

## **Projekt Dreilinden**

### **Einladung 2. Sitzung erweiterte Projektsteuerung vom 15. Juni 2021**

**Datum, Zeit:** Dienstag, 15. Juni 2021, 17.00 -18.30

**Ort:** Mehrzweckraum Turnhalle Dorfmat, Rotkreuz

**Teilnehmer:** *Projektsteuerung*

Dr. Jürg Ruf, VRP Griag (Vorsitz)

Mary Sidler, VR Griag (Protokoll)

Ulrich Amsler, Präsident Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel

Maria Britschgi, Stiftungsrätin Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel

Peter Hausherr, Gemeindepräsident

Thomas Kaufmann, Bürgerpräsident (neu)

*Erweiterte Projektsteuerung*

Tanja Hegglin, FDP

Dorothea Wattenhofer, Grüne

Daniel Brönnimann, SP

Simone Canori, Kommission Soziales/Gesundheit

Helene Zimmermann, Kommission Soziales/Gesundheit

Ester Mönch, Kommission Soziales/Gesundheit

Pascal Beugger, Kommission Soziales/Gesundheit

Oskar Freimann, Kommission Finanzstrategie

Lukas Knecht, Baukommission

**entschuldigt:** Alexander Haslimann, SVP

Martina Scheidegger, CVP

**Hinweise:** **ab 18.00 Uhr beginnt die Info-Veranstaltung über die Ortsplanungsrevision. Da einzelne Teilnehmer dort anwesend sein müssen, versuchen wir, die wichtigsten Themen bis 17.50 Uhr zu behandeln**

## 1. Begrüssung und Administratives

Jürg Ruf begrüsst zur Sitzung. Speziell begrüsst er Thomas Kaufmann, welcher neu als Bürgerpräsident gewählt wurde.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

Peter Hausherr informiert einleitend, dass nach der Beantwortung der Interpellation der IG Zukunft Alter an der letzte Woche stattgefundenen Gemeindeversammlung eine Diskussion folgte. Seppi Kaufmann behauptete, die Stiftung habe seit 2017 keine Rückstellungen vorgenommen und deshalb bereits damals auf eine gemeinsame Realisation der beiden Projekte hingearbeitet. Peter Hausherr hält unmissverständlich fest, dass man erst 2020, nach einem intensiv geführten Prozess, zu diesem Schluss gekommen sei, nach Abwägung aller Vor- und Nachteile. Ein weiteres Thema war der Demenzgarten auf dem Dach, zu welchem hinsichtlich Wahrnehmung der Dementen Falschaussagen gemacht wurden. Die Protokollführung wurde deshalb bewusst sehr genau geführt. Die beiden Themen werden mittels Brief zuhanden Josef Kaufmann klargestellt.

Jürg Ruf informiert über ein Mail von Lukas Knecht mit verschiedenen Fragen zu finanziellen Themen. Wir werden heute darüber informieren. Falls noch Fragen offen bleiben, werden Antworten nachgeliefert.

## 2. Protokoll der Sitzung vom 11. Mai 2021

- Beilage 1

Jürg Ruf verdankt das Protokoll.

Anmerkungen:

Lukas Knecht; Seite 4: Das Kostendach von 40 Mio ist verbindlich:

Er warnt vor einer solch definitiven Aussage. Die Bauindustrie hat starke Preissteigerungen, insbesondere bei den Materialien Holz, Stahl, Dämmmaterialien u.a. Er appelliert keine solch definitiven Aussagen zu machen. Er meint, dass die durch das BfB errechneten Kosten 2019 nicht mehr aktuell sind und bittet die Kosten zu überprüfen.

Jürg Ruf nimmt dazu Stellung. Der Griag sind die aktuellen Preissteigerungen und Lieferverzögerungen bekannt und sie beobachtet diese. Aufgrund des heutigen Planungsstandes ist jedoch keine Anpassung vorgesehen.

### 3. Überarbeitung des Altersleitbildes

Pascal Beugger informiert über den Stand der Planung: Der Initialisierungsauftrag wurde erarbeitet, dem Gemeinderat zur ersten Lesung unterbreitet und er soll Anfang Juli durch diesen verabschiedet werden. Danach wird eine externe fachliche Projektbegleitung eingesetzt. Er erläutert die Eckpunkte des Grobkonzeptes: Im Juli wird das Projekt starten und gegen Ende 2022 wird das neue Altersleitbild durch den Gemeinderat verabschiedet. Der Projektausschuss und Fachausschuss sollen ausgewogen besetzt und die Mitwirkung der Bevölkerung soll gewährleistet sein. Es sind im Verlaufe des Prozesses aus heutiger Sicht zwei Veranstaltungen geplant mit Info- und Mitwirkungsteil. Es wird sichergestellt, dass wichtige Themen wie Mobilität und Sozialraum bereits in der Projektphase in einem institutionellen Austausch zwischen den Projekten Altersleitbild und Zentrumsplanung abgeglichen werden und eine gemeinsame Erarbeitung erfolgen kann.

### 4. Betriebs- und Angebotskonzept

- Beilage 2: Update Betriebs- und Angebotskonzept

Maria Britschgi stellt die Eckdaten des Betriebskonzeptes anhand der Präsentation vor. Das Betriebskonzept ist auf der Homepage aufgeschaltet. Bei diesem Konzept handelt es sich um ein gedanklich konzeptionelles Papier. Der aktuelle Wissensstand der demografischen Entwicklung und Bewegungen im Thema Leben im Alter ist abgebildet. Aufgrund dieses Konzeptes wird das Raumprogramm erstellt.

Zum Angebot wurden zwei Echogruppen gegründet. Bei beiden Echogruppen wurde ein Feedback eingeholt. Das Betriebskonzept ist zusammenfassend bei diesen beiden Echogruppen auf grosses Interesse gestossen. Der heutige Stand ist auf einem erfreulichen Niveau.

Im Weiteren wird auf die Präsentation verwiesen.

Frage: Ist Spitin (interne Spitex) bewilligungspflichtig?

Antwort: Ja. Es braucht eine Bewilligung.

F: Tagesbetreuung für demenzerkrankte Menschen ist Anliegen vieler Menschen. Viele haben Bedürfnis nach diesem Angebot, um ihre Angehörigen zu entlasten.

A: Maria Britschgi zeigt Verständnis für das Anliegen. Aber es stellt sich die Frage

nach dem effektiven Bedarf. Die Tagesbetreuung soll regional angeboten werden, denn räumlich und personell ist diese sehr aufwendig. Ulrich Amsler ergänzt, dass die kantonale Kommission Langzeitpflege dieses Angebot koordiniert, d.h. diese bestimmt, welche Institutionen dieses Angebot anbieten, zurzeit sind dies Baar und Cham. Eine Tagesbetreuung im Heim erfordert eine spezielle Betreuungssituation, welche mit dem neuen Pflegezentrum nicht abgedeckt werden kann. Es soll auf die Kompetenzzentren fokussiert werden. Für Hol- und Bringdienst gibt es die Institution Tixi Taxi. Koordinationsstelle könnte aber Thema sein, um die Angehörigen zu entlasten. Dieser Input wird in diesem Sinne aufgenommen, hat aber keine Auswirkungen auf bauliche Voraussetzungen.

- Weitere Informationen mit Downloads:

<https://www.projekt-dreilinden.ch/pflegezentrum>

### **5. Modellrechnungen Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel**

- Beilage 3: Präsentation Modellrechnungen

Ulrich Amsler zeigt die finanzielle Machbarkeit auf. Auf der Homepage der Gemeinde Risch und Projekt Dreilinden sind entsprechende Unterlagen aufgeschaltet, welche der Stiftungsaufsicht zur Prüfung vorgelegt wurden. Für die Beurteilung der Stiftungsaufsicht waren zentrale Entscheidungskriterien, die Einhaltung des Stiftungszweckes und die Bestandhaltung der Stiftung. Es wurden dazu die nötigen Abklärungen zusammen mit der HSLU getroffen. Die Stiftungsaufsicht hat keine Einwände zur Umsetzung des vorgelegten Modells. Es wird auf die Präsentation verwiesen.

#### **Diskussion:**

Lukas Knecht: Ab 2026 wird Betrieb mit 73 Betten laufen. Per Ende 2025 ist das neue Pflegeheim in Bilanz enthalten, jedoch der Umsatz erst 2026, danach ist Zeitpunkt des Bezuges Ende 2025. Ist das richtig?

A: Das ist so vorgesehen.

Ulrich Amsler führt aus, dass der Kanton vorgibt, dass bei allen Gemeindeinstitutionen die Vollkosten verrechnet werden müssen. In den 20 Jahren Taxentwicklung gehen wir davon aus, dass die Ergänzungsleistungsberechtigung sukzessive durch

den Kanton angepasst werden, so dass es der Bevölkerung jederzeit möglich ist einen Platz im Pflegeheim beanspruchen zu können.

Peter Hausherr verweist noch einmal auf den Vorteil der gemeinsamen Realisierung 2025 gegenüber der Variante 2037.

Lukas Knecht stellt die gemeinsame Realisierung der beiden Objekte nicht mehr in Frage. Er sieht jedoch einen gewissen Unsicherheitsfaktor in der Mietzinsentwicklung der Griag, da das Ertragssteigerungsprogramm ambitioniert sei.

Ulrich Amsler führt aus, dass die Stiftung nicht gewinnorientiert ist. Sie hat aber auch Eigenkapital und ist genügend solvent, um die Miete der Griag bezahlen zu können. Die Eigenkapitaldeckung muss genügend hoch sein, um jederzeit den Verpflichtungen nachkommen zu können.

- Weitere Informationen mit Downloads:

[https://www.projekt-dreilinden.ch/pflegezentrum#accordion\\_8\\_5](https://www.projekt-dreilinden.ch/pflegezentrum#accordion_8_5)

### 6. Bauprojektplanung

- Beilage 4: Schemen Grundrisse/Schnitte

Jürg Ruf erläutert den aktuellen Stand der Planung anhand der Präsentation. Im Erdgeschoss sind die Administration und öffentliche Räume untergebracht, darüber befinden sich vier Pflegegeschosse mit Essräumen pro Station, im 5. und 6. Geschoss befinden sich zwei Dementenabteilungen, im 7. OG sind nochmals Räume für die Administration untergebracht und zuoberst befinden sich Aktivierung und Raum der Stille. Er erläutert auch den Umgebungsplan.

Offen ist noch, ob das Restaurant und Küche diese Grösse behalten werden oder gewisse Räume modular anders genutzt werden können. Dies ist noch Gegenstand von weiterer Abklärung. Ein grosser Teil des Erdgeschosses ist zusammen mit der Aussenterrasse öffentlich.

Ein Demenzgarten auf dem Dach wurde bereits bei anderen Heimen realisiert und hat sich bewährt. Dieser wird begrünt und mit genügend Sonnenschutz ausgestattet. Man wird für die Infoveranstaltungen vom kommenden Montag Visualisierungen dazu erarbeiten.

Aus Sicht des Betriebes sind die topografischen Voraussetzungen im heutigen Dreilinden ideal im 1. OG mit Bäumen und Sträuchern in einem geschützten Bereich. Der

Garten ist sehr gehaltvoll gestaltet. Diese Idee soll auch auf den Dachgarten übertragen werden, dabei geht es nicht einzig um eine schöne Bepflanzung. Für den Demenzbetroffenen ist wichtig, dass er sich sicher fühlt, dass der Garten seiner Situation entspricht. Der Schutz auf der Terrasse wird grösser sein als in der heutigen Situation betreffend Einsehbarkeit. Es soll nach Möglichkeit einen Rundweg geben, der die Sinne anspricht.

### **Diskussion**

F: Gibt es Tiere?

A: Tiere sind in Diskussion, noch nicht abschliessend entschieden.

F: Ist die Raumeinteilung im Erdgeschoss sakrosankt? Küche und Anlieferung sollte eigentlich gegen Strasse ausgerichtet sein und Bewohner gegen Garten.

A: Die Grundrisse werden jedoch laufend noch weiterentwickelt. Die Bezeichnung im Plan «Bewohner» steht für eine Nutzung, welche den Bewohnern dient. Die Nutzung ist nicht abschliessend definiert. Jürg Ruf erläutert die Vorgaben des Bebauungsplanes, welcher vorgibt, dass an der Strasse publikumswirksame Nutzungen untergebracht werden sollen. Zudem beobachten die Bewohner das öffentliche Geschehen gerne. Diesem Aspekt soll ebenfalls Rechnung getragen werden.

F: Warum liegt der Eingang nicht an der Strasse?

A: Dies ist einerseits topografisch bedingt, andererseits ermöglicht der Eingang auf der Seite eine grössere Sicherheit, da grösserer und ruhiger Vorbereich vorhanden ist.

F: Wo parkieren Besucher und Angestellte?

A: Es ist eine Tiefgarage geplant für beide Etappen gemeinsam. Diese entspricht dem Bebauungsplan.

F: Sind alles Einerzimmer?

A: Grundsätzlich sind Einerzimmer geplant, jedoch nicht ausgeschlossen, dass es auch Zweierzimmer geben wird. Dies ist noch in Diskussion.

Jürg Ruf macht Ausführungen zum finanziellen Teil. Auf der Webseite ist Statement der Zuger Kantonalbank aufgeschaltet. Diese bekundet Interesse an Finanzierung.

Die Griag hat bei der Firma Wüest und Partner Bewertungsgutachten erstellen lassen. Das Pflegezentrum und Leben im Alter wurden separat berechnet.

Die Berechnungen wurden nach Marktwert berechnet. Lage- und Objektqualität werden bei beiden Projekten als sehr gut eingeschätzt. Makrolage, Verkäuflichkeit, Investment, Ertragsrisiko werden ebenfalls als sehr gut bewertet. Die ersten Jahre bis 2015 hat die Griag als reine Baujahre rechnen lassen, ohne Erträge, danach 10 Jahre als Betrieb mit Mieterträgen. Der Marktwert für das Objekt Leben im Alter liegt heute bei 11.5 Mio. Die Rendite auf dem Nettoertrag ist bei 2.4 %. Dies kann als moderat bezeichnet werden. Nach 10 Jahren (Ende März 31) hat das Objekt einen Marktwert von rund 41 Mio. Die Mietzinsen werden als positiv beurteilt.

Der Marktwert des Pflegezentrums liegt per März 2021 bei 10 Mio. Die Nettorendite beträgt 2.47%, auch diese wird als moderat beurteilt. Die Entwicklung der Bewertung wird per Ende 2031 auf 49 Mio geschätzt (Marktwert).

Wenn nach heutigen Konditionen finanziert werden kann, gibt dies Spielraum bei der Fremdfinanzierung in der Mietzinspolitik.

- Weitere Informationen mit Downloads:

[https://www.projekt-dreilinden.ch/pflegezentrum#accordion\\_8\\_5](https://www.projekt-dreilinden.ch/pflegezentrum#accordion_8_5)

[https://www.projekt-dreilinden.ch/leben-im-alter#accordion\\_4\\_3](https://www.projekt-dreilinden.ch/leben-im-alter#accordion_4_3)

### 7. **Ausblick Sitzung vom 25. August 2021**

Jürg Ruf

Jürg Ruf orientiert, dass das Vorprojekt und auch das Betriebskonzept bis zur nächsten Sitzung weiterentwickelt werden. Dies werden auch die Schwerpunktthemen der nächsten Sitzung sein.

### 8. **Varia / Umfrage**

Jürg Ruf

Keine Wortmeldungen

22.06.2021 / Mary Sidler