b>710</b>	<b>770</b>	<b>645</b>	<b>563</b>	<b>562</b>	<b>548</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>2'767</b>	<b>626</b>	<b>-2'404</b>	<b>-1'102</b>	<b>1'911</b>	<b>932</b>

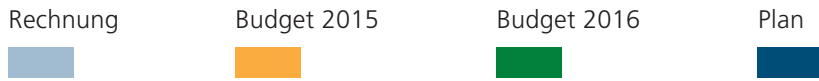
42 Traktandum 3  
**Finanzplan 2016 – 2020**  
**D Plan-Geldflussrechnung**

in 1'000 Franken		Budget 2015	Budget 2016	Plan 2017	Plan 2018*	Plan 2019	Plan 2020
38	Ausserordentlicher Aufwand	-2'734	-4'200	-10'000	-5'000	-	-1'400
	- davon Entnahme Reserven für zukünftige Abschreibungen		-3'600	-10'000	-5'000	-	-1'400
48	Ausserordentlicher Ertrag	-	3'600	10'000	5'000	-	1'400
	- davon Entnahme Reserven für zukünftige Abschreibungen		3'600	10'000	5'000	-	1'400
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>-2'734</b>	<b>-600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ergebnis</b>		<b>33</b>	<b>26</b>	<b>-2'404</b>	<b>-1'102</b>	<b>1'911</b>	<b>932</b>
<b>Betrieblicher Cash Flow, brutto</b>		<b>4'075</b>	<b>7'565</b>	<b>5'333</b>	<b>2'090</b>	<b>4'230</b>	<b>3'560</b>

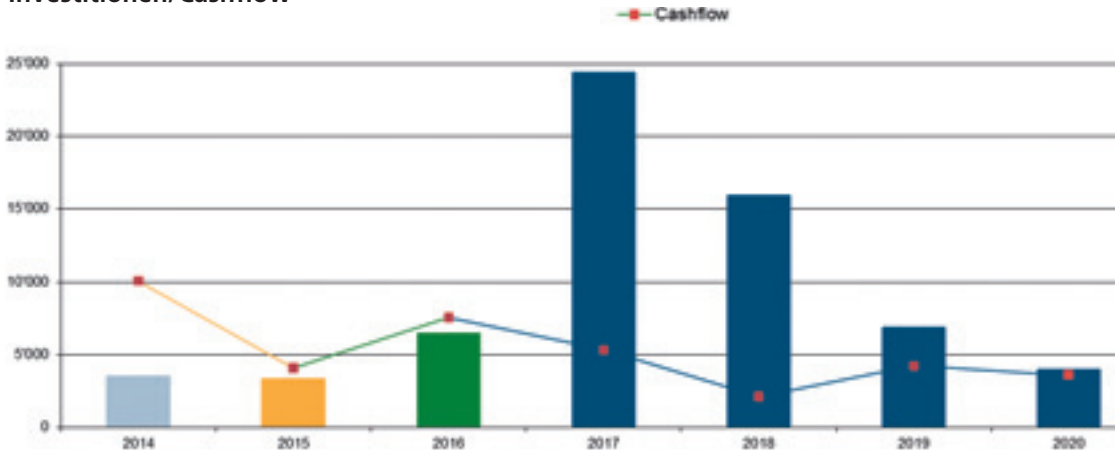
43 Traktandum 3  
**Finanzplan 2016 – 2020**  
**D Plan-Geldflussrechnung**

in 1'000 Franken	Budget 2015	Budget 2016	Plan 2017	Plan 2018*	Plan 2019	Plan 2020
<b>Bilanz</b>						
Finanzvermögen	58'877	55'154	55'090	53'981	48'408	48'990
Verwaltungsvermögen	7'741	8'570	19'650	27'360	39'095	39'076
<b>Aktiven</b>	<b>66'618</b>	<b>63'724</b>	<b>74'740</b>	<b>81'341</b>	<b>87'503</b>	<b>88'066</b>
Fremdkapital	18'775	14'255	32'675	45'378	49'629	50'660
Eigenkapital	47'843	49'469	42'065	35'963	37'874	37'406
- davon freies Eigenkapital	10'167	15'200	15'225	12'821	11'719	13'630
- davon Reserven für zukünftige Abschreibungen	20'000	16'400	6'400	1'400	1'400	-
<b>Passiven</b>	<b>66'618</b>	<b>63'724</b>	<b>74'740</b>	<b>81'341</b>	<b>87'503</b>	<b>88'066</b>
<b>Auszug Geldflussrechnung</b>						
Gewinn / (Verlust)	33	26	-2'404	-1'102	1'911	932
Abschreibungen, ohne Gewinnverteilung	4'000	5'455	13'122	8'168	2'345	3'979
Einlage / (Entnahme) Spezialfinanzierung	71	201	-	-	-	-
Übrige nicht liquiditätswirksame Veränderungen	-29	1'884	-5'385	-4'976	-26	-1'351
<b>Betrieblicher Cash Flow, brutto</b>	<b>4'075</b>	<b>7'565</b>	<b>5'333</b>	<b>2'090</b>	<b>4'230</b>	<b>3'560</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>						
Ausgaben im Verwaltungsvermögen	-4'339	-8'594	-27'206	-18'155	-14'060	-5'760
Einnahmen im Verwaltungsvermögen	2'488	2'124	3'038	2'277	7'180	1'800
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1'851</b>	<b>-6'470</b>	<b>-24'168</b>	<b>-15'878</b>	<b>-6'880</b>	<b>-3'960</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>						
Zunahme / (Abnahme) Darlehen	-	-2'000	13'000	10'000	-	-
Zunahme / (Zunahme) kurzfristige Darlehen	-800	2'000	-	1'000	-	2'000
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-800</b>	<b>-</b>	<b>13'000</b>	<b>11'000</b>	<b>-</b>	<b>2'000</b>

\* Falls das revidierte Finanzhaushaltsgesetz, wie vom Regierungsrat im September 2015 in die Vernehmlassung gegeben, per 1. Januar 2018 in Kraft tritt, wird durch die Kapitalisierung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) und die damit verbundene Einlage von Land eine Wertberichtigung von rund 800'000 Franken erfolgen, welche das Ergebnis mit diesem Betrag erfolgswirksam belasten wird.

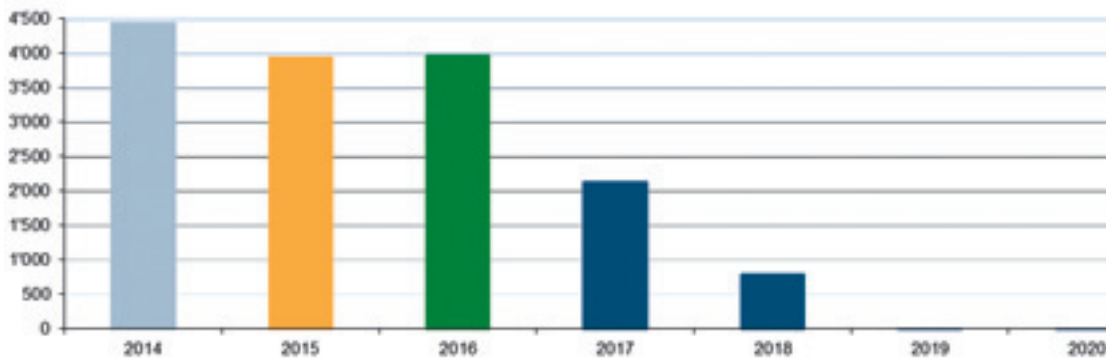


**Investitionen/Cashflow**



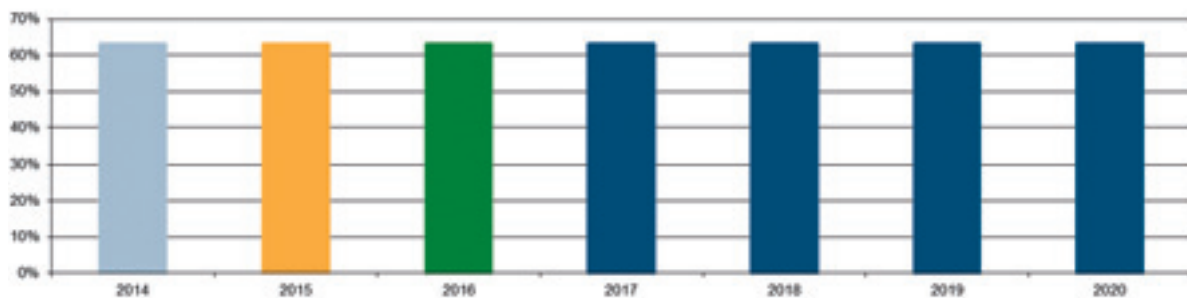
Die Investitionsvorhaben können in der Planungsperiode nicht mit eigenen Mitteln finanziert werden, daher wird die Fremdverschuldung ab 2016 ansteigen.

**Reinvermögen pro Kopf**



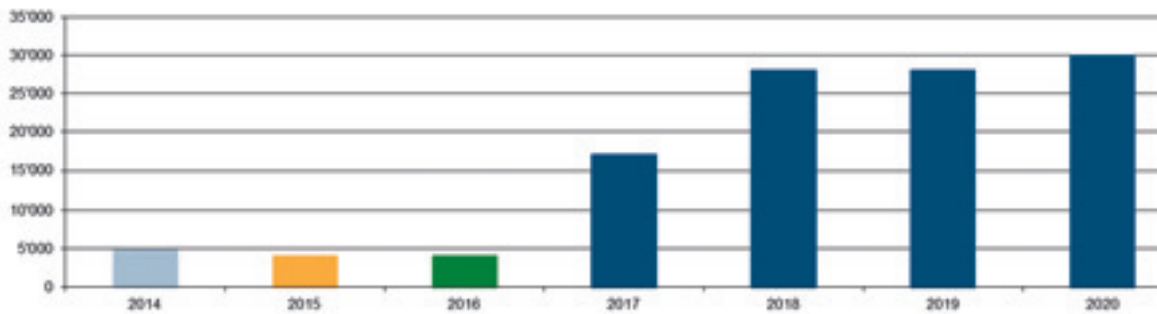
Aus der Neubewertung des Finanzvermögens (Vorgaben des Finanzhaushaltsgesetzes) im Rechnungsjahr 2010 resultiert ein Reinvermögen. In der Planperiode werden aufgrund der grossen Investitionen das Verwaltungsvermögen ansteigen, das Fremdkapital durch die Aufnahme neuer Darlehen ansteigen und das Finanzvermögen (Liquide Mittel) abnehmen.

**Steuerfuss**



Die Vorgabe der Finanzstrategie betreffend Steuerfuss wird eingehalten. Für das Budgetjahr 2016 entspricht dies einem Steuerfuss von 63%.

### Fremddarlehen



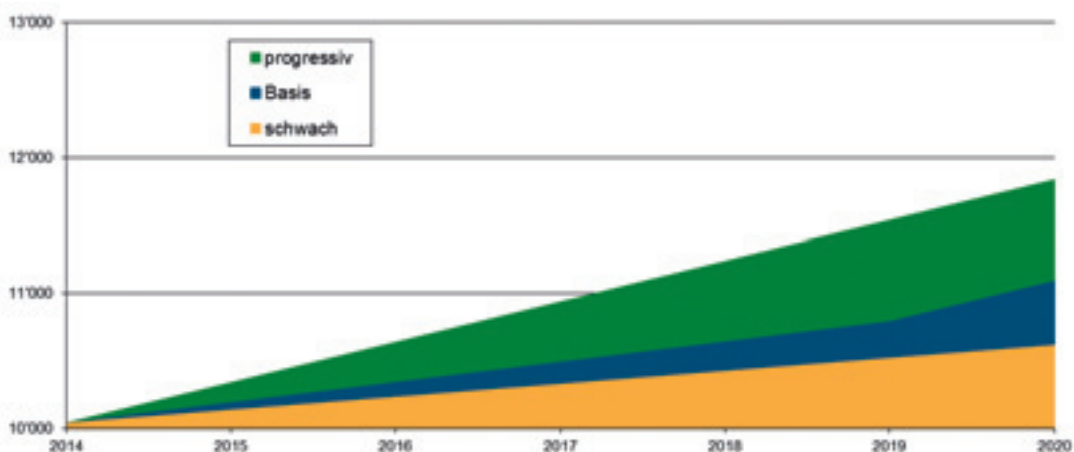
Die Amortisation der Schulden ist in den letzten Jahren planmässig verlaufen. Ab 2016 werden zur Finanzierung der Investitionen die Schulden voraussichtlich ansteigen.

### Ergebnis



In den Jahren 2017 und 2018 könnten aus heutiger Sicht Verluste resultieren, während die Planjahre 2019 und 2020 mit einem Überschuss abschliessen werden. Ab dem Jahr 2016 werden die Reserven für Zusatzabschreibungen von 20 Mio. Franken gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. November 2014 zur Finanzierung von Zusatzabschreibungen aufgebraucht werden.

### Bevölkerungsentwicklung



Der Planung liegt das Szenario mit einer durchschnittlichen Zunahme von 150 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr zugrunde (gemäss dem Mittelwert «Basis» in der Grafik).

**Antrag**

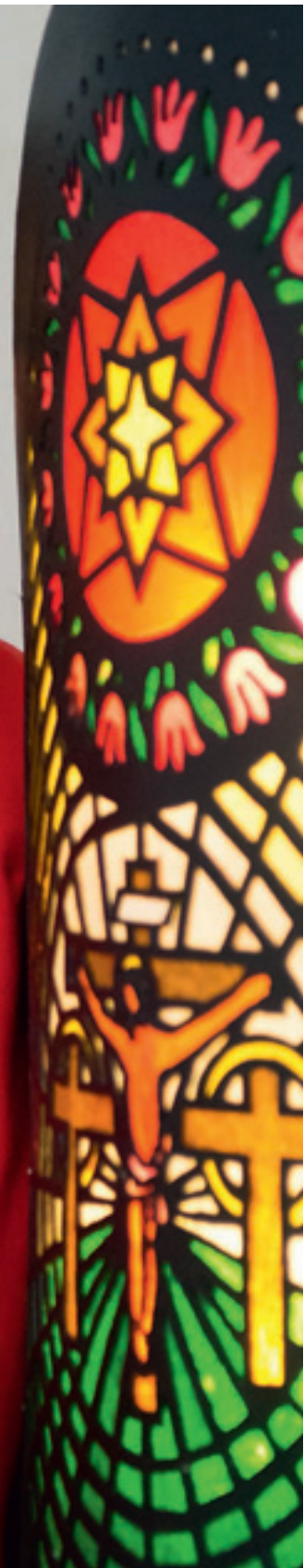
Vom Finanzplan 2016 - 2020 sowie von der Investitionsplanung wird Kenntnis genommen.



Traktandum 4  
**Teilrevision Bauordnung  
(Golfpark Holzhäusern)**







### 1. Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hatte am 30. September 1993 einer Zonenplanänderung für Golfanlagen zugestimmt. Mit dem damaligen Erlass der übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Golf (UeGo) konnte im März 1994 die Baubewilligung für den Bau des Golfparks Holzhäusern erteilt werden. Die Nutzungsordnung für den Golfpark wurde in die aktuell gültige Bauordnung übernommen.

Inzwischen ist der Golfpark seit rund 20 Jahren erfolgreich in Betrieb. Der Golfpark Holzhäusern wird durch die Genossenschaft Migros Luzern betrieben. Das Angebot entspricht einem grossen Bedürfnis für die Region und der Golfsport wird in der Schweiz immer beliebter.

Der Golfpark Holzhäusern besteht heute aus einer 9-Loch-Anlage, einer 18-Loch-Anlage, einer 6-Loch-Anlage und den erforderlichen Gebäuden, die der Golfnutzung dienen. Die gesamte Golfanlage umfasst 960'865m<sup>2</sup>. Die Anlage ist grundsätzlich öffentlich und steht jedem Golfer mit gewissen Spielaufgaben zur Verfügung. Insgesamt werden auf allen Golfanlagen mehr als 100'000 Runden pro Jahr gespielt. Darüber hinaus verfügt der Golfpark über ein öffentlich zugängliches Golfhaus mit Restauration sowie über eine professionelle Golfschule.



Ausschnitt Landeskarte mit Perimeter Golfpark Holzhäusern  
(reproduziert mit Bewilligung von swisstopo BA15098)

## 2. Handlungsbedarf

Die bestehende Infrastruktur ist teilweise veraltet. Die gesetzlichen Anforderungen an die Behindertentauglichkeit, Hygiene und die feuerpolizeilichen Vorschriften können nicht mehr erfüllt werden. Die Betreiberin will weiter die internen Prozesse durch Anpassung der räumlichen Organisation optimieren.

Der Gebäudebestand genügt auch den funktionalen und repräsentativen Aspekten einer modernen Golfanlage, welche von der Kundschaft erwartet wird, nur noch bedingt. Aus diesen Gründen möchte die Betreiberin den Golfpark modernisieren. Sie hat dazu die Anlage einer Analyse unterzogen. Dabei hat sich ergeben, dass der Bedarf nach einer umfassenden Erneuerung des Gebäudebestandes sowohl von Seiten der Behörden, der Betreiberin wie auch aus Sicht der Kundschaft erforderlich ist. Teil dieser Erneuerung ist auch die Steigerung der Attraktivität von Spielbahnen.

Mit einer umfassenden Planung wurden die angetroffenen Mängel der Infrastruktur aufgedeckt und Massnahmen zur Verbesserung erarbeitet. Die Massnahmen wurden zu einer Gesamtplanung des Golfparks zusammengefügt. Mit der Gesamtplanung wird das Potenzial der Anlage gesteigert. Die Betreiberin wie auch die Behörden haben den Anspruch, dass die verschiedenen baulichen Vorhaben koordiniert werden.



Heutige Driving Range

### **3. Umsetzungsvorschlag**

#### **3.1 Zielbild Golfpark Holzhäusern 2040**

Die heutigen Bestimmungen in der Bauordnung erlauben die Erstellung von Bauten, welche dem Golfsport dienen. Durch den nicht mehr zeitgemässen Zustand der Anlagen sind Umbauten, Veränderung aber auch Neubauten der Infrastruktur erforderlich. Betroffen sind die Gebäude für die Restauration, das Golf Academy-Gebäude und ein Neubau des Unterhaltsgebäudes. Darüber hinaus sollen die Spielbahnen attraktiver gestaltet resp. umgebaut werden. Weiter sind Sicherheitsmassnahmen bei der 18-Loch-Anlage erforderlich. Ein unterirdisches Fliessgewässer soll ausgedolt und renaturiert werden. Mit der Anpassung der Driving Range, einem neuen Putting Green beim Clubhaus sowie dem Umbau der Parkierungsanlage werden weitere Massnahmen zur Verbesserung geplant.

Damit die Gesamtheit der genannten Vorhaben aufeinander abgestimmt ist und in einer Gesamtschau ersichtlich wird, wurde das «Zielbild Golfpark Holzhäusern 2040» entwickelt (vgl. Anhang 2). Dieses Zielbild zeigt die langfristige Entwicklung im Detail auf. Es dient auch als Grundlage für die Neuformulierung von § 27 der Bauordnung der Gemeinde Risch.

### 3.2 Änderung der Bauordnung

Für die Umsetzung der Massnahmen des Zielbildes Golfpark 2040 soll § 27 der Bauordnung der Gemeinde Risch angepasst werden. In § 27 sind die Bestimmungen für den Golfbetrieb sowie die räumlichen Veränderungen festgelegt. Teil der Bestimmung ist auch die Festlegung der maximalen Anzahl Parkplätze und deren Bewirtschaftung. Eine Anpassung des Zonenplanes ist nicht erforderlich.

Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen zusammengefasst:

- Die zulässige Nutzung wird präzisiert, um Unklarheiten möglichst auszuräumen. Für die räumliche Abgrenzung von Baufeldern und deren Nutzung dient ein neuer Anhang (Anhang 1d der Bauordnung, siehe Seite 58).
- Ein neu entwickeltes Zielbild soll die langfristige Entwicklung des Golfparkes umschreiben. Das Zielbild gilt erläuternd zu den Bestimmungen der Bauordnung (vgl. Anhang 2, Seite 60).
- Der öffentliche Zugang zum Golfpark wird über das bestehende Wander- und Velowegnetz gesichert.
- Mehr als ein Drittel der Flächen ist ökologisch aufzuwerten. Damit wird die Biodiversität zusätzlich erhöht.
- Die Umsetzung und Einhaltung der Vorschriften wird periodisch durch das Amt für Raumplanung des Kantons Zug und die Gemeinde Risch geprüft.
- Im Falle einer Betriebseinstellung des Golfparkes würde das gesamte Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zufallen. Die Betreiberschaft muss den Rückbau sowie die Umgestaltung auf eigene Kosten durchführen.



Spielbahn

### 3.3 Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage (Mitwirkungsverfahren)

Die Änderung der Bauordnung sowie die erforderlichen Dokumente wurden am 26. Januar 2015 dem Amt für Raumplanung zur kantonalen Vorprüfung übermittlelt. Mit Bericht vom 18. Mai 2015 hat das Amt für Raumplanung seine Vorprüfung dokumentiert und Vorbehalte angebracht. Das Amt für Raumplanung hat eine Genehmigung in Aussicht gestellt, wenn die Vorbehalte umgesetzt werden. Die Vorbehalte des Amts für Raumplanung stellen sich wie folgt dar:

- Anstelle von separaten Bestimmungen soll der Golfbetrieb künftig mit Bestimmungen und räumlichen Festlegungen in der Bauordnung geregelt werden.
- Die maximale Anzahl von Parkplätzen sowie deren Bewirtschaftung sind im Rahmen der Anpassung der Bauordnung verbindlich festzulegen. Aus Sicht des Amts für Raumplanung sind zusätzliche Parkplätze zurückhaltend, gestützt auf die Norm VSS 640281, zu bewilligen. Sämtliche Parkplätze müssen ab der ersten Stunde bewirtschaftet werden.

Die Dokumente wurden umfassend überarbeitet, so dass die Vorbehalte aus dem Weg geräumt werden konnten. Die Anpassungen wurden im Planungsbericht dokumentiert.

Der Gemeinderat konnte am 16. Juni 2015 die Freigabe zur öffentlichen Auflage erteilen.

Die Entwürfe sind in der Zeit vom 29. Juni 2015 bis 28. Juli 2015 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingereicht worden.

### 4. Auswirkungen auf Budget und Finanzplan

Die Änderung von § 27 der Bauordnung hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde Risch.

### 5. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Bei Annahme der Änderung der Bauordnung wird der Beschluss zweimal im Amtsblatt publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat des Kantons Zug Verwaltungsbeschwerde geführt werden. Gegen den Beschluss kann von Personen, welche ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Gemeindeversammlungsbeschlusses haben, Beschwerde geführt werden. Im Anschluss an die Auflage wird die Baudirektion des Kantons Zug die Änderung der Bauordnung genehmigen resp. über allfällige Beschwerden entscheiden.

### Antrag

Die Änderung der Bauordnung (vgl. Anhang 1) wird genehmigt.

## Anhang

Anhang 1:	Genehmigungsinhalt: Synopsis Änderung BO § 27 Gebiet 3: Golfanlage (UeGO) (inkl. neuem Anhang 1d)	ab Seite 55
Anhang 2:	Orientierungsinhalt: Zielbild Golfpark Holzhäusern 2040	Seite 60/61

**Anhang 1 (Genehmigungsinhalt)****Synopse Teilrevision Bauordnung (Gemeindeversammlung vom 24. November 2015)**

Bisher	Neu
	Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Risch beschliesst:
	I. Die Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch vom 27. November 2005 wird wie folgt geändert:
<p><b>§ 27 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften Gebiet 3 Golfanlage (UeGO)</b></p> <p>Die übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf (UeGo) ist für den Betrieb einer Golfanlage reserviert. Diese umfasst eine öffentliche Golf-Anlage mit Übungsgelände und Kurzplatz sowie die dazugehörenden Infrastrukturanlagen.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude dienen der Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen, als Stallungen für Tiere sowie der Unterbringung von Maschinen, Fahrzeugen, Materialien und Geräten für den Unterhalt der Golfanlagen.</p> <p>In der übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Golf ist die Erstellung von golfbedingten Bauten (Wetterschutzhütten, Blitzschutz) sowie Tierunterstände im landwirtschaftlich genutzten Gebiet erlaubt. Ebenso ist der Bau von Bewässerungsanlagen und Feldwegen für den Golfplatzunterhalt zugelassen.</p> <p>Bei der Gestaltung der Golfflächen soll weitestgehend auf die bestehende Landschaft Rücksicht genommen werden. Es sollen möglichst keine landschaftsfremden Terrainformen geschaffen werden, sondern bestehende Strukturen übernommen und verstärkt werden. Terrainveränderungen dürfen bis zu einer Höhe von maximal +/- 2 m vom gewachsenen Boden vorgenommen werden. Der vorliegende Gestaltungsplan bildet die Grundlage für die Baubewilligung.</p> <p>Bei Wegfall der Nutzung als Golfanlage wird das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.</p>	

**Synopse Teilrevision Bauordnung (Gemeindeversammlung vom 24. November 2015)**

Bisher	Neu
	Gebiet 3: Golfanlage (UeGo)
	<p><b>3a Bauten und Anlagen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf (UeGo) dient dem Betrieb einer Golfanlage mit den notwendigen Bauten und Anlagen. Nur indirekt mit dem Golfsport in Verbindung stehende Nutzungen sind nicht zulässig. Anhang 1d der Bauordnung umschreibt die möglichen Nutzungen in der UeGo.</li> <li>2. In den im Anhang 1d speziell bezeichneten Gebieten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone nach Raumplanungsgesetz. Bestehende Gebäude können für die Golfnutzung umgenutzt werden.</li> <li>3. Der Gemeinderat vereinbart mit den Betreibern ein Zielbild für die langfristige Entwicklung. Dieses Zielbild «Golfpark Holzhäusern 2040» konkretisiert die Bauordnung.</li> <li>4. In der UeGo dürfen gesamthaft maximal 335 Parkplätze (Nutzende, Angestellte, etc.) erstellt werden. Der Anhang 1d bezeichnet die Lage der Parkplätze. Die Betreiberin bewirtschaftet diese ab der ersten Minute. Die Parkplätze sind öffentlich nutzbar. Die Erschliessung erfolgt über die Holzhäusernstrasse.</li> <li>5. Terrainveränderungen weichen max. +/- 2 Meter vom gewachsenen Boden ab und orientieren sich an der ursprünglichen Topographie. Bodenschutz-Experten begleiten Terrainveränderungen.</li> </ol>



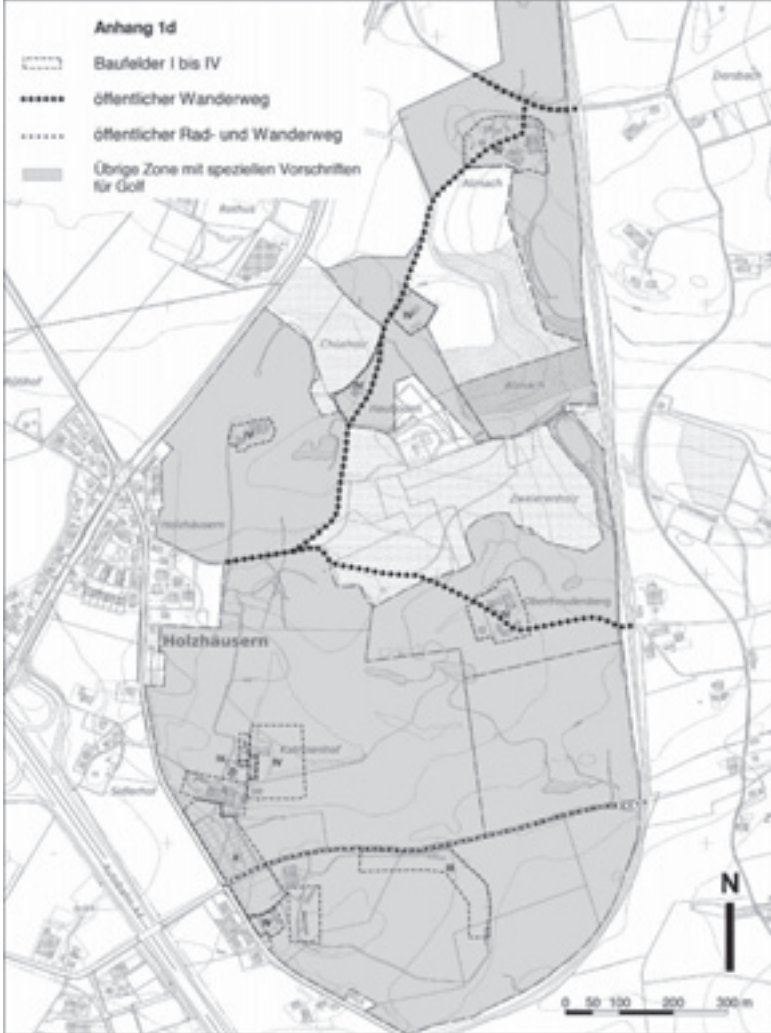
**Synopse Teilrevision Bauordnung (Gemeindeversammlung vom 24. November 2015)**

Bisher	Neu
	<p><b>3b Umgebung</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Golfanlage darf weder eingezäunt noch beleuchtet werden. Die Wander- und Radwege gemäss Anhang 1d sind sicher zu gestalten. Die Lage der Golfbahnen wird so angelegt, dass sie kein Sicherheitsrisiko darstellt. Punktuell können jedoch Schutzmassnahmen (z.B. Schutznetze) eingesetzt werden.</li> <li>2. Die Golfanlage ist als strukturreiche Landschaft mit einer hohen Biodiversität zu gestalten. Sie leistet einen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt. Bis zum Jahr 2040 sind mind. 35% der Flächen als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten, respektive dauerhaft zu sichern. Die Betreiberin verwendet wenig Dünger und Pflanzenschutzmittel. Gesamthaft betrachtet muss der Nährstoffeintrag kleiner sein, als dies bei einer vergleichbaren landwirtschaftlichen Nutzung der Fall ist.</li> </ol>
	<p><b>3c Kontrolle</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Betreiberin weist alle sechs Jahre die Erfüllung der Bestimmungen § 27 Abs. 3a Ziff. 4 und 5 sowie § 27 Abs. 3b Ziff. 1 und 2 zuhanden der Gemeinde und des Kantons aus.</li> <li>2. Die Betreiberin setzt eine begleitende Fachgruppe ein. Diese besteht neben der Betreiberin aus Vertretern von Gemeinde und Kanton. Die Betreiberin führt alle zwei Jahre mit der Fachgruppe eine Begehung der Golfanlage durch.</li> </ol>
	<p><b>3d Rückbau</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nach Wegfall der Nutzung als Golfanlage fällt das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zu.</li> <li>2. Die Betreiberin verpflichtet sich zur Rekultivierung der Golfanlage zu ackerfähigem Landwirtschaftsland und für den Rückbau der golfspezifischen Bauten. Der festgelegte Mindestanteil für die ökologische Ausgleichsfläche ist zu berücksichtigen.</li> </ol>

**Synopse Teilrevision Bauordnung (Gemeindeversammlung vom 24. November 2015)**

Bisher	Neu
	<p><b>Anhang 1d in der Bauordnung Risch</b></p> <p>Baufelder mit den entsprechenden Nutzungen in der Zone UeGo.</p> <p><b>Baufelder I</b> Zulässig sind Bauten und Anlagen die dem Betrieb eines Golfplatzes dienen wie öffentliches Restaurant, Clubhaus, Golf Academy, Indoorgolf, Werkhof, Empfang und Administration, Golfverkaufsladen, Garderoben, Anlieferung und Parkplätze. Nicht zulässig sind nicht dem Golfsport direkt dienende Nutzungen (Fitnesszentren, Wellness etc.).</p> <p><b>Baufeld II</b> Öffentliche Parkierung</p> <p><b>Baufeld III</b> Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen für Driving Range.</p> <p><b>Baufeld IV</b> In diesen Baufeldern gelten für Bauten und Anlagen die nicht zur Golfanlage gehören die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</p> <p><b>Wander- und Radwege</b> Öffentliche Wander- und Radwege</p> <p><b>UeGo ohne spezielle Baufelder</b> Golfbahnen und Kleinstbauten für den Betrieb der Golfbahnen notwendig. Nicht notwendige Kleinstbauten wie Uhren, Werbeeinrichtungen, Springbrunnen o.ä. sind nicht zulässig.</p>










Synopse Teilrevision Bauordnung (Gemeindeversammlung vom 24. November 2015)

Bisher	Neu
	
	<p>II. Diese Änderung tritt nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrats in Kraft.</p>

Anhang 2 (Orientierungsinhalt)  
Zielbild Golfpark 2040





- |  |   |   |   |  |  |
|--|---|---|---|--|--|
|  | Baubereiche I und II  |  | potentielle neue Linienführung der Spielbahnen 7 und 8 nach Abschluss Deponie |  | Intensivflächen Golf                         |
|  | von der Genossenschaft Migros Luzern nicht gepachtete Flächen |  | Erschließung und neue oberirdische Parkplätze                                 |  | Rough (1x wöchentlich gemäht, nicht gedüngt) |
|  | Grundstücke nicht Teil des Richtprojektes                     |  | neue / bestehende Gebäude für Golfnutzung                                     |  | Extensivwiese und Streuobstwiese             |

Traktandum 5  
**Gründung der Gemeinde Risch  
Immobilien AG (Griag)**





### In Kürze

Der laufende demografische Wandel wird dazu führen, dass die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Pflegeplätzen in den nächsten Jahren auch in der Gemeinde Risch zunehmen wird. Die Einwohner- und die Bürgergemeinde haben sich den Herausforderungen des demografischen Wandels in enger Kooperation angenommen. Die Zusammenarbeit der beiden Gemeinden resultierte im Erwerb der Liegenschaften an der Buonaserstrasse 12 bis 20. Drei der insgesamt neun Parzellen sind im Eigentum der Bürgergemeinde, sechs im Eigentum der Einwohnergemeinde. Auf einem Teil dieses Areals sollen neue Gebäulichkeiten erstellt werden, in welchen im Wesentlichen Wohnraum für Leben im Alter und zu einem späteren Zeitpunkt auch neue Pflegeplätze geschaffen werden.

Die Gemeinderäte der Einwohner- und der Bürgergemeinde wie auch die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel sind sich einig, dass Betrieb und Immobilien künftig voneinander getrennt werden sollen. Der Betrieb von Pflegeplätzen soll sich in den Händen der Stiftung und das Eigentum der Immobilien (insbesondere die neu zu erstellenden Wohnflächen für Wohnen im Alter) in einer neuen Organisation liegen. Die Schaffung dieser institutionellen Rahmenbedingungen sowie die notwendigen Vorkehrungen, um einen Neubau planen und realisieren zu können, ist Kern dieser Vorlage.

Der Neubau wird zu Gesamtinvestitionen von schätzungsweise 24 bis 30 Millionen Franken führen (inkl. Landanteil). Der Neubau soll durch eine Aktiengesellschaft, die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag), geplant und gebaut werden. Die Griag soll vollständig im Eigentum der beiden Gemeinden sein: 75% der Aktien sollen der Einwohnergemeinde und 25% der Bürgergemeinde gehören. Die Griag soll über ein Aktienkapital von 12 Millionen Franken verfügen. Diese solide Eigenkapitalbasis wird es ermöglichen, dass sich die Gesellschaft auf dem Kapitalmarkt fremdfinanzieren und so den Neubau an der Buonaserstrasse realisieren kann. Das Eigenkapital wird in zwei Schritten in die Griag eingebracht: Ein Fünftel bei Gründung (Anfang 2016) und der Rest nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für den Neubau (voraussichtlich Ende 2018/Anfang 2019).

Die neuen Gebäulichkeiten müssen ein hohes Mass an Nutzungsflexibilität bieten. Damit werden zum richtigen Zeitpunkt die benötigten Flächen für Wohnen im Alter und/oder für die Pflege bereitstehen. Ein Teil des Neubaus soll auch für kommerzielle Wohnnutzung verwendet werden.

Teil der Vorlage ist auch ein Landgeschäft zwischen der Bürger- und der Einwohnergemeinde: Es ist vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde die drei Grundstücke Nr. 649, 768 und 769 mit einer Gesamtfläche von 2'220m<sup>2</sup> von der Bürgergemeinde zu einem Preis von 3'663'000 Franken (1'650 Franken/m<sup>2</sup>) erwirbt. Die Einwohnergemeinde verpflichtet sich, den östlichen Teil des Areals in die Griag einzubringen (maximal 3'100m<sup>2</sup>). Der westliche Teil soll der Einwohnergemeinde als langfristige strategische Reserve dienen. Die Bürgergemeinde erhält – sollte die Gründung der Griag nicht vollzogen werden – ein Rückkaufsrecht.

**Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag)**

Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Einwohner- und der Bürgergemeinde wird die Genehmigung des Aktionärsbindungsvertrages zwischen den beiden Gemeinden beantragt (vgl. Anhang). Im Aktionärsbindungsvertrag ist der Rahmen der Gründung der AG im Detail umschrieben. Der Vertrag verpflichtet die beiden Gemeinden, sich bei wichtigen Geschäften im Zusammenhang mit der Griag abzusprechen. Anpassungen am Aktionärsbindungsvertrag bedürfen der Zustimmung der beiden Gemeindeversammlungen der Einwohner- und der Bürgergemeinde.

Die Gemeinderäte der Einwohner- und der Bürgergemeinde empfehlen Ihnen die Annahme des Geschäftes aus folgenden Gründen:

- Die Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG setzt die bewährte Zusammenarbeit der Einwohner- und der Bürgergemeinde im Bereich Leben im Alter fort.
- Mit der Griag kann rechtzeitig, bedarfsgerecht und zu sozialverträglichen Preisen Wohnraum für Leben im Alter mitten im Zentrum von Rotkreuz bereitgestellt werden.
- Mit der Gründung der Griag können die heute stark zerstückelten Eigentumsverhältnisse an der Buonaserstrasse 12 bis 20 im Interesse der Einwohner- und der Bürgergemeinde bereinigt werden. Die Einwohnergemeinde kann ihre Reservelandstrategie umsetzen, indem der westliche Teil des Areals als langfristige Reserve bestimmt wird.
- Mit der Gründung der Griag können Betrieb und Immobilien im Bereich Leben im Alter getrennt werden. Daraus resultiert ein noch höheres Mass an betriebswirtschaftlicher Effizienz.
- Die Rechtsform der Aktiengesellschaft ist flexibel, um sie den neuen Herausforderungen und Rahmenbedingungen anpassen zu können. Das Aktienrecht gibt eine gute und solide Organisationsstruktur vor.
- Mit der AG kann eine Professionalisierung der Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung erreicht werden. Der Zweck der AG verpflichtet die Organe der AG, die Ziele der Einwohner- und der Bürgergemeinde effizient und wirksam umzusetzen.
- Das Aktienrecht im Allgemeinen und der rechtliche Rahmen der Griag im Speziellen ermöglichen es, dass die Einwohner- und die Bürgergemeinde stets in die AG eingreifen können. Gleichzeitig erhält die AG ein hohes Mass an Handlungsfreiheit, um die Ziele der Einwohner- und Bürgergemeinde professionell, innovativ und effizient umzusetzen.

Der Aktionärsbindungsvertrag kommt zustande, wenn beide Gemeindeversammlungen dem Vertrag zustimmen. Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde findet am 24. November 2015, diejenige der Bürgergemeinde am 1. Dezember 2015 statt.



## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	66
2. Handlungsbedarf	68
3. Umsetzungsvorschlag	70
3.1 Grundlegende Überlegungen zur Gründung einer Aktiengesellschaft	70
3.2 Aufgaben	71
3.3 Neubau	71
3.4 Kapitalisierung	72
3.5 Beteiligungsverhältnis	73
3.6 Landeinlage	74
3.7 Steuerung	76
3.8 Aktionärsbindungsvertrag	79
3.9 Mitwirkung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger	79
3.10 Personelle Besetzung des Verwaltungsrats	80
3.11 Eckwerte	83
4. Mitwirkungsverfahren	84
4.1 Eingegangene Stellungnahmen	84
4.2 Umgesetzte Änderungen an der Vorlage	86
4.3 Verworfenen Umsetzungsvorschläge	86
5. Weiteres Vorgehen	89
6. Auswirkungen auf Budget und Finanzplan	90

### **1. Ausgangslage**

Die Bevölkerung in der Schweiz wird in den nächsten Jahrzehnten zunehmend älter. Dieser Trend ist darauf zurückzuführen, dass die Menschen der geburtenstarken Jahrgänge, welche nach dem zweiten Weltkrieg bis ca. Mitte der 60er-Jahre auf die Welt kamen, aus dem Erwerbsleben ausscheiden und sich in die dritte Lebensphase begeben. Diese Entwicklung wird auch vor der Gemeinde Risch nicht Halt machen. Die demografische Veränderung in der Schweiz und auch in der Gemeinde Risch wird eine der grossen gesellschaftlichen Herausforderungen der Zukunft darstellen.

Die Herausforderungen sind vielfältig. Neben der Sicherstellung leistungsfähiger und finanzierbarer Sozialwerke (AHV, 2. Säule etc.) gilt es auch, die relative Abnahme der erwerbstätigen Bevölkerung und die damit verbundenen ökonomischen Folgen zu steuern. Diese Aspekte der demografischen Veränderung werden vornehmlich vom Bund bearbeitet. Auf Stufe der Kantone und der Gemeinden sind die Folgen auf das Gesundheitssystem (die Spitalversorgung) wie auch auf die Langzeitpflege anzugehen.

Im Kanton Zug stellt die Übergangs- und die Langzeitpflege gestützt auf die §§ 2 Abs. 1 und 59 Abs. 1 Ziff. 14 Gemeindegesetz, § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 2 und 3 Spitalgesetz und § 5 Abs. 3 lit. a Gesundheitsgesetz eine Aufgabe der Einwohnergemeinden dar. Die Bürgergemeinde hat gestützt auf § 120 Abs. 1 Ziff. 2 und Abs. 2 Gemeindegesetz den Bereich Leben im Alter als selbsterklärte Aufgabe definiert. Die übergeordnete Planung der Pflegebetten sowie die Spitalversorgung sind Aufgaben des Kantons.

Das Altersleitbild der Gemeinde Risch aus dem Jahr 2007 stellt die strategische Grundlage für die Altersarbeit dar. Die dynamische Entwicklung der Gemeinde mit der einhergehenden starken Bautätigkeit und dem daraus resultierenden Bevölkerungswachstum haben dazu geführt, dass das Altersleitbild 2007 um eine langfristige Strategie im Bereich «Wohnen im Alter» ergänzt wurde. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde hat für die Erarbeitung dieser Ergänzung eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche Empfehlungen für die bauliche Entwicklung des Alterszentrums Dreilinden ausarbeitete und sich insbesondere auch dem Thema Demenz annahm. In der Arbeitsgruppe war von Beginn weg auch die Bürgergemeinde Risch vertreten.

Ausfluss der strategischen Ausrichtung waren verschiedene Landerwerbsgeschäfte der Einwohner- und der Bürgergemeinde in Rotkreuz. Zwischen dem 8. Juni 2009 und dem 2. Juni 2014 genehmigten mehrere Gemeindeversammlungen der Einwohnergemeinde und der Bürgergemeinde von Risch den Erwerb von Liegenschaften an der Buonaserstrasse 12-20. Bei all diesen Landkäufen lag die – in den jeweiligen Abstimmungsbotschaften dokumentierte – Absicht zugrunde, auf dem Areal an der Buonaserstrasse Wohnraum für Leben im Alter bzw. eine Erweiterung des Alterszentrums Dreilinden zu realisieren.

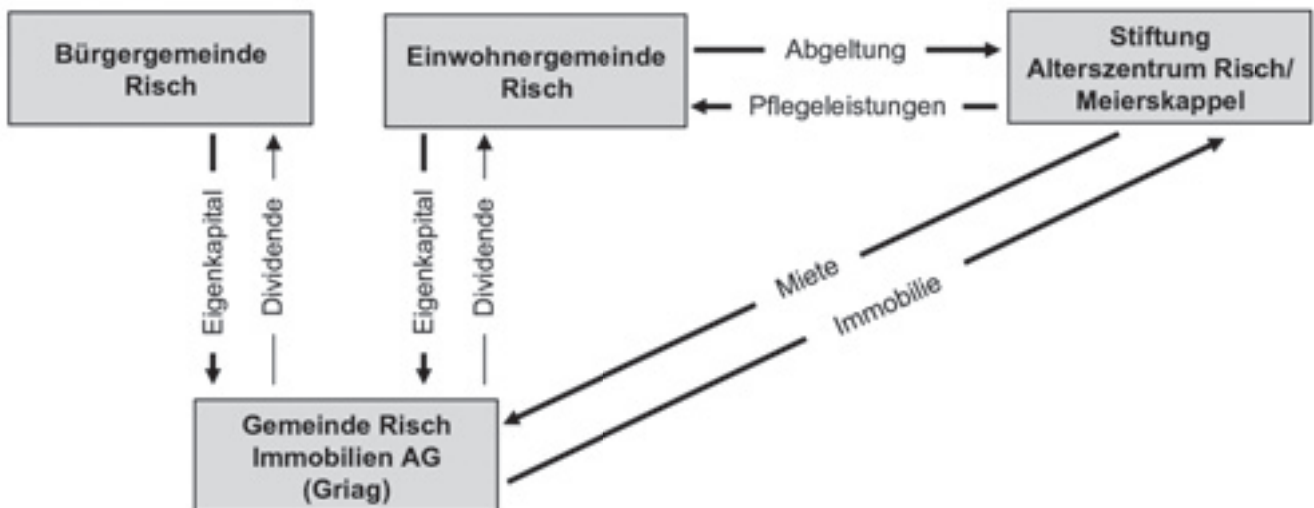


Eigentumsverhältnisse und Landerwerb an der Buonaserstrasse 12 bis 20.

- GS 648, Einwohnergemeinde (Bucher), 2009
- GS 649, 768 und 769 Bürgergemeinde (Balbi), 2009
- GS 650, Einwohnergemeinde (Hegglin), 2017
- GS 815, Einwohnergemeinde (Feer), 2013
- GS 2232, Einwohnergemeinde (Zone öffentliches Interesse und Bauten, OelB)
- GS 852, Einwohnergemeinde (Merz-Ambühl), 2009
- GS 41, Einwohnergemeinde (Kernzone, KZ)

Die Einwohnergemeinde hat im Jahr 2014 für das Areal an der Buonaserstrasse eine langfristige Reservelandstrategie erarbeitet. Diese sieht vor, dass der östliche Teil des Areals für den Bereich Leben im Alter verwendet werden soll. Der westliche Teil, angrenzend an die Meierskappelerstrasse, soll vollständig ins Eigentum der Einwohnergemeinde übergehen und als langfristige strategische Reserve gehalten werden. Damit sollen künftige Generationen Handlungsspielraum und Optionen für die Weiterentwicklung der Gemeinde erhalten.

In den Jahren 2013 und 2014 wurden in Kooperation zwischen der Einwohner- und der Bürgergemeinde konzeptionelle Überlegungen zum Thema Leben im Alter gemacht. Bereits die strategischen Grundlagen enthalten klare Aussagen betreffend des institutionellen Rahmens, indem eine Trennung zwischen dem Betrieb von Pflegeplätzen und den dafür notwendigen Immobilien vorgesehen ist. Das Zielbild des künftigen institutionellen Rahmens des Themenbereichs Leben im Alter stellt sich wie folgt dar:



Zielbild des institutionellen Rahmens des Bereichs Leben im Alter.

Es ist geplant, dass die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel die notwendigen zusätzlichen Wohnflächen für Leben im Alter von einer neu zu gründenden Aktiengesellschaft mietet.

An der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde vom 25. November 2014 wurde ein Verpflichtungskredit von 195'000 Franken für die «Detailplanung und Umsetzung der institutionellen Rahmenbedingungen Leben im Alter (Irla)» genehmigt. Das Projekt Irla wird von der Einwohner- und der Bürgergemeinde sowie der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel getragen und von der Einwohnergemeinde Risch finanziert.

Seit Ende 2014 ist eine Reorganisation des Stiftungsrats der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel im Gange. Die Reorganisation hat zum Ziel, den Stiftungsrat zu verkleinern und die Steuerung der Stiftung zusätzlich zu verbessern. Parallel dazu erarbeitet die Stiftung zusammen mit der Einwohnergemeinde Risch bis Ende 2015 ein Nutzungskonzept, welches als Basis für die Planung des Neubaus an der Buonaserstrasse dienen wird.

## 2. Handlungsbedarf

Aufgrund der erwarteten demografischen Entwicklung wird für die Gemeinde Risch mit einem zusätzlichen Bedarf von bis zu 48 Pflegebetten im Zeitraum zwischen 2018 und 2028 gerechnet. Aktuelle Schätzungen gehen davon aus, dass ein Pflegeplatz zu Investitionen (inkl. Landanteil) von etwa 420'000 Franken führen wird. Die Gesamtinvestitionen für die Schaffung der notwendigen Pflegeplätze belaufen sich somit auf gut 20 Millionen Franken. Aufgrund der notwendigen hohen Nutzungsflexibilität ist es sinnvoll, die neuen Gebäulichkeiten so auszulegen, dass neben neuen Pflegeplätzen diverse Wohn- und Pflegeformen sowie auch

kommerzielle Mietwohnungen untergebracht werden können. Damit ergibt sich einerseits eine gute Durchmischung der Mieterschaft, andererseits werden die notwendigen Rochadeflächen zur Verfügung stehen, um bedarfs- und zeitgerecht die notwendigen Pflegeeinheiten anbieten zu können.

Die Gesamtinvestitionen werden sich – wie nachfolgend noch detailliert aufgezeigt wird – auf 24 bis 30 Millionen Franken belaufen.

Zurzeit hat der Regierungsrat des Kantons Zug für die Gemeinde Risch keine zusätzlichen Pflegebetten genehmigt. Hingegen besteht seit längerem eine Nachfrage nach Wohnraum für Leben im Alter im Zentrum von Rotkreuz in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof, Ladengeschäften, Banken und Post. Dieser Wohnraum soll mit der Möglichkeit ergänzt werden, Betreuungs- und Versorgungsdienstleistungen für das Leben im Alter vom Alterszentrum Dreilinden beziehen zu können.

Der Gemeinderat und der Bürgerrat gehen davon aus, dass über kurz oder lang mit einer Bewilligung von zusätzlichen Pflegeplätzen in der Gemeinde Risch gerechnet werden kann. Gemeinderat und Bürgerrat möchten wegen der für die Planung und Realisierung von Ergänzungsbauten für das Alterszentrum Dreilinden notwendigen Vorlaufzeit von 5-7 Jahren bereits heute und damit rechtzeitig die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen schaffen. Dieses Vorgehen setzt jedoch voraus, dass ein hohes Mass an Nutzungsflexibilität der neuen Gebäulichkeiten erreicht wird.

Es ist deshalb eine Organisationsform für die Planung, Realisierung und den Betrieb der neuen Gebäulichkeiten zu finden, welche den grösstmöglichen Nutzen für die Bevölkerung in Risch erzeugt. Hierzu sind nach Auffassung der Gemeinderäte von Einwohner- und Bürgergemeinde professionelle Strukturen zu schaffen, welche die vorgegebenen Ziele der beiden Gemeinden stets vor Augen halten und umsetzen. Hohe Ansprüche sind auch an die Steuerung der zu schaffenden Organisation zu stellen: So soll – falls dies notwendig ist – stets ein direkter Eingriff der Einwohner- und Bürgergemeinde in die Organisation möglich sein. Gleichzeitig soll die Organisation jedoch so viel Handlungsspielraum wie nötig zur Verfügung haben, um optimale bauliche Konzepte planen und realisieren sowie unternehmerisch handeln zu können.

Weiter ist für die Umsetzung der Reservelandstrategie der Einwohnergemeinde eine Entflechtung der Parzellen zwischen der Einwohner- und der Bürgergemeinde an der Buonaserstrasse notwendig. Die Entflechtung soll dazu dienen, die für einen Neubau für den Bereich Leben im Alter notwendige Landfläche zur Verfügung zu stellen. Die nicht benötigte Landfläche soll ins Eigentum der Einwohnergemeinde gehen und als langfristige Reserve gehalten werden.

Aus diesen Gründen und um das entsprechende Angebot bedarfsorientiert, preisgünstig, rechtzeitig und in guter Qualität anbieten zu können, stimmte die Gemeindeversammlung von Risch am 25. November 2014 einem Verpflichtungskredit zu, damit die Einwohnergemeinde zusammen mit der Bürgergemeinde die Gründung einer Immobilien AG vorbereiten kann.

### **3. Umsetzungsvorschlag**

#### **3.1 Grundlegende Überlegungen zur Gründung einer Aktiengesellschaft**

Die Gemeinderäte der Einwohner- und der Bürgergemeinde halten die Absicht hoch, wonach der Bereich Leben im Alter von beiden Gemeinden mitgestaltet werden soll. Durch die diversen Landerwerbsgeschäfte sowie die langjährige Zusammenarbeit beider Gemeinden hat sich eine fruchtbare Kooperation entwickelt, die aufrechterhalten werden soll. Deshalb ist eine Zusammenarbeitsform zwischen den beiden Gemeinden zu finden, um einen Neubau an der Buonaserstrasse zu planen, zu realisieren und anschliessend auch zu betreiben. Die Form dieser Organisation soll flexibel genug sein, um sie zu einem späteren Zeitpunkt anpassen zu können.

Die Rechtsform der Aktiengesellschaft (AG) stellt nach Einschätzung der beiden Räte die geeignetste Rechtsform dar, um diesem Anliegen gerecht zu werden. Die AG ist eine ideale Rechtsform für kapitalintensive Bauprojekte. Sie bietet weiter einen optimalen Rahmen, um eine gute Steuerung durch die Einwohner- und die Bürgergemeinde sicherzustellen. Die Rechtsform der AG ist darüber hinaus flexibel. Das Obligationenrecht sieht eine umfassende und durchdachte Organisationsstruktur für die AG vor.

Mit der Gründung einer Aktiengesellschaft kann eine klare Abgrenzung der Verantwortungen für Infrastruktur und Betrieb (Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel) erfolgen. Die Trennung der Verantwortung für den Betrieb und die Infrastruktur erfolgt anhand der jeweiligen Kernkompetenzen der Stiftung und der Aktiengesellschaft. Mit der Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) kann die Einwohnergemeinde Risch auch allfälligen Interessenskollisionen als Grundeigentümerin und Baubewilligungsbehörde begegnen, weil die Verantwortung für die Realisierung des Neubaus beim Verwaltungsrat der Griag und nicht bei der Gemeinde selbst liegt.

Schliesslich ermöglicht die Gründung der Griag auch, Spezialisten für die Leitungs- und Verwaltungsorgane der AG anzusprechen und zu gewinnen. Sie bringen das für den Bau von altersspezifischen Pflege- und Wohnformen notwendige Wissen und die Erfahrung mit. Mit der AG werden gute Voraussetzungen für eine professionelle Planung und Realisierung und einen effizienten Betrieb des Neubaus geschaffen.

Verschiedene Städte und Gemeinden haben in der jüngeren Vergangenheit erfolgreich ihre Alters- und Pflegeheime ganz oder teilweise in privatrechtliche Aktiengesellschaften überführt. Zu nennen sind beispielsweise die Stadt Luzern oder die Gemeinden Cham (Pflegezentrum Ennetsee AG) und Menzingen (Luegeten AG).

### 3.2 Aufgaben

Hauptaufgabe der Griag wird die Planung und Realisierung von neuen Gebäulichkeiten auf dem östlichen Teil des Areals an der Buonaserstrasse, angrenzend an das bestehende Alterszentrum Dreilinden, sein. Die geplante Baute soll gemäss dem von der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel und der Einwohnergemeinde zu formulierenden Raum- und Betriebskonzept erstellt und in diesem Umfang auch an die Stiftung vermietet werden. Die Bestellung der zusätzlichen Wohnflächen durch die Stiftung wird mit der Einwohnergemeinde als Bestellerin der Pflegeleistungen abgestimmt.

Die Vermietung im Bereich Leben im Alter muss wirtschaftlich, aber zu sozialverträglichen Konditionen erfolgen. Der Bau soll so flexibel wie möglich erstellt werden, damit barrierefreie Nutzungen für «Leben und Wohnen im Alter», aber – allenfalls nach gewissen baulichen Anpassungen – auch Nutzungen als Pflegeplätze möglich sind. Soweit es die Zonenplanvorschriften erlauben, sollen ergänzend auch weitere Nutzungen (beispielsweise kommerzielle Wohnnutzung) realisiert werden.

Die Ausrichtung der Griag auf diese Ziele erfolgt insbesondere durch die Formulierung des Zweckartikels in den Statuten der AG. Der Zweckartikel und die daraus abgeleitete Unternehmensstrategie werden die Organe der AG wirksam auf die Ziele der Einwohner- und der Bürgergemeinde verpflichten.

### 3.3 Neubau

Nach der Gründung der Griag steht der Planungsprozess für die Erstellung der neuen Gebäulichkeiten an der Buonaserstrasse an. Das Ergebnis des Planungsprozesses ist zum heutigen Zeitpunkt offen und noch nicht bekannt. Die konkrete planerische Ausgestaltung der neuen Gebäulichkeiten steht auch in Abhängigkeit des Bebauungsplanverfahrens, welches für das gesamte Areal durchgeführt werden muss.

Trotz diesen unbekanntem Rahmenbedingungen war es notwendig, auf Basis von Annahmen die anstehenden Investitionen für die neuen Gebäulichkeiten abzuschätzen und darauf basierend die Kapitalisierung der AG festzulegen. Der anstehende Planungsprozess wird in enger Absprache mit der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel als künftige Mieterin von Wohnflächen ablaufen. Basis für die Planungsarbeiten wird ein Raum- und Betriebskonzept bilden, das von der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel und der Einwohnergemeinde Risch erarbeitet wird.

Folgende Annahmen wurden für den Neubau unterstellt: Der Neubau soll über ein Untergeschoss verfügen (Tiefgarage und Keller). Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind im Wesentlichen Nutzungen im Zusammenhang mit dem Bereich Wohnen im Alter vorgesehen. Auf diesen beiden Vollgeschossen wird genügend Fläche vorhanden sein, damit 32 Pflegeplätze eingerichtet werden können. Zu Beginn der Inbetriebnahme des Neubaus werden im Erdgeschoss und im Obergeschoss möglicherweise noch keine Pflegeplätze realisiert. Für den Betrieb von Pflegeplätzen ist eine Aufnahme in die Pflegebettenplanung des Kantons Zug notwendig.

Nach Einschätzung der Einwohner- und der Bürgergemeinde ist mittelfristig mit der Bewilligung weiterer Pflegeplätze zu rechnen. Die baulichen Vorkehrungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sollen deshalb darauf ausgelegt werden, diese Flächen einfach in Pflegeplätze umnutzen zu können. Dies wäre beispielsweise möglich, indem Einzelwohnungen zu einer Gruppe (einem «Cluster») zusammengefügt werden.

Das zweite Obergeschoss soll zu Beginn für kommerzielle Wohnnutzung verwendet werden. Dieses wird so hergerichtet werden, dass es sich zu einem späteren Zeitpunkt – falls der Bedarf vorhanden ist – für Alterspflege eingesetzt werden kann (16 Pflegeplätze). Weiter ist ein Attikageschoss als 3. Geschoss geplant. Das Attikageschoss soll ausschliesslich für kommerzielle Wohnnutzung verwendet werden.

Aus der detaillierten Planung des Neubaus wird die exakte Aufteilung der einzelnen Nutzungen sowie die Ausgestaltung des Baus hervorgehen. Die oben aufgeführten Überlegungen stellen keine Vorwegnahme der planerischen Arbeiten dar. Sie dienen vielmehr dazu, die Bauausgaben für den Neubau und darauf basierend die Kapitalisierung der Aktiengesellschaft abschätzen zu können.

### **3.4 Kapitalisierung**

Für den Neubau an der Buonaserstrasse ist mit Investitionsausgaben (inkl. Landanteil) von 24 bis 30 Millionen Franken zu rechnen. Die Spannweite der geschätzten Investitionsausgaben ergibt sich aus dem Umstand, dass noch keine Planungsleistungen erfolgt sind und lediglich Schätzungen vorliegen. Die Schätzung der Baukosten wurde anhand von Referenzprojekten durch ein spezialisiertes Bauökonomiebüro vorgenommen.

Die Aktiengesellschaft soll nach Ansicht der Gemeinderäte von Einwohner- und Bürgergemeinde die Möglichkeit haben, sich auf dem Kapitalmarkt finanzieren zu können. Damit wird dem Anliegen, die Rollen zwischen Betrieb (Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel), Immobilie (Griag) und Leistungsbestellerin (Einwohnergemeinde Risch) konsequent zu trennen, Rechnung getragen. Mit der Möglichkeit der Griag, sich auf dem Kapitalmarkt zu finanzieren, sollen keine im Voraus festgelegten Abhängigkeiten der AG von den beiden Gemeinden bei Fragen der Finanzierung geschaffen werden. Die Fremdkapitalbeschaffung soll nach Ansicht der Gemeinderäte nach rein betriebswirtschaftlichen Kriterien erfolgen. Die Eigenkapitalausstattung ist deshalb so festzulegen, dass die Tragbarkeit der Investitionen im Verhältnis zum Eigenkapital in einem ausgewogenen Verhältnis steht und die Griag dadurch kreditwürdig wird. Die Fremdkapitalquote von solid finanzierten Immobiliengesellschaften bewegt sich zwischen maximal 50 bis 60%.



Das Aktienkapital soll auf 12 Millionen Franken festgelegt werden. Damit lassen sich die anstehenden Investitionen mit Eigen- und Fremdkapital finanzieren. Die solide Eigenkapitalisierung mit einem Aktienkapital von 12 Millionen Franken schafft gute Voraussetzungen für die später notwendige Fremdkapitalbeschaffung bei Banken oder anderen Finanzdienstleistern. Weiter stellt das Eigenkapital auch einen langfristig ausgerichteten Risikopuffer bei veränderten Verhältnissen an den Kreditmärkten oder bei veränderten Rahmenbedingungen im öffentlichen Finanzhaushalt der Gemeinden dar. Eine tiefere Ausstattung mit Aktienkapital würde das Risiko mit sich bringen, dass die Gesellschaft früher oder später überschuldet und saniert werden müsste.

Das Aktienkapital soll in zwei Schritten einbezahlt (liberiert) werden:

- Im ersten Schritt Anfang 2016 soll das gesetzliche Minimum von 20% in bar einbezahlt werden. Mit diesem Kapital von insgesamt 2.4 Millionen Franken soll die Planung und Bauprojektierung vorgenommen werden.
- In einem zweiten Schritt, nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung, ca. Ende 2018/Anfang 2019, soll das restliche Aktienkapital einbezahlt werden. Neben Bareinlagen wird beim zweiten Liberierungsschritt auch das für den Bau notwendige Land als Sacheinlage in die AG eingebracht.

Die Sacheinlage des Landes in die Griag muss die Reservelandstrategie der Einwohnergemeinde berücksichtigen. Diese sieht vor, dass der westliche Teil des Areals an der Buonaserstrasse als langfristige Landreserve der Einwohnergemeinde dient.

Ausgehend von der Annahme eines Eigenkapitals von 12 Millionen Franken, einer maximalen Fremdkapitalquote zwischen 50 bis 60% und einem Bauvolumen von 24 bis 30 Millionen Franken wurden Berechnungen vorgenommen, um die Lebensfähigkeit der Griag abschätzen zu können. Die Berechnungen haben gezeigt, dass die Gesellschaft die Investitionen einerseits tragen kann. Andererseits wird sie in der Lage sein, Fremdkapital zu amortisieren und nach rund 4 bis 5 Jahren nach Inbetriebnahme des Neubaus eine ausgeglichene Rechnung zu erzielen.

### **3.5 Beteiligungsverhältnis**

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten für die Gründung der Griag wurden das Beteiligungsverhältnis zwischen der Einwohner- und der Bürgergemeinde intensiv und ausführlich diskutiert. Für die Festlegung des Beteiligungsverhältnisses wurden die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Die Langzeitpflege stellt eine gesetzliche Aufgabe der Einwohnergemeinde dar. Die Einwohnergemeinde hat deshalb von Beginn weg signalisiert, dass sie eine Mehrheitsbeteiligung an der Griag halten will.
- Die bisher gelebte Zusammenarbeit der beiden Gemeinden sowie das kooperative Vorgehen soll durch einen Aktionärsbindungsvertrag geregelt werden. Darin ist vorgesehen, dass sich die beiden Gemeinden vorgängig zu den Generalversammlungen absprechen.
- Die Beteiligung der Bürgergemeinde soll substanziell sein, wobei die finanziellen Möglichkeiten der Bürgergemeinde beachtet werden sollen.

**Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag)**

- Der Kauf der Grundstücke Nr. 649, 768 und 769 an der Buonaserstrasse durch die Bürgergemeinde hat zu Ausgaben von 3.1 Millionen Franken geführt. Dieses Engagement stellt nach Ansicht des Bürgerrats eine Richtgrösse für die Beteiligung an der Griag dar.
- Der Landkauf durch die Bürgergemeinde wurde durch ein Darlehen der Einwohnergemeinde in der Höhe von 3.1 Millionen Franken finanziert. Die Beteiligung der Bürgergemeinde soll nach Einschätzung des Bürgerrats durch eigene Mittel erfolgen. Diese sollen durch einen Verkauf des Grundstücks Nr. 1440 («Industrieland») generiert werden.

Die Verhandlungen zwischen den Gemeinderäten haben dazu geführt, dass die Bürgergemeinde einen Anteil von 25 % und die Einwohnergemeinde einen solchen von 75 % halten wollen. Die Einlagen in die AG stellen sich somit wie folgt dar:

	<b>1. Liberierungsschritt Anfang 2016 (20%)</b>	<b>2. Liberierungsschritt Ende 2018/Anfang 2019 (80%)</b>	<b>Total</b>
Einwohnergemeinde (75%)	1'800'000	7'200'000	9'000'000
Bürgergemeinde (25%)	600'000	2'400'000	3'000'000
<b>Total</b>	2'400'000	9'600'000	12'000'000

**3.6 Landeinlage**

Um eine optimale Nutzung und Flächeneinteilung des Areals an der Buonaserstrasse zu erzielen, wird beabsichtigt, dass die Einwohnergemeinde die drei Grundstücke Nr. 649, 768 und 769 («Balbi-Land») von der Bürgergemeinde in einem ersten Schritt käuflich erwirbt. Der Kaufpreis beträgt 1'650 Franken/m<sup>2</sup>. Anschliessend soll das Areal in einem zweiten Schritt zu einer einzigen Parzelle zusammengelegt werden. In einem dritten Schritt wird derjenige Teil, welcher in die Griag eingebracht wird, abparzelliert. Im Bebauungsplan- und Bauprojektverfahren wird definiert, wie viel Landfläche für den Neubau genau benötigt wird. Die maximale Grösse der Landfläche, welche als Sacheinlage in die Griag eingeht, beträgt 3'100m<sup>2</sup>. Der westliche Teil (rund die Hälfte) des Areals an der Buonaserstrasse verbleibt als langfristige Reserve im Eigentum der Einwohnergemeinde. Die nachfolgende Grafik zeigt die drei Schritte, um die Parzellen an der Buonaserstrasse zu bereinigen.

Schritt 1



- Einwohnergemeinde
- Verkauf Balbi-Land Bürgergemeinde an die Einwohnergemeinde

Schritt 2



- Einwohnergemeinde

Schritt 3



- Einwohnergemeinde
- Griag

Drei Schritte zur Bereinigung der Parzellen an der Buonaserstrasse.

Die Bewertung der Sacheinlage in die Griag erfolgt zu einem Preis von 1'400 Franken/m<sup>2</sup>. Der Wert des Landes in den Büchern der Einwohnergemeinde, nach Vollzug aller Transaktionen, wird 1'663 Franken/m<sup>2</sup> betragen. Der Preis von 1'400 Franken/m<sup>2</sup> ergab sich aus folgenden Überlegungen: Der geschätzte Landanteil für den Bereich Wohnen im Alter des Neubaus wird rund 65% betragen. Der Wert des Landes in der Kernzone beträgt etwa 2'200 Franken/m<sup>2</sup>. Der Landanteil für den Bereich Wohnen im Alter wird, da er einem öffentlichen Zweck entspricht, mit 45% des Marktwertes bewertet. Daraus ergibt sich – gerundet – ein Landwert von 1'400 Franken/m<sup>2</sup>. Der reduzierte Preis rechtfertigt sich, weil damit dem Aspekt sozialverträglicher Mieten Rechnung getragen wird.

Im Kaufvertrag mit der Einwohnergemeinde wird der Bürgergemeinde an den drei genannten Grundstücken ein Rückkaufsrecht eingeräumt, falls die Gründung der Griag oder die nachstehend beschriebene Sacheinlage innert 10 Jahren nicht zustande kommen sollte.

Der Kaufvertrag zwischen der Bürgergemeinde und den ehemaligen Eigentümern der Grundstücke Nr. 649, 768 und 769, die Erbgemeinschaft Balbi, enthält eine rein obligatorische (also nicht im Grundbuch eingetragene) Nutzungsbeschränkung. Diese muss mit dem Kauf der Grundstücke durch die Einwohnergemeinde übernommen werden. Sie lautet wie folgt:

«Die Käuferin [die Bürgergemeinde] verpflichtet sich und allfällige Rechtsnachfolger, die Kaufobjekte nur für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie Alterszentrum- oder Schulbauten zu verwenden. Bauten mit ausschliesslich kommerziellem Zweck sind grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit solche Nutzungen Teile einer Gesamtüberbauung bilden, müssen die daraus fliessenden Gewinne und Erträge zugunsten der auf dem Grundstück realisierten öffentlichen Nutzung verwendet werden.»

Nach Einschätzung des Gemeinderats der Einwohnergemeinde steht die Nutzungseinschränkung dem geplanten Verwendungszweck der Grundstücke nicht im Wege. Ein kleiner Teil des ehemaligen «Balbi-Landes» wird in die Griag eingelegt, welche im Wesentlichen Wohnraum für Leben im Alter erstellt. Der verbleibende Teil wird von der Gemeinde Risch als langfristige strategische Reserve gehalten.

### **3.7 Steuerung**

Die Steuerung der Griag erfolgt einerseits über die institutionellen Rahmenbedingungen. Diese sind in den Statuten, insbesondere in der Zweckformulierung, und in der Ausgestaltung der «Corporate Governance» festgeschrieben. Andererseits erhalten die Eigentümer der AG im Rahmen der Mitwirkung an der Generalversammlung und der damit verbundenen Wahl des Verwaltungsrats einen direkten Einfluss auf die Gesellschaft. Darüber hinaus wird die Griag über einen Verwaltungsrat sowie eine Geschäftsleitung verfügen, welche die Vorgaben der Statuten sowie die Vorstellungen der Eigentümer auf unternehmerische Art umsetzen.

Der Zweckartikel der Griag lautet wie folgt:

#### Artikel 2 – Zweck

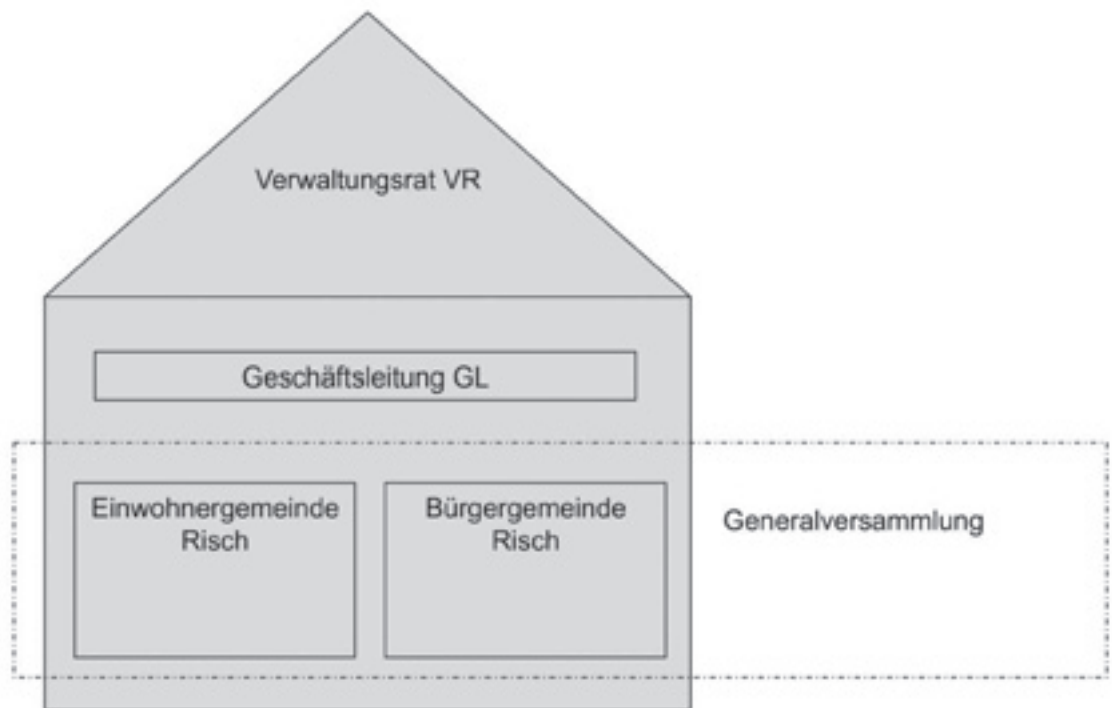
Die Gesellschaft bezweckt in der Gemeinde Risch im öffentlichen Interesse den Erwerb, die Verwaltung und Vermietung:

- a. von Immobilien im Bereich der Alters-, Behinderten- und Demenzpflege, des betreuten und nicht betreuten Wohnens in allen Alterskategorien sowie in anderen im öffentlichen Interesse stehenden Wohn- und Betreuungsformen;
- b. von Immobilien zu anderen im Interesse der Gemeinde stehenden Nutzungen, insbesondere für das Erbringen von medizinischen und therapeutischen Leistungen, nicht betreutem, barrierefreiem Wohnen sowie für Pflege und Betreuung bei ausserordentlichen Bedürfnissen oder für Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger, einschliesslich von damit zusammenhängenden gastronomischen und Hotellerie-Dienstleistungen;
- c. von allgemeinem Wohn- und Gewerberaum zur Förderung der weiteren räumlichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde, insbesondere auch für besondere Nachfragesegmente (z. B. studentisches Wohnen).

Die Gesellschaft kann zur Erfüllung oder Unterstützung ihres Zweckes ergänzende Dienstleistungen im Immobilienbereich erbringen und alle notwendigen Geschäfte vornehmen, insbesondere Grundeigentum erwerben, belasten, verwalten oder veräussern, Immobilien planerisch und baulich entwickeln und vermarkten sowie die dazu notwendigen Verträge und Rechtsgeschäfte eingehen, Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften eingehen.

Oberstes Organ der Griag ist die Generalversammlung der Aktionäre. An der Generalversammlung sind die Einwohnergemeinde und die Bürgergemeinde jeweils durch den Gemeinderat bzw. den Bürgerrat oder eine Delegation der beiden Räte vertreten. Die Willensbildung in den Gemeinderäten erfolgt gestützt auf § 88 Gemeindegesetz nach dem Mehrheitsprinzip. Weiter verpflichtet der Aktionärsbindungsvertrag zwischen der Einwohner- und Bürgergemeinde die beiden Gemeinderäte, sich bei wichtigen Geschäften in jedem Fall vorgängig miteinander abzusprechen und wenn möglich eine gemeinsame Ausübung der Stimmrechte sicherzustellen.

Die Generalversammlung beschliesst neben der Wahl des Verwaltungsrats unter anderem auch über die Jahresrechnung und die Gewinnverwendung und legt die Entschädigung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Griag fest. Ausserdem ist gemäss den Statuten ausschliesslich die Generalversammlung der Aktionäre für die Genehmigung von Liegenschaftsgeschäften zuständig. Damit ist sichergestellt, dass die beiden Aktionärsgemeinden die Kontrolle über die Immobilien der Griag haben.



Struktur der Gemeinde Risch Immobilien AG

Die Besetzung der Mitglieder des Verwaltungsrats erfolgt anhand eines definierten Anforderungskataloges. Bei der Rekrutierung der Verwaltungsratsmitglieder steht die fachliche Qualifikation im Vordergrund. Zwei der fünf Mitglieder des Verwaltungsrats sollen je die Einwohnergemeinde und die Bürgergemeinde als Aktionäre vertreten und Wohnsitz in der Gemeinde Risch haben.

Die Steuerung der Griag erfolgt nicht ausschliesslich über die beiden Gemeinderäte. Im Sinne der Gewaltenteilung ist statutarisch vorgesehen, dass die Rechnungsprüfungskommissionen der Einwohner- und der Bürgergemeinde je ein Mitglied ihrer Kommission oder eine Drittperson in die aktienrechtliche Revisionsstelle abordnen können. Die Möglichkeit der RPK, eine Person in die Revisionsstelle abordnen zu können, bedarf gestützt auf § 94 Abs. 3 des Gemeindegesetzes eines Gemeindeversammlungsbeschlusses.

Weiter ist in den Statuten der AG vorgesehen, dass die Generalversammlungen der Griag unter Angabe der Traktanden öffentlich ausgeschrieben werden. Die Generalversammlungen sind öffentlich; alle interessierten Personen können an den Generalversammlungen teilnehmen und nach dem statutarischen Teil Fragen und Wortmeldungen einbringen.

### **3.8 Aktionärsbindungsvertrag**

Den Gemeindeversammlungen der Einwohner- und der Bürgergemeinde wird die Genehmigung des Aktionärsbindungsvertrages zwischen den beiden Gemeinden beantragt. Damit wollen die beiden Gemeinden den Charakter der Zusammenarbeit in der Griag im Sinne von § 40 des Gemeindegesetzes unterstreichen. Im Aktionärsbindungsvertrag wird festgehalten, dass die beiden Gemeinden trotz unterschiedlicher Höhe der Aktienbeteiligung ihre künftige Stellung als Aktionäre im gemeinsamen Interesse ausüben, um die Kontrolle über die Gesellschaft, deren Funktionsfähigkeit und Zweckerfüllung im öffentlichen Interesse zu sichern. Namentlich verpflichten sich die beiden Gemeinden, ihre Ausübung der Stimmrechte an der Generalversammlung der Griag aufeinander abzustimmen und wenn immer möglich, einvernehmlich auszuüben.

Die Bürgergemeinde erhält im Aktionärsbindungsvertrag ausserdem das Recht, ihre Aktien der Einwohnergemeinde zu verkaufen (Verkaufsoption), falls sie ihre Mitwirkung und Beteiligung an der Griag aufgeben will. Es ist generell vorgesehen, dass die Aktien der beiden Gemeinden nur an ein anderes Gemeinwesen oder an einen Käufer mit öffentlicher Zwecksetzung verkauft werden können. Beide Gemeinden streben eine langfristige Beteiligung an.

Im Aktionärsbindungsvertrag ist weiter der geplante Verkauf der Grundstücke Nr. 649, 768 und 769 von der Bürger- an die Einwohnergemeinde zum Preis von 3'663'000 Franken erwähnt. Das eigentliche Verkaufsgeschäft erfolgt in einem separaten Kaufvertrag. Der Preis pro Quadratmeter beträgt 1'650 Franken. Mit dem Verkauf kann einerseits sichergestellt werden, dass die Landeinlage in die Griag einfach vorgenommen werden kann. Andererseits kann die Einwohnergemeinde ihre Reservelandstrategie mit dem Kauf umsetzen.

### **3.9 Mitwirkung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger**

Die Bereitstellung von Raum und Infrastruktur für das Leben im Alter bzw. für Alters- und Pflegeheimplätze stellt eine öffentliche Aufgabe dar, für deren Umsetzung der Gemeinderat und der Bürgerrat zuständig sind. Gemäss dem Gemeindegesetz ist die Beschlussfassung über die Gründung oder Beteiligung an privaten Unternehmen sowie die Bewilligung von Kauf und Verkauf von Grundstücken der Gemeindeversammlung vorzulegen (§ 69 Abs. 1 Ziff. 9 und 10 Gemeindegesetz). Mit der Zustimmung an der Gemeindeversammlung und der daran anschliessenden Gründung der Griag findet eine Auslagerung einer Gemeindeaufgabe an einen privatrechtlichen Aufgabenträger statt. Die Auslagerung wird durch die Gemeindeversammlungsbeschlüsse demokratisch legitimiert.

Für das Areal an der Buonaserstrasse muss ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Einwohnergemeinde erhalten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der öffentlichen Mitwirkung die Gelegenheit, sich einzubringen. Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde wird in rund 2 bis 3 Jahren über den Bebauungsplan abstimmen. Ein Verkauf und Kauf von Aktien der Griag würde ebenfalls in den Zuständigkeitsbereich der Gemeindeversammlungen der Einwohner- und der Bürgergemeinde fallen.

Die Mitwirkung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger bei der Steuerung der Griag ist in folgenden Bereichen vorgesehen:

- Die Generalversammlungen der Griag werden unter Angabe der Traktanden öffentlich ausgeschrieben. Alle interessierten Personen können an der Generalversammlung teilnehmen und nach den statutarischen Geschäften Fragen stellen und Wortmeldungen abgeben.
- Vorgängig zu Ersatzwahlen von Verwaltungsratsmitgliedern wird jeweils ein öffentliches Mitwirkungsverfahren zu den vorgesehenen Nominationen auf der Grundlage des für die Verwaltungsräte geltenden Anforderungsprofils erfolgen.

Sämtliche Änderungen des Aktionärsbindungsvertrages müssen durch die Gemeindeversammlungen der Einwohner- und der Bürgergemeinde genehmigt werden. Weiter haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Einwohner- und der Bürgergemeinde die Möglichkeit, gestützt auf § 80 des Gemeindegesetzes Motionen zur Griag einzureichen.

### **3.10 Personelle Besetzung des Verwaltungsrats**

Die Besetzung des Verwaltungsrats soll anhand fachlicher Kriterien erfolgen. Die notwendigen Kompetenzen sowie das Vorgehen für die erstmalige Auswahl der Verwaltungsräte wurde vorgängig bestimmt und festgehalten (siehe «Anforderungsprofil für die Verwaltungsräte der Griag», welches im Internet unter [www.rischrotkreuz.ch](http://www.rischrotkreuz.ch) abrufbar ist).

Für die erstmalige Bestellung des Verwaltungsrats hat der Fachausschuss Leben im Alter der Einwohnergemeinde Risch eine federführende Rolle übernommen. Im Fachausschuss Leben im Alter sind neben der Einwohnergemeinde sowohl die Bürgergemeinde wie auch die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel vertreten. Der Fachausschuss hat mit möglichen Kandidatinnen und Kandidaten für den Verwaltungsrat Gespräche geführt. Basierend auf diesem Verfahren sind folgende Personen für den Verwaltungsrat der Griag vorgesehen:



Vorname, Name	Dr. Jürg Ruf
Wohnort	Rotkreuz
Jahrgang	1960
Ausbildung	Dr. jur., LL.M
Werdegang	Rechtsanwalt, Gerichtsschreiber am Bundesgericht, Direktionssekretär Finanzdirektion des Kantons Zug, verschiedene Führungspositionen in der Banken- und Versicherungsbranche, selbstständiger Rechtsanwalt
Fachliche Qualifikation für Griag	Recht/Compliance, Führung und Organisation, Immobilienwirtschaft, Erfahrung in Verwaltungsräten
Funktion Griag	Verwaltungsratspräsident



Vorname, Name	Yvonne Hunkeler
Wohnort	Grosswangen
Jahrgang	1967
Ausbildung	Betriebsökonomin HWV, dipl. Wirtschaftsprüferin
Werdegang	Kreditverarbeitung Schweizerische Bankgesellschaft, Mandatsleiterin KPMG, Leiterin Kompetenzzentrum Prüfung und Beratung öffentliche Verwaltungen und NGOs BDO AG, Partnerin BDO, selbstständige Unternehmensberaterin
Fachliche Qualifikation für Griag	Fach- und Methodenkompetenz in Strategie, Finanzen, Kommunikation, Projektmanagement und Organisation, Führungserfahrung, Erfahrungen in Verwaltungsräten



Vorname, Name	Patrick Fuchs
Wohnort	Rotkreuz
Jahrgang	1961
Ausbildung	Kaufmännische Bankausbildung
Werdegang	Privatkundenberater, Kredit- und Hypothekarberater, Filialleiter Zuger Kantonalbank, Geschäftsführer und Mehrheitsaktionär STS Immobilien AG
Fachliche Qualifikation für Griag	Immobilienwirtschaft, Finanzen, Führung und Organisation, Erfahrungen in Verwaltungsräten



Vorname, Name	Heinrich Limacher
Wohnort	Zürich
Jahrgang	1947
Ausbildung	Betriebsing. ETH/SIA
Werdegang	Leitung Itten + Brechbühl AG Consultants (Medizintechn. Aus-rüstungsplanung, Betriebstechnik & Engineering im Krankenhauswesen), Chef Abteilung Planung Gesundheitsdirektion Kanton Zürich, Gründung und Geschäftsleiter Limacher Partner AG 1991 bis 2014 (Krankenhausplanung, Beratung Gesundheitswesen), Verkauf der Fa. Limacher Partner AG
Fachliche Qualifikation für Griag	Immobilienwirtschaft, Alters- und Langzeitpflege, ausgewiesene Erfahrung in Beratung, Planung und Bau im Gesundheitswesen, Führungserfahrung, Fachkompetenz in Projektmanagement, Ausbildungserfahrung in Krankenhaus-Bauplanung für Krankenhausmitarbeitende, Behörden und Planer



Es ist vorgesehen, den Verwaltungsrat mit 5 Personen zu besetzen. Die Ergebnisse der Selektion der fünften Person werden den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern anlässlich der Gemeindeversammlungen vorgestellt.

### 3.11. Eckwerte

Zusammenfassend stellen sich die Eckwerte der Griag wie folgt dar:

- Aktienkapital: 12 Millionen Franken
- Eigentümer: Einwohnergemeinde Risch (75%), Bürgergemeinde Risch (25%)
- Fremdkapitalquote: 50 bis 60%
- Investitionsvolumen (inkl. Landanteil): 24 bis 30 Millionen Franken
- Liberierungen (Zeichnung des Aktienkapitals): 1. Schritt 2016 (2.4 Millionen Franken), 2. Schritt 2018/2019 (9.6 Millionen Franken)
- Kauf der Parzellen Nr. 649, 768 und 769 der Bürgergemeinde durch die Einwohnergemeinde zum Preis von total 3'663'000 Franken (1'650 Franken/m<sup>2</sup>)
- Sacheinlage Land: maximal 3'100m<sup>2</sup> im östlichen Bereich des Areals an der Buonaserstrasse
- Bewertung der Sacheinlage: 1'400 Franken/m<sup>2</sup>

**Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag)****4. Mitwirkungsverfahren****4.1 Eingegangene Stellungnahmen**

Am 24. Juni 2015 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Griag durchgeführt. Die Veranstaltung war auch Startpunkt für ein öffentliches Mitwirkungsverfahren, welches bis am 17. August 2015 dauerte.

Es sind insgesamt 8 Stellungnahmen mit den folgenden summarisch zusammengefassten Rückmeldungen eingegangen:

<b>Absender</b>	<b>Rückmeldungen/Inputs</b>
1. Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel	Zustimmung
2. Gemeinde Meierskappel	Zustimmung
3. Rechnungsprüfungskommission der Bürgergemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einflussmöglichkeit der Bürgergemeinde bzw. des Bürgerrats wahren</li> <li>• Grundsatzfrage Beteiligung der Bürgergemeinde an der Griag</li> <li>• Höhe der Beteiligung der Bürgergemeinde; Festlegung der Höhe des Aktienkapitals</li> <li>• Baurecht als Alternative zur Sacheinlage</li> <li>• Beteiligung Bürgergemeindeversammlung bei Wahl der Verwaltungsräte</li> <li>• Publikumsaktie</li> <li>• Steuerfragen</li> <li>• Grundsatzfrage zur Rechtsform der Griag</li> <li>• Steuerung der Griag; Einsitznahme von ortsansässigen Personen und von Mitgliedern des Bürgerrats im Verwaltungsrat</li> <li>• Wahrung der Handlungsfreiheit des Bürgerrats</li> <li>• Auswirkungen der Gründung der Griag auf die Rechnungslegung der Gemeinden</li> <li>• Einbindung der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel</li> </ul>
4. Gesundheitsdirektion des Kantons Zug, Regierungsrat Urs Hürlimann	Unterstützende Aussagen. Hinweis auf die aktuelle Pflegebettenplanung im Kanton Zug und die neuen Obsan-Zahlen, welche besagen, dass der Pflegebettenbedarf weniger schnell zunimmt als bis anhin angenommen.

Absender	Rückmeldungen/Inputs
5. Rechnungsprüfungskommission der Einwohnergemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung des bisherigen Alterszentrums als Alternative zur Gründung der Griag</li> <li>• Baurecht als Alternative zur Sacheinlage</li> <li>• Abschreibung auf dem Land, welches die Einwohnergemeinde als Sacheinlage einbringt</li> <li>• Kreis der Aktionäre; Beschränkung auf Einwohner- und Bürgergemeinde</li> <li>• Höhe des Aktienkapitals</li> <li>• Steuerfragen</li> <li>• Steuerung der Griag; Einsitznahme von ortsansässigen Personen und von Mitgliedern des Bürgerrats und des Gemeinderats im Verwaltungsrat</li> <li>• Wahrung der Handlungsfreiheit des Gemeinderats</li> <li>• Publikumsaktie</li> </ul>
6. Christlichdemokratische Volkspartei Risch-Rotkreuz (CVP)	<p>Die Vorlage wird im Grundsatz unterstützt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einflussnahme der Gemeindeversammlungen auf die Griag (zusätzliche Kontrollfunktion)</li> <li>• Einbringung von Wahlvorschlägen für den Verwaltungsrat aus der Bevölkerung</li> <li>• Sicherstellung der Steuerung der AG in «politisch schwierigen Zeiten»</li> <li>• Skepsis gegenüber Publikumsaktien</li> </ul>
7. Grüne Risch-Rotkreuz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Eigenerstellung durch die Gemeinde wird der Gründung der Griag vorgezogen</li> <li>• Die aktienrechtliche Unterlagen sind zu komplex, um sie ohne juristisches Fachwissen im Detail verstehen zu können</li> <li>• Die Mitwirkung der Bevölkerung und der Gemeindeversammlung werden durch die Gründung der Griag nahezu verunmöglicht</li> <li>• Die Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften sind nochmals zu klären</li> <li>• Die Steuerung und Kontrolle der Griag und des Verwaltungsrats sind unklar</li> <li>• Die Begleitung von öffentlichen Bauten durch eine Kommission bei der Griag nicht möglich (Bibliothek/Musikschule/Rektorat)</li> <li>• Der Einbezug der Bedürfnisse und Anforderungen der Tagesschule an den Neubau sind zu prüfen, zum Beispiel im Bereich Verpflegung</li> </ul>
8. Reformierte Kirche Kanton Zug	<p>Die Vorlage wird im Grundsatz unterstützt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Würdigung der strategischen und konzeptionellen Überlegungen sowie der Offenheit gegenüber neuen Wohnformen</li> <li>• Hinweis auf möglichst weitgehende Reservebildung</li> <li>• Bilanzgewinne, welche aus den kommerziellen Flächen stammen, sollen im weitestgehenden Sinne für «Leben im Alter» eingesetzt werden</li> </ul>

Mit den Mitgliedern der beiden Rechnungsprüfungskommissionen wurden am 24. und 31. August 2015 zwei Besprechungen abgehalten und Fragen geklärt. Beide Rechnungsprüfungskommissionen sind mit den Änderungen, welche das Geschäft erfahren hat, einverstanden. Die Rechnungsprüfungskommissionen unterstützen die Absicht, die Gemeinde Risch Immobilien AG zu gründen.

Am 14. September 2015 fand ebenfalls eine Besprechung zwischen dem Ausschuss des Vorstandes der Grünen Risch-Rotkreuz und dem Projektteam statt.

#### **4.2 Umgesetzte Änderungen an der Vorlage**

Das Mitwirkungsverfahren hat zu folgenden Änderungen der Vorlage geführt:

1. Das Beteiligungsverhältnis zwischen der Einwohner- und der Bürgergemeinde wurde neu auf 75% (Einwohnergemeinde) und 25% (Bürgergemeinde) festgelegt. Die Vernehmlassungsvorlage hatte noch ein Verhältnis von 70 zu 30 vorgesehen.
2. Das Aktienkapital wurde auf Hinweis der RPK der Bürgergemeinde neu auf 12 Millionen Franken festgelegt (zuvor 12.1 Millionen Franken).
3. In den Statuten sowie im Aktionärsbindungsvertrag ist neu vorgesehen, dass die Generalversammlungen der Griag öffentlich sind. Die Generalversammlungen müssen unter Angabe der Traktanden öffentlich publiziert werden.
4. Die Einwohner- und die Bürgergemeinde bzw. deren Rechnungsprüfungskommissionen können je eine Person als Mitglied in die aktienrechtliche Revisionsstelle der Griag delegieren.
5. Im Aktionärsbindungsvertrag ist festgehalten, dass vorgängig zur Ersatzwahl von Verwaltungsratsmitgliedern ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt wird. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens soll die Wahl der Verwaltungsräte alle zwei Jahre stattfinden.
6. Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird der Aktionärsbindungsvertrag zum Beschluss vorgelegt.
7. Künftige Änderungen des Aktionärsbindungsvertrags werden den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern ebenfalls zum Beschluss vorgelegt (vorbehalten bleiben rein redaktionelle Anpassungen oder Änderungen, die aufgrund höherrangigen Rechts oder auf Anordnung von Aufsichts-, Genehmigungs- oder anderen Behörden erfolgen müssen).

#### **4.3 Verworfenne Umsetzungsvorschläge**

Eine **bauliche Erweiterung des bestehenden Alterszentrums Dreilinden** ist nach Auffassung der Gemeinderäte der Einwohner- und der Bürgergemeinde keine sinnvolle Alternative. Das Gebäude ist im Eigentum der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (Baurecht). In baulicher Hinsicht besteht auf dem Landgrundstück zu wenig Flexibilität und Spielraum für eine Raumentwicklung nach modernen baulichen Gesichtspunkten. Die notwendigen Flächen für maximal 48 zusätzliche Pflegeplätze lassen sich auf dem Grundstück des Alterszentrums Dreilinden nicht realisieren; daraus würde eine zu hohe Ausnützung resultieren. Weiter würde ein Anbau oder eine Aufstockung zu einem ungünstigen Lebenszyklus des Gebäudes führen.

Die **bauliche Entwicklung** der Liegenschaften an der Buonaserstrasse durch die **Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel** ist aus Sicht des Gemeinderats und des Bürgerrats keine sinnvolle Option. Hauptaufgabe und Kerngeschäft der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel ist der Betrieb, also die Bereitstellung und Ausübung aller Dienstleistungen im Bereich Leben im Alter bzw. Alters- und Demenzpflege, nicht aber die Planung und der Bau von Immobilien. Die Realisierung eines Erweiterungsbaus durch die Stiftung stünde auch im Widerspruch zur strategischen Stossrichtung, den Betrieb sowie die Immobilien zu trennen. Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass das Areal an der Buonaserstrasse im Eigentum der Einwohnergemeinde und der Bürgergemeinde Risch steht, während Mitstifter der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel noch andere Gemeinden sind.

Im Vernehmlassungsverfahren wurde vorgebracht, der Neubau soll in **Eigenregie durch die Einwohnergemeinde** erstellt werden. Die Zusammenarbeit zwischen der Einwohner- und der Bürgergemeinde hat diverse Vorteile:

- Die Zusammenarbeit zwischen der Einwohner- und der Bürgergemeinde im Bereich Leben im Alter hat sich in den letzten Jahren bewährt. Sie soll deshalb weitergeführt werden.
- Die weitergehende Zusammenarbeit bei der Erstellung des Neubaus zwischen den beiden Gemeinden muss durch eine geeignete Organisationsform getragen werden. Die Zusammenarbeit soll institutionalisiert werden.
- Mit der Auslagerung der Aufgabe in die Griag bestehen gute Voraussetzungen, gut qualifizierte und zeitlich verfügbare Personen für die Planung und Realisierung der Baute zu finden. Die AG stellt einen guten Rahmen dar, um diese Personen auf die Ziele der Einwohner- und Bürgergemeinde zu verpflichten.

Ebenfalls keine Option ist, die Bereitstellung von Wohnraum für Leben im Alter einer **ausenstehenden Unternehmung**, welche in diesem Bereich spezialisiert ist, zu übergeben. Die Einwohner- und Bürgergemeinde müssten mit diesen Unternehmungen langfristige Baurechts- und/oder Mietverträge eingehen und dabei weitgehend auf Steuerungsmöglichkeiten bei der Immobiliennutzung und -entwicklung verzichten, was nicht im Interesse der beiden Gemeinden liegt.

Der Gemeinderat und der Bürgerrat haben nach eingehender Prüfung die Möglichkeit, die Aktienzeichnung an der Griag auch für Privatpersonen in der Gemeinde Risch zu öffnen (Publikumsaktie), hauptsächlich aus zwei Gründen verworfen:

- Die Neuordnung der von den beiden Gemeinden an der Buonaserstrasse erworbenen Grundstücke sowie die geplante Sacheinlage der östlichen Hälfte des Landes an der Buonaserstrasse in die Griag setzen eine Neubewertung der Grundstücke im Finanzhaushalt der Einwohnergemeinde voraus. Weil die Einwohnergemeinde die Liegenschaften zu Marktpreisen erwerben musste, die Sacheinlage im Interesse von künftigen sozialverträglichen Mietzinsen aber zu einem wesentlich tieferen Wert erfolgen wird, muss die Einwohnergemeinde auf den Grundstücken eine Bewertungskorrektur zulasten ihres Eigenkapitals vornehmen.

**Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag)**

- Falls eine Aktienzeichnung auch für Privatpersonen freigegeben würde, würden (nur) diejenigen Einwohnerinnen und Einwohner von Risch, welche Aktien zeichnen können, von dieser zulasten des allgemeinen Finanzhaushalts vorgenommenen Bewertungskorrektur profitieren.
- Es soll die Option offen gehalten werden, die Griag, weil sie öffentliche Aufgaben wahrnehmen wird, als gemeinnützige AG von der direkten Bundessteuer und von der Kantons- und Gemeindesteuer zu befreien. Abklärungen mit der kantonalen Steuerverwaltung haben ergeben, dass eine solche Steuerbefreiung nicht mehr möglich ist, wenn sich private Aktionäre an der Griag beteiligen.

In mehreren Vernehmlassungsantworten wurde eine verstärkte Mitwirkung der Bevölkerung bei Geschäften gewünscht, welche an der Generalversammlung behandelt werden. Die Rückmeldungen betreffen insbesondere auch die Wahl der Verwaltungsratsmitglieder. Diese Vorschläge sollen aus Sicht der Gemeinderäte von Einwohner- und Bürgergemeinde aus folgenden Gründen nicht umgesetzt werden:

- Das Obligationenrecht sieht im Grundsatz vor, dass die Wahl der Mitglieder der Verwaltungsräte an der Generalversammlung stattfinden. Eine Wahl der Verwaltungsräte oder auch eine nachträgliche Bestätigung durch die Gemeindeversammlungen ist rechtlich grundsätzlich nicht zulässig. Dies auch darum, weil die Gemeinden gestützt auf Art. 763 des Obligationenrechts keine spezialgesetzlichen Aktiengesellschaften gründen können (im Unterschied zu den Kantonen, beispielsweise zur Zuger Kantonalbank).
- Eine direkte Abordnung von Verwaltungsräten durch die beiden Gemeinden ohne Wahl an der Generalversammlung der Griag mittels einer Wahl an einer Gemeindeversammlung wäre gestützt auf Art. 762 des Obligationenrechts möglich. Die Einflussnahme der Gemeindeversammlungen auf Personalentscheide halten die Gemeinderäte für nicht sachgerecht. Die Personalauswahl und damit verbunden auch die Personaltrennung sind Angelegenheiten, die auch im heute laufenden Verwaltungsbetrieb ausschliessliche Kompetenzen der Gemeinderäte darstellen.
- Eine Mandatierung der Gemeinderäte durch die Gemeindeversammlungen vorgängig zu den Generalversammlungen stellt eine weitere Mitwirkungsmöglichkeit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dar. Dies würde jedoch eine massive Einschränkung der Steuerungsmöglichkeiten auf die AG zur Folge haben. Konkret würde dies bedeuten, dass vor jeder Generalversammlung je eine Gemeindeversammlung abgehalten werden müsste. Bei Vorfällen, bei welchen schnell reagiert und beispielsweise eine ausserordentliche Generalversammlung durchgeführt werden muss, ist dieses Modell nicht praktikabel.



Die Mitwirkung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wurde mit der vorliegenden Vorlage trotzdem erweitert. Dem Anliegen wurde durch die öffentlichen Generalversammlungen, das Abordnungsrecht der RPK in die Revisionsstelle sowie dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren vor der Ersatzwahl von Verwaltungsräten entsprochen. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass es gestützt auf § 80 des Gemeindegesetzes den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern offen steht, Motionen einzureichen und die Gemeinderäte auf bestimmte Sachverhalte zu verpflichten.

Bei der Vorbereitung der Vorlage wurde auch geprüft, ob der Griag an Stelle einer Sacheinlage ein **Baurecht** gewährt werden soll. Gegen die Gewährung eines Baurechts ist einzuwenden, dass die Bürger- und die Einwohnergemeinde als Eigentümerin der AG mittelbar nach wie vor im Eigentum des Grundstücks bleiben. Baurechte bringen den Nachteil mit sich, dass sie in umfangreichen vertraglichen Regelungen abgehandelt werden müssen und dadurch die Komplexität des gesamten Konstrukts erhöhen. Baurechte reduzieren weiter regelmässig die Fremdfinanzierungsfähigkeit von Gesellschaften.

### 5. Weiteres Vorgehen

Die Zustimmung der Gemeindeversammlungen vorausgesetzt, soll die Griag Anfang 2016 gegründet werden. Die notwendige Bebauungsplanung und das anschließende Baubewilligungsverfahren sollen bis Ende 2018 abgeschlossen sein. Die Baurealisierung wird voraussichtlich in den Jahren 2019 und 2020 erfolgen.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gründung Griag, Liberierungsschritte			1			2	
Projekt Irla	→						
Reorganisation der Stiftung Alterszentrum Risch/ Meierskappel	→						
Erarbeitung Nutzungskonzept Neubau	→						
Bebauungsplanverfahren, Planung und Realisierung Neubauprojekt			→				

Ablauf für die Gründung der Griag

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes für das Areal an der Buonaserstrasse soll für das gesamte Areal erfolgen. Die Gemeinde Risch wird sich hierzu an den Aufwendungen für die notwendigen Arbeiten beteiligen. Diese werden rund 70'000 Franken betragen. Sie sind im Budget 2016 enthalten.

Parallel zur Vorbereitung der Gründung der Griag hat der Stiftungsrat der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel festgelegt, dass er sich einer Reorganisation unterzieht. Die Reorganisation hat zum Ziel, den Stiftungsrat einerseits zu verkleinern und andererseits die Steuerung (Corporate Governance) zu stärken. Weiter wird bis Ende 2015 von der Stiftung als künftige Mieterin der Griag zusammen mit der Einwohnergemeinde ein Nutzungskonzept erarbeitet.

#### **6. Auswirkungen auf Budget und Finanzplan**

Der Verkauf der Grundstücke Nr. 649, 768 und 769 (2'220m<sup>2</sup>) von der Bürger- an die Einwohnergemeinde wird Anfang 2016 vollzogen. Der Kaufpreis beträgt 3'663'000 Franken (1'650 Franken/m<sup>2</sup>). Die Bürgergemeinde hat die Grundstücke zu einem Wert von 3'078'250 Franken im Finanzvermögen bilanziert. Die Finanzierung der Grundstücke erfolgte durch ein Darlehen der Einwohner- an die Bürgergemeinde in Höhe von 3.1 Millionen Franken. Der Kaufpreis wird einerseits durch Verrechnung des Darlehens und andererseits durch Ausrichtung einer Zahlung in der Höhe von 563'000 Franken von der Einwohner- an die Bürgergemeinde getilgt. Die Bürgergemeinde erzielt durch den Verkauf eine nicht erfolgswirksame Zunahme ihres Eigenkapitals um 584'750 Franken. Bei der Einwohnergemeinde werden die erworbenen Grundstücke zum Anschaffungswert im Finanzvermögen verbucht.

Bei der Gründung der AG Anfang 2016 bringen die Einwohner- und die Bürgergemeinde das notwendige Aktienkapital in die AG ein:

- Einwohnergemeinde (75%): 1'800'000 Franken
- Bürgergemeinde (25%): 600'000 Franken

Die Bareinlagen werden zu einem Liquiditätsabfluss bei der Einwohner- und der Bürgergemeinde führen. Gleichzeitig werden jedoch Beteiligungen an der Griag, welche dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden, in gleicher Höhe wie die Bareinlagen bilanziert. Die Bilanzierung der Beteiligung im Verwaltungsvermögen wird damit begründet, dass die Griag einen öffentlichen Zweck verfolgt (nämlich die Bereitstellung von Wohnraum für Leben im Alter), die AG nicht zwingend eine Rendite erwirtschaften muss und die Aktienanteile der Gemeinden nur schwer veräusserbar sind.

Beim zweiten Liberierungsschritt, voraussichtlich Ende 2018/Anfang 2019, wird die Bürgergemeinde eine Bareinlage von 2'400'000 Franken einbringen. Die Bareinlage der Einwohnergemeinde hängt davon ab, wie gross das Grundstück, welches als Sacheinlage eingebracht wird, ausfällt. Das Grundstück wird maximal 3'100m<sup>2</sup>, zu einem Preis von 1'400 Franken/m<sup>2</sup> bewertet, betragen. Unter der Annahme, dass die Gemeinde 3'100m<sup>2</sup> Land zu einem Wert von 4'340'000 Franken in die AG einbringt, verbleibt noch eine Bareinlage von 2'860'000 Franken. Gleichzeitig mit dem zweiten Liberierungsschritt nehmen die im Verwaltungsvermögen der Einwohner- und der Bürgergemeinde bilanzierten Beteiligungen an der Griag um 7'200'000 Franken respektive 2'400'000 Franken zu.

Die im Finanzvermögen der Einwohnergemeinde aufgeführten Grundstücke der Buonaserstrasse 12 bis 20 sind – unter Berücksichtigung der Anschaffungspreise – zu einem Preis von 1'663 Franken/m<sup>2</sup> bilanziert. Der Grundstücksteil, welcher als Sacheinlage in die Griag eingeht, wird zu einem Preis von 1'400 Franken/m<sup>2</sup> bewertet. Der reduzierte Sacheinlagenpreis ermöglicht sozialverträgliche Mieten. Durch den tiefer liegenden Sacheinlagepreis erfährt die Einwohnergemeinde eine nicht erfolgswirksame Bewertungskorrektur von voraussichtlich gut 800'000 Franken.

Im September 2015 hat der Regierungsrat des Kantons Zug ein Vernehmlassungsverfahren zur Teilrevision des Finanzhaushaltgesetzes eröffnet. Teil der Vorlage ist eine Änderung der Verbuchung von Wertkorrekturen auf Positionen des Finanzvermögens: Die Vernehmlassungsvorlage sieht vor, dass künftig Wertkorrekturen erfolgswirksam verbucht werden. Sollte der Vorschlag des Regierungsrats vor Einbringung der Sacheinlage in die Griag in Rechtskraft treten, so müsste die Einwohnergemeinde im Rechnungsjahr, in welchem die Sacheinlage getätigt wird, die Wertkorrektur als Aufwand in der Erfolgsrechnung verbuchen.

Die Liberierungsschritte, ob Bar- oder Sacheinlagen, stellen finanzhaushaltsrechtlich betrachtet Ausgaben dar. Mit den Liberierungen wird Finanzvermögen (Barmittel und Land) dazu verwendet, Verwaltungsvermögen in Form der Aktienbeteiligung an der Griag zu schaffen.

**Antrag**

Die Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) sowie der Aktionärsbindungsvertrag mit der Bürgergemeinde Risch werden genehmigt. Hierzu wird ein Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung über 9 Millionen Franken gesprochen. Mit der Gründung der Griag verbunden ist die Genehmigung des Kaufs der Grundstücke Nr. 649, 768 und 769 mit einer Gesamtfläche von 2'220m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 3'663'000 Franken von der Bürgergemeinde Risch. Weiter erhält die Rechnungsprüfungskommission gestützt auf § 94 Abs. 3 des Gemeindegesetzes das Recht, auf eigenes Ermessen hin eine Person in die Revisionsstelle der Gemeinde Risch Immobilien AG abzuordnen. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug und der Abwicklung des Geschäfts beauftragt.

Beilage:

- Aktionärsbindungsvertrag mit strategischer Skizze

Weitere im Internet verfügbare Dokumente:

[www.rischrotkreuz.ch](http://www.rischrotkreuz.ch) - Politik - Gemeindeversammlung - 2015

- Entwurf Statuten
- Entwurf Organisationsreglement des Verwaltungsrats
- Entwurf Unternehmensstrategie
- Entwurf Reglement über die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrats
- Entwurf Anforderungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gemeinde Risch Immobilien AG
- Entwurf Kaufvertrag GS Nr. 649, 768 und 769



Traktandum 6  
**Erweiterung und Ausbau der  
Schulhäuser 2 und 3**





### 1. Ausgangslage

Der Gemeinderat Risch hat am 30. September 2014 die Schulraumplanung 2014 definitiv verabschiedet. Zuvor wurde eine öffentliche Mitwirkung mit breiter Beteiligung durchgeführt. Die Aktualisierung der Schulraumplanung drängte sich wegen folgenden Gründen auf:

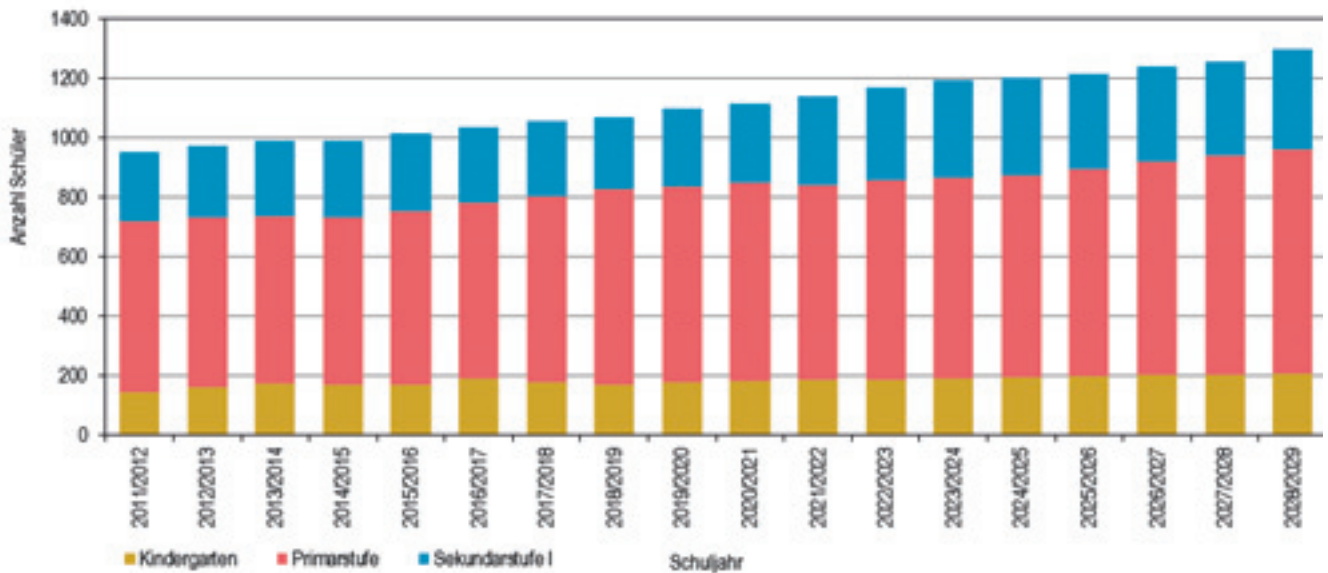
1. Erwartetes Wachstum der Schülerzahl um rund 200 Schülerinnen und Schüler bis zum Schuljahr 2023/2024
2. Standardanpassungen an neue Lehr- und Lernformen
3. Vervollständigung des Tagesstrukturangebotes
4. Erneuerungs- oder Ersatzbedarf einzelner Schulgebäude

Teil der Schulraumplanung 2014 ist ein in sich stimmiger Terminplan, welcher der erwarteten Entwicklung der Schülerzahl Rechnung trägt und darauf ausgelegt ist, dass Provisorien möglichst vermieden werden können. Mit der Umsetzung des Terminplans können die zukünftigen räumlichen Bedürfnisse und Anforderungen geplant und rechtzeitig bereitgestellt werden.

Ein erster Umsetzungsschritt der Schulraumplanung 2014 erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2014. Damals wurde ein Objektkredit von 650'000 Franken für strukturelle Anpassungen im Schulhaus 1 (Waldegg) und Schulhaus Holzhäusern bewilligt. In der Zwischenzeit konnten die Erweiterungs- und Anpassungsmassnahmen des Schulhauses Holzhäusern sowie des Schulhauses 1 erfolgreich umgesetzt werden. Zudem wurde im November 2014 ein Objektkredit von 430'000 Franken für einen zweistufigen Projektwettbewerb für die Planerauswahl der Neubauten und die Sanierung des Schulhauses 4 auf dem Areal Waldegg in Rotkreuz genehmigt.

Das vorliegende Geschäft stellt einen weiteren Realisierungsschritt der Schulraumplanung 2014 dar.

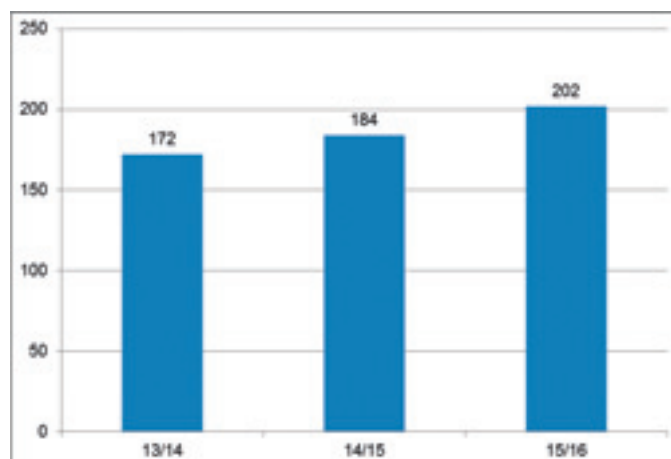
Die Schulraumplanung 2014 geht von einem Wachstum von rund 200 Schülerinnen und Schülern bis ins Jahr 2024 aus. Die Entwicklung der Schülerzahl ist in der nachfolgenden Abbildung, aufgeteilt auf die Eingangsstufe (Kindergarten), Primarschule und Oberstufe, dargestellt.



Prognose Entwicklung Schülerzahl gemäss Schulraumplanung 2014

Die Entwicklung der Schülerzahlen wird laufend überwacht und aktualisiert. Es zeigt sich, dass die Schülerzahlen in der Kindergartenstufe ansteigen und als Folge davon mittelfristig auch in der Primarschule und später auch in der Oberstufe mit einer Erhöhung der Schülerzahl zu rechnen ist.

Die Entwicklung der Schülerzahlen in der Eingangsstufe (Kindergarten) belegt die Prognose der Schulraumplanung 2014, was aus der folgenden Grafik hervorgeht.



Entwicklung der Schülerzahlen im Kindergarten in den Schuljahren 2013/2014 bis 2015/2016.



Im Schuljahr 2015/2016 wurde eine elfte Kindergartenabteilung im Schulhaus Holzhäusern eröffnet.

## **2. Handlungsbedarf**

Die aktualisierten Schülerzahlen zeigen, dass an der zentralen Annahme der Schulraumplanung 2014, nämlich der Zunahme der Schülerzahl, festzuhalten ist. Deshalb sollen nach Ansicht des Gemeinderats die nächsten Umsetzungsschritte der Schulraumplanung in Angriff genommen werden. Nach ersten Umsetzungsschritten, welche die Gemeindeversammlung am 25. November 2014 beschlossen hat, sollen die Schulhäuser 2 und 3 angepasst und erweitert werden. Wegen der Zunahme der Schülerzahl sind weitere Räume für Werken und Textiles Gestalten für die gemeinsame Nutzung der Primarschule und Oberstufe erforderlich. Die Anpassungen der Schulhäuser 2 und 3 ist weiter darauf ausgerichtet, die Flexibilität der Raumnutzung zu erhöhen.

Das Schulhaus 2 wurde im Jahr 1959 erstellt und das Schulhaus 3 im Jahre 1964. Die beiden Schulhäuser wurden im Jahr 1991 an die Fernheizleitung der Schulanlage Waldegg angeschlossen. Die Fassaden, das Dach und der Sonnenschutz wurden 1999 sanft erneuert. Eine Innenraumsanierung fand im Jahr 2006 statt, wobei einzelne Klassenzimmer ausgebaut und aufgefrischt wurden. Neben der Nutzungsänderung drängen sich in den Schulhäusern 2 und 3 nun auch Instandsetzungsarbeiten auf.



Ansicht Schulhäuser 2 und 3

Im Schulhaus 2 soll das zweite Untergeschoss als Fachunterrichtsgeschoss konzipiert werden. Weiter sollen im Schulhaus 2 neue Werkräume für Textiles Gestalten errichtet werden, welche sowohl von der Primarschule wie auch der Oberstufe genutzt werden können. Das Untergeschoss sowie das Erdgeschoss des Schulhauses 2 werden mit Klassenzimmern belegt, welche mit Gruppenräumen ergänzt werden.

Das zweite Untergeschoss des Schulhauses 3 wird ebenfalls als Fachunterrichtsgeschoss genutzt. Im Raum, welcher vom Musikverein als Proberaum genutzt wird, sollen zwei Zimmer für manuelles Werken mit einsehbaren Maschinenräumen eingerichtet werden. Das Untergeschoss sowie das Erdgeschoss werden – analog dem Schulhaus 2 – mit Klassenzimmern belegt, wobei zusätzliche Gruppenräume errichtet werden.

Die Ausgestaltung der Flächen für Unterrichtsräume wird den Standards und Empfehlungen anderer Kantone (u.a. Luzern und Zürich) angelehnt.

### **3. Umsetzungsvorschlag**

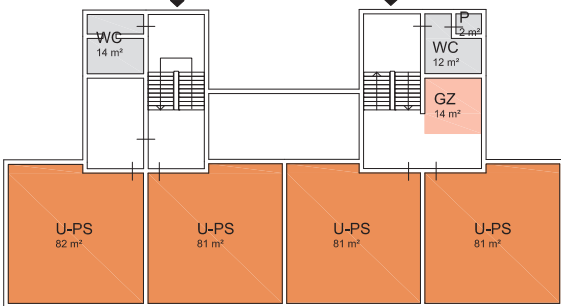
Für die Schulhäuser 2 und 3 ist neu eine laubenartige äussere Erschliessung vorgesehen, die mit einfachem Aufwand die Flexibilität der Raumnutzung erhöht. Weiter werden die Klassenzimmer mit Gruppenräumen ergänzt, sodass mindestens pro zwei Klassenzimmer in unmittelbarer Nähe ein Gruppenraum zur Verfügung steht.

Mit den Grundrissanpassungen werden Anpassungen an die pädagogischen Vorgaben und die Unterrichtskonzepte vorgenommen. Konkret sollen die Unterrichtsräumlichkeiten optimiert werden, um nebst Klassenunterricht auch Einzel- und Gruppenunterricht zu ermöglichen.

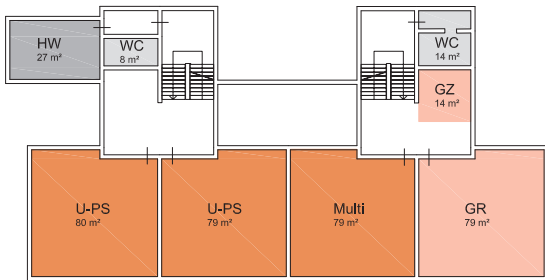
Es sind zwei Erweiterungsbauten zwischen den bestehenden Erschliessungskernen notwendig, damit das Raumprogramm realisiert werden kann. Im Zusammenhang mit diesen Erweiterungen erhält die verputzte Fassade einen neuen, schützenden Anstrich.

## Schulhaus 2 bisher

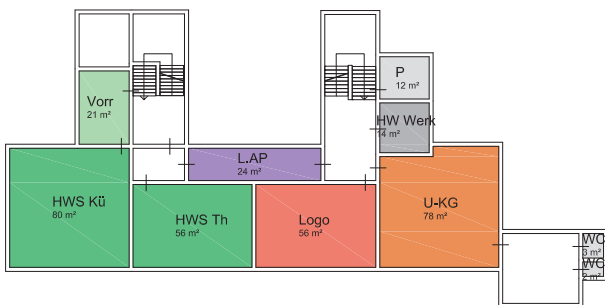
EG



1. UG



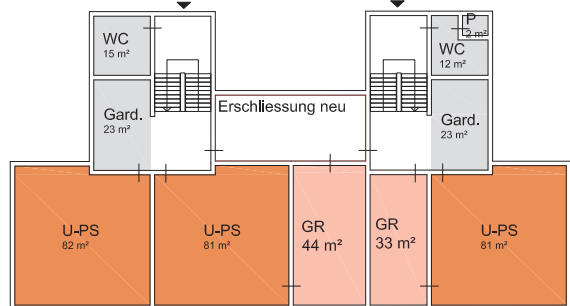
2. UG



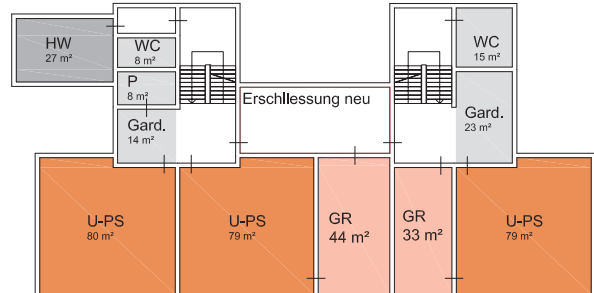
GZ	Gruppenzone
Multi	Multifunktionsraum
TG	Textiles Gestalten
Masch	Maschinenraum Gestalten
Heil, P	Förderzentrum
Küche	Schulküche (Primarschule/Kindergarten)
L.AP	Lehrerarbeitenraum
L.Zim	Lehreraufenthaltsraum
Lager Mob	Mobiliarlager
HW Werk	Werkstatt Hauswart
Lager	Material/Lager Archiv allgemein
U-PS	Unterrichtsräume Primarschule

## Schulhaus 2 neu

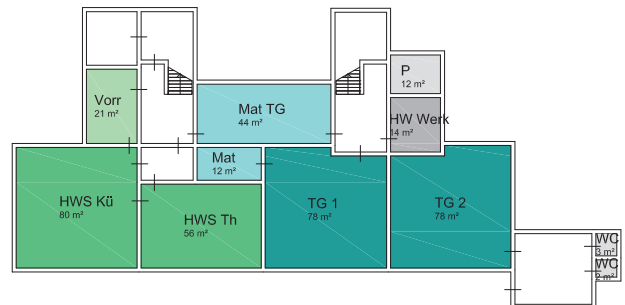
EG



1. UG



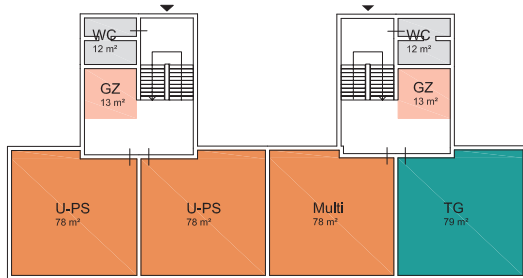
2. UG



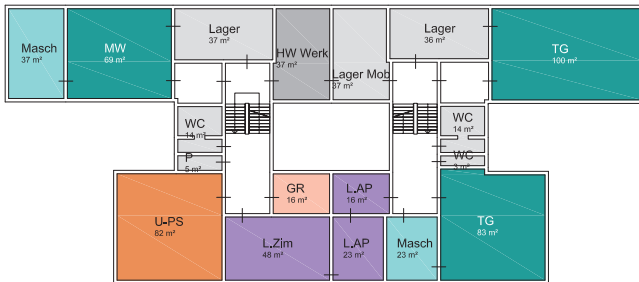
GR	Gruppenraum
Nass	Nassraum Gestalten
Gard.	Garderobe
Mat	Materiallager BG/Manuelles Gestalten/ Textiles Gestalten
HWS Kü	Hauswirtschaft Küche
HWS Th	Hauswirtschaft Theorie
Vorr	Vorräte HWS Küche
HW	Hauswartloge
U-KG	Unterrichtsräume Kindergarten
P	Putzraum
Logo	Logopädie
MW	Manuelles Werken

**Schulhaus 3  
 bisher**

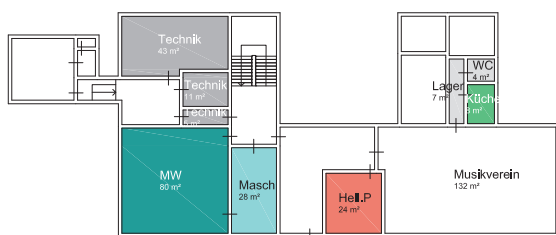
EG



1. UG

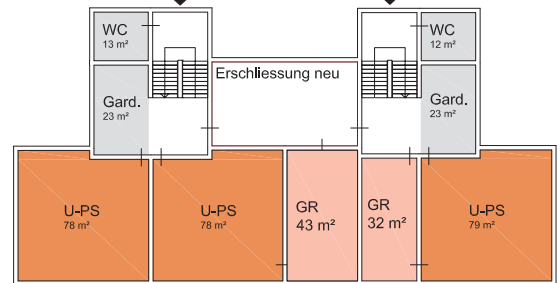


2. UG

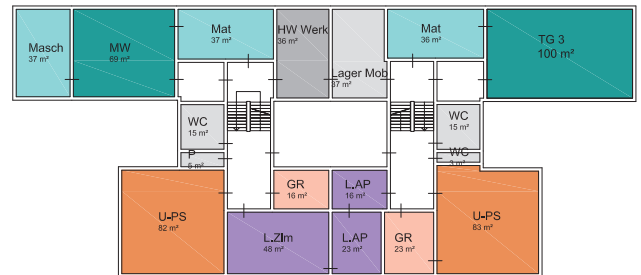


**Schulhaus 3  
 neu**

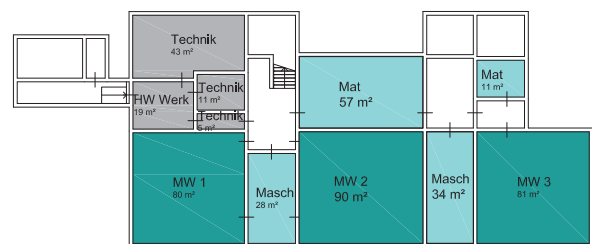
EG



1. UG



2. UG



GZ	Gruppenzone
Multi	Multifunktionsraum
TG	Textiles Gestalten
Masch	Maschinenraum Gestalten
Heil, P	Förderzentrum
Küche	Schulküche (Primarschule/Kindergarten)
L.AP	Lehrerarbeitenraum
L.Zim	Lehreraufenthaltsraum
Lager Mob	Möbilarlager
HW Werk	Werkstatt Hauswart
Lager	Material/Lager Archiv allgemein
U-PS	Unterrichtsräume Primarschule

GR	Gruppenraum
Nass	Nassraum Gestalten
Gard.	Garderobe
Mat	Materiallager BG/Manuelles Gestalten/ Textiles Gestalten
HWS Kü	Hauswirtschaft Küche
HWS Th	Hauswirtschaft Theorieraum
Vorr	Vorräte HWS Küche
HW	Hauswartloge
U-KG	Unterrichtsräume Kindergarten
P	Putzraum
Logo	Logopädie
MW	Materielles Werken

Zusammenfassend stellen sich die Umbau- und Erweiterungsmassnahmen in den Schulhäusern 2 und 3 wie folgt dar:

	Aktueller Raumbestand	Raumbestand nach Umnutzung/Erweiterung
Klassenzimmer	12	11
Fachzimmer	2	0
Hauswirtschaft	2	2
Textiles Gestalten	3	3
Manuelles Werken	2	4
Gruppenräume	2	7
Räume für Hauswart	3	3
Lehrerzimmer	2	1

#### 4. Bezug zu Budget und Finanzplan

Die Investitionen für die Planung und Ausführung der Schulhäuser 2 und 3 belaufen sich auf 2.2 Millionen Franken. Die Ausgaben sind im aktualisierten Finanzplan 2016 bis 2020 enthalten. Die Investitionen setzen sich wie folgt zusammen:

- Planung 580'000 Franken
- Abbrüche, Rohbau 500'000 Franken
- Äussere Verkleidung, Bedachung 190'000 Franken
- Innenausbau, Ausstattungen 600'000 Franken
- Haustechnik 130'000 Franken
- Umgebung 30'000 Franken
- Möblierung, Reserve 170'000 Franken

**Total 2'200'000 Franken**

Die genannten Investitionen basieren auf Kostenschätzungen und haben eine Genauigkeit von +/-20%.

In der Schulraumplanung vom 30. September 2014 wurde basierend auf einer Grobkostenschätzung nach Kennwerten von Ausgaben für die Umnutzung und Erweiterung der Schulhäuser 2 und 3 von 1.82 Millionen Franken ausgegangen. Die Mehrausgaben von 380'000 Franken sind auf die Einrechnung der Möblierung und von Reserven zurückzuführen.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Die lärmintensiven Bauarbeiten, insbesondere die Rückbauarbeiten, sind während der Schulferienzeit geplant. Ein wesentlicher Teil der Bauarbeiten wird auch während des Schulbetriebes ausgeführt, wobei mit gewissen Lärmemissionen gerechnet werden muss.

Sowohl bautechnisch wie auch aus finanzieller Sicht macht es jedoch Sinn, dass die Bauarbeiten für beide Schulhäuser gleichzeitig erfolgen. Das Vorgehen ist mit der Schulleitung und den betroffenen Lehrpersonen abgesprochen worden.

Mit der Detailplanung für die Umbau- und Erweiterungsvorhaben wird im Januar 2016 gestartet, sodass im Frühjahr 2016 die Baubewilligung vorliegt. Im Sommer 2016 wird mit den Bauarbeiten begonnen. Die aktuelle Planung sieht vor, dass die Bauarbeiten gegen Ende des Herbstes 2016 abgeschlossen sein werden.

#### **Antrag**

Für die Planung und Umsetzung der Erweiterung und des Ausbaus der Schulhäuser 2 und 3 auf dem Areal Waldegg wird ein Objektkredit von 2'200'000 Franken (inkl. Mehrwertsteuer) zulasten der Investitionsrechnung bewilligt. Der Betrag erhöht oder verringert sich entsprechend der Entwicklung des Zentralschweizer Baukostenindex.



Traktandum 7  
**Kauf Liegenschaft Kirchen-  
strasse 3 (GS Nr. 52)**



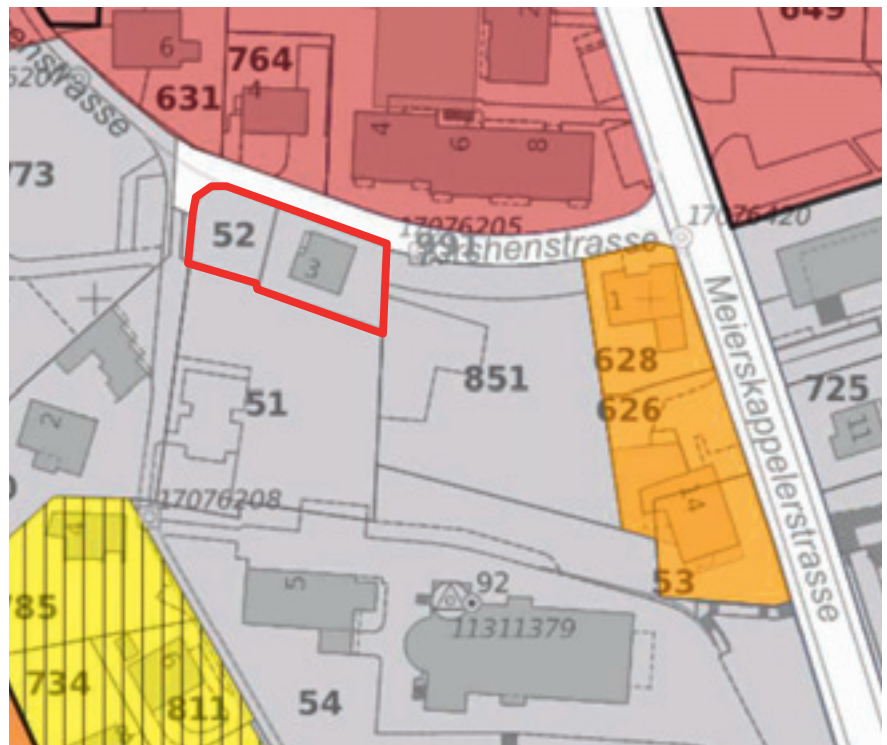




### 1. Ausgangslage

Am 26. Mai 2015 schloss die Gemeinde Risch mit Frau Maria Christina Waser einen öffentlich beurkundeten Vertrag zur Ausübung eines Vorkaufs- und Kaufrechts an Grundstück Nr. 52 (Kirchenstrasse 3) ab. Der Abschluss des Vorkaufs- und Kaufrechts wurde mit einer einmaligen Zahlung von 10'000 Franken entschädigt.

Das Grundstück Nr. 52 liegt in der Zone für öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen (OeB). Es befindet sich nördlich der katholischen Kirche im Zentrum von Rotkreuz und umfasst eine Fläche von 560m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück können aufgrund der Zonierung nur öffentliche Nutzungen realisiert werden.



Auszug aus dem Zonenplan der Gemeinde Risch

- Kernzone A
- Wohnzone 2b
- Wohnzone 3
- Zone für öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen. Auf der Parzelle lastet ein Bauverbot zugunsten sowie zulasten des Grundstücks Nr. 51. Das Grundstück Nr. 51 ist im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde Risch.



Grundstück Nr. 52 von Westen her betrachtet.

Die Beweggründe für den Abschluss des Vorkaufs- und Kaufsrechts waren die folgenden:

- Die Liegenschaft befindet sich in der Zone OelB. Auf dem Grundstück sind im Grundsatz nur öffentliche Nutzungen zulässig. Das Grundstück ist aufgrund seiner Zonierung prädestiniert, im Eigentum der öffentlichen Hand zu sein.
- Die weitere Entwicklung des Areals (OelB-Zone) bei der katholischen und reformierten Kirche liegt auch im Interesse der Einwohnergemeinde. Neben der direkten Arealentwicklung entstünden der Einwohnergemeinde durch den Erwerb der Liegenschaft Nr. 52 weitere Optionen.

Der Vorkaufs- und Kaufsrechtsvertrag sieht vor, dass im Kaufrechtsfall die Liegenschaft zum Preis, welcher von der kantonalen Schätzungskommission festgelegt wird, durch die Einwohnergemeinde erworben werden kann.

Zwischen dem 7. und 8. Juli 2015 ist Frau Christina Maria Waser unerwartet und plötzlich verstorben. Frau Waser hat keine direkten Nachkommen und hat über ihren Nachlass mit Testament verfügt. Mit dem Hinschied von Frau Waser hat die Einwohnergemeinde für 12 Monate ein Kaufrecht, das sie ausüben kann.

## **2. Handlungsbedarf**

Auf Veranlassung der Einwohnergemeinde Risch hin, hat die kantonale Schätzungskommission mit Gutachten vom 18. August 2015 die Liegenschaft GS Nr. 52 bewertet. Die Kommission kommt zum Ergebnis, dass der Verkehrswert 490'000 Franken beträgt.

Wie oben erwähnt, kann die Einwohnergemeinde Risch bis Anfang Juli 2016 das Kaufrecht an der Liegenschaft 52 ohne weitere Mitwirkung der Eigentümer, der Erbengemeinschaft von Frau Maria Christina Waser, ausüben und die Liegenschaft in Eigentum übernehmen.

## **3. Umsetzungsvorschlag**

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass das Kaufrecht ausgeübt werden und die Liegenschaft Nr. 52 ins Eigentum der Einwohnergemeinde übergehen soll. Die Beweggründe für die Ausübung des Kaufrechts sind dieselben, welche bereits zum Abschluss des Vorkaufs- und Kaufrechtsvertrags geführt haben.

Für die Genehmigung des Kaufes durch die Einwohnergemeinde bestehen zwei Möglichkeiten:

1. Der Kaufpreis kann zulasten der Handänderungskompetenz des Gemeinderats abgewickelt werden. Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 25. November 2014 und gestützt auf § 69 Abs. 1 Ziffer 9 des Gemeindegesetzes dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, in den Jahren 2015 bis 2018 Handänderungen bis zur Höhe von maximal 1.5 Millionen Franken vorzunehmen.
2. Der Kauf wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen (gestützt auf ebenfalls § 69 Abs. 1 Ziffer 9 Gemeindegesetz).

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Gemeindeversammlung über den Kauf des Grundstücks entscheiden soll. Dieses Vorgehen entspricht der bisherigen Praxis bei Landerwerbsgeschäften. Darüber hinaus besteht keine zeitliche Dringlichkeit, welche einen Beschluss durch die Gemeindeversammlung verunmöglichen würde.

## **4. Bezug zu Budget und Finanzplan**

Bei Genehmigung des Kaufes des Grundstücks Nr. 52 durch die Gemeindeversammlung wird die Liegenschaft in das Finanzvermögen der Gemeinde Risch übergehen.

**Kauf Liegenschaft Kirchenstrasse 3 (GS Nr. 52)**

**5. Weiteres Vorgehen**

Die Kaufrechtsausübung kann frühestens nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses vorgenommen werden. Dies wird Ende 2015/Anfang 2016 der Fall sein.

**Antrag**

Der Kauf der Liegenschaft an der Kirchenstrasse 3 (GS Nr. 52) für 490'000 Franken wird genehmigt. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Kaufs beauftragt.







# Gemeinde Risch

## Parteiversammlungen:

---

### **Christlichdemokratische Volkspartei CVP Risch-Rotkreuz**

Mittwoch, 18. November 2015, 19.30 Uhr, Club Noi, Rotkreuz

### **FDP.Die Liberalen Risch-Rotkreuz**

Mittwoch, 18. November 2015, 19.30 Uhr, APARTHOTEL, Rotkreuz

### **Grüne Risch-Rotkreuz**

Dienstag, 17. November 2015, 19.30 Uhr, Sitzungszimmer der katholischen Kirchgemeinde im Zentrum Dorfmat, Rotkreuz

### **Grünliberale Partei GLP Risch Rotkreuz**

Donnerstag, 19. November 2015, 19.00 Uhr, APARTHOTEL, Rotkreuz

### **Schweizerische Volkspartei SVP Sektion Risch-Rotkreuz**

Mittwoch, 18. November 2015, 20.00 Uhr, Freizeitanlage Heuboden, Holzhäusern

## **Gemeinde Risch**

Zentrum Dorfmat 6343 Rotkreuz Telefon 041 798 18 18  
[www.rischrotkreuz.ch](http://www.rischrotkreuz.ch)

