

Kontaktpersonen:

Peter Hausherr, Präsident Einwohnergemeinde Risch, Tel. 041 798 18 18, peter.hausherr@rischrotkreuz.ch

Patrick Wahl, Bürgerrat Bürgergemeinde Risch, Tel. 041 790 26 42, patrick.wahl@buergergemeinde-risch.ch

Ulrich Amsler, Präsident Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel, Tel. 079 772 85 30, u.amsler@trasse.ch

Dr. Jürg Ruf, Verwaltungsratspräsident Gemeinde Risch Immobilien AG, Tel. 041 790 27 57, jr@ruflegal.ch

27. Oktober 2017

Gemeinsame Medienmitteilung der Einwohnergemeinde Risch, der Bürgergemeinde Risch, der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel und der Gemeinde Risch Immobilien AG

Leben im Alter - Start des Wettbewerbsverfahrens für die Zentrumsplanung Buonaserstrasse

1. Rückblick

Am 24. November 2015 stimmte die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Risch der Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) zu. Am 1. Dezember 2015 erfolgte ergänzend die Zustimmung der Bürgergemeindeversammlung Risch.

In den Abstimmungsbotschaften wurde erläutert, dass nach der Gründung der Griag der Planungsprozess für die Erstellung der neuen Gebäulichkeiten an der Buonaserstrasse anstehe und das Ergebnis dieses Planungsprozesses zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlungen vom November bzw. Dezember 2015 noch offen und nicht bekannt sei. Auch stehe die planerische Ausgestaltung der neuen Gebäulichkeiten in Abhängigkeit des Bebauungsplanverfahrens, welches für das Areal Buonaserstrasse notwendig sei (vgl. die Botschaft für die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Risch vom 24. November 2015, S. 71 Mitte).

Seite 2/6



Bild: Areal Buosaserstrasse Rotkreuz (Bildmitte und rechte Bildhälfte) mit Alterszentrum Dreilinden (links auf dem Bild)

Das den Abstimmungsbeschlüssen vom 24. November 2015 (Einwohnergemeindeversammlung) bzw. 1. Dezember 2015 (Bürgergemeindeversammlung) zugrunde liegende Konzept sah vor, dass die neuen Gebäulichkeiten für „Leben im Alter“ in der östlichen Areal-Hälfte auf einer Fläche von ca. 3'100 m² realisiert würden, während die westliche Areal-Hälfte der Einwohnergemeinde Risch als Reserve dienen sollte.

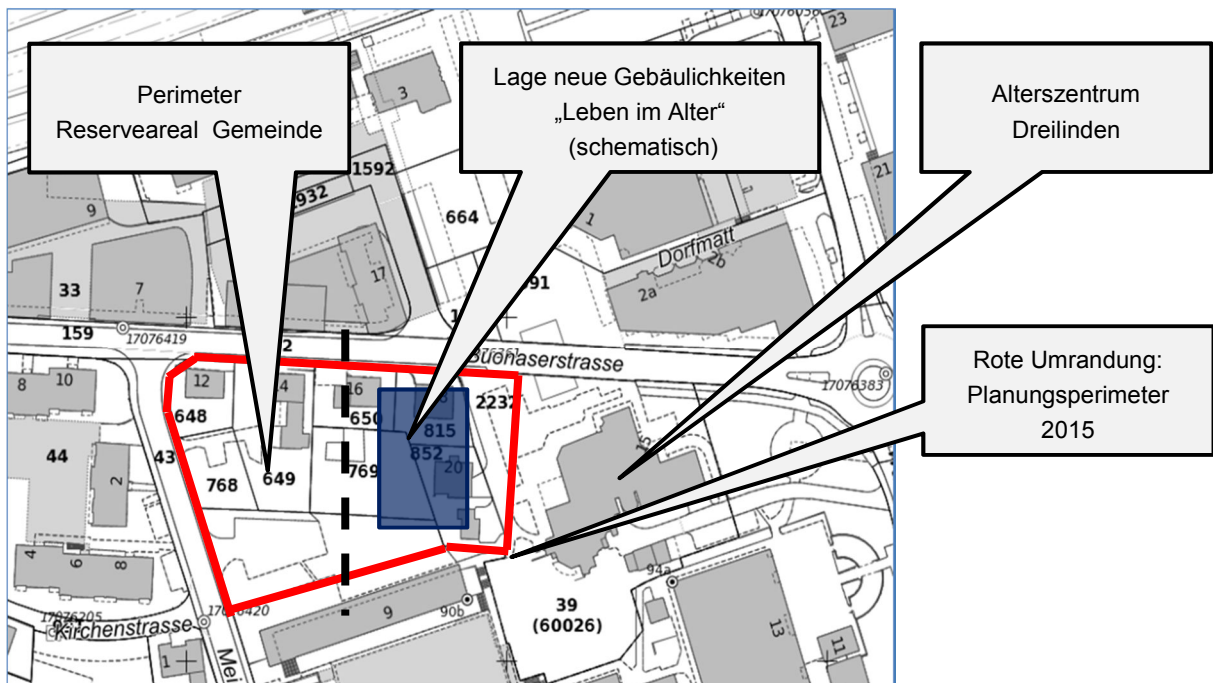


Bild: Planungskonzept 2015 (Gemeindeversammlungsbeschlüsse 2015)

Seite 3/6

Das Planungskonzept beruhte auf der Annahme, dass die neuen Gebäulichkeiten in einer ersten Phase für „Leben im Alter“ genutzt werden. Sobald die von der Gemeinde angestrebte kantonale Bewilligung von zusätzlichen Pflegeplätzen (32 – 48 Plätze) vorliegen würde, wovon man in einem mittelfristigen Horizont ausging, sollte in einer zweiten Phase eine bauliche Umgestaltung einzelner Geschosse in die dannzumal bewilligten Pflegeplätze erfolgen.

2. Vorbereitende Planungsarbeiten 2016 und 2017

In der Folge liessen die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel und die Griag im Jahr 2016 durch ein spezialisiertes Planungsbüro abklären, ob das bestehende Alterszentrum Dreilinden seinen Auftrag als Alters- und Pflegezentrum auch in den nächsten dreissig Jahren erfüllen könne und ob weitere 48 Pflegebetten mit einem Neubau „Leben im Alter“ so bereitgestellt werden könnten, dass sie zunächst für „Wohnen mit Service“ und später für Pflege gebraucht werden können.

Die Ende 2016 vorliegende Machbarkeitsstudie kam zum Schluss, dass das Alters- und Pflegezentrum Dreilinden auch in Zukunft seinen Auftrag erfüllen könnte, dies jedoch hohe Investitionen und Instandhaltungskosten bedingt hätte.

Zudem zeigte die Machbarkeitsstudie auf, dass das Konzept, zunächst einen Neubau „Leben im Alter“ mit Serviceleistungen zu realisieren, der zu gegebener Zeit in ein Pflegeheim mit zusätzlichen 48 Pflegebetten umgestaltet werden kann, machbar ist, aber beachtliche Kosten mit sich bringt und auch keine attraktiven Wohnungsgrundrisse realisiert werden können. Auf ein solches Umbaukonzept wird daher verzichtet.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse beauftragten Anfang 2017 die Einwohnergemeinde und die Bürgergemeinde Risch, die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel und die Griag in einem gemeinsamen Projekt dasselbe Planungsbüro, verschiedene Varianten für eine zweckmässige Beplanung und Überbauung des Areals Buonaserstrasse zu erarbeiten (Variantenstudie). Hierbei sollte auch der mögliche, langfristige Ersatz des heutigen Alters- und Pflegezentrums Dreilinden berücksichtigt werden.

3. Heutige Ausgangslage für die Planung und das städtebauliche Wettbewerbsverfahren

Als wesentliche Erkenntnis aus der im Sommer 2017 vorliegenden Variantenstudie resultierte eine „Umplatzierung“ des Neubaus „Leben im Alter“ auf dem Areal Buonaserstrasse. So soll dieser Neubau nicht mehr auf der östlichen Hälfte des Areals „Buonaserstrasse“, sondern auf der westlichen Hälfte in einer 1. Bauetappe realisiert werden. Auf einen späteren Umbau von einzelnen Geschossen soll wie bereits erwähnt verzichtet werden (vorstehende Ziffer 2.). Hingegen ist neu die östliche Arealhälfte für einen späteren Neubau des Alters- und Pflegezentrums Dreilinden in einer 2. Bauetappe (ca. in 15-20 Jahren) vorgesehen.

Seite 4/6

Der Standortwechsel eröffnet für die künftige Planung und Nutzung des gesamten Areales an der Buonaserstrasse bis zum Kreisel Waldeggstrasse sowie für die Etappierung der künftigen Überbauungsschritte eine deutlich grössere Flexibilität und neue Nutzungschancen für die Zukunft.

Im Ergebnis wird mit dem vorgesehenen Standortwechsel das Areal des bisherigen Standortes des Alterszentrums Dreilinden bis zur Waldeggstrasse zur neuen Reservefläche der Einwohnergemeinde.

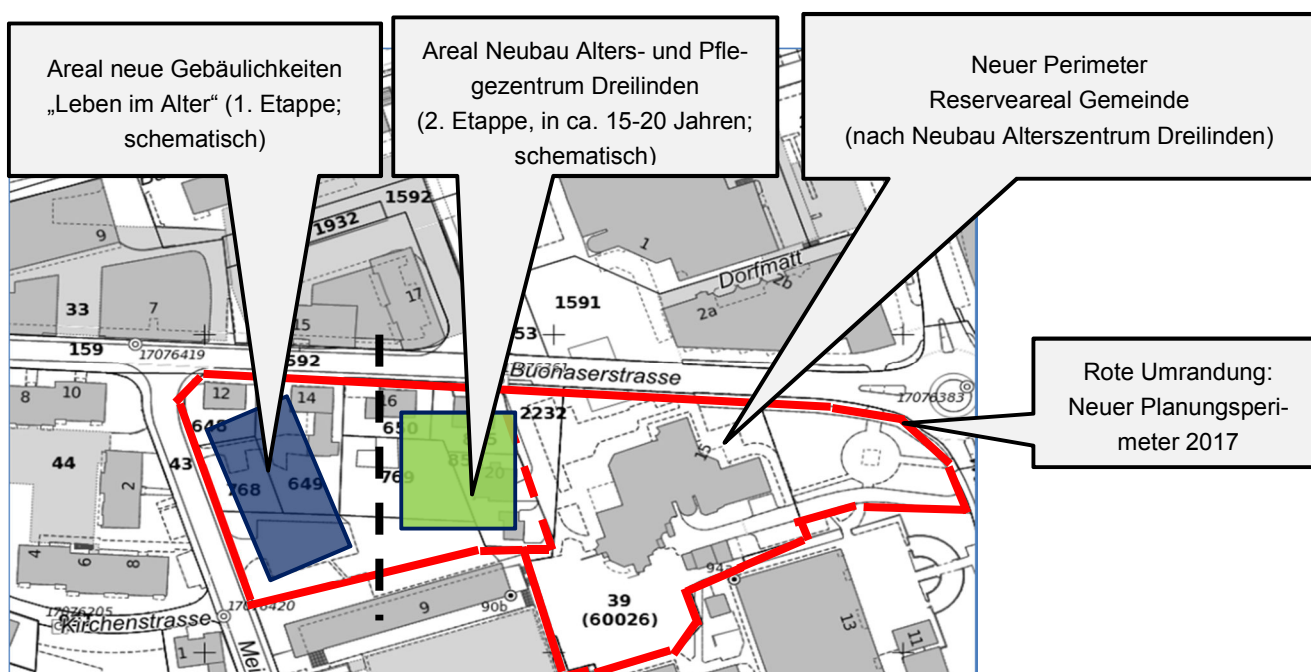


Bild: Planungskonzept 2017 (Grundlage für das Wettbewerbsverfahren)

4. Weiterentwicklungen für das städtebauliche Wettbewerbsverfahren

Die heutige Stossrichtung für die Planung und das städtebauliche Wettbewerbsverfahren stellt eine Weiterentwicklung der Planungskonzeption auf der Basis und im Einklang mit den beiden Gemeindeversammlungsbeschlüssen vom November bzw. Dezember 2015 dar (vgl. vorstehende Ziffer 1) dar:

- Der für die 1. Etappe vorgesehene Neubau „Leben im Alter“ wird nach heutiger Einschätzung auch am neuen Standort nicht mehr Bauland (ca. 3'100 m²) und Baukosten (CHF 24 – 30 Mio.) benötigen als wie bisher vorgesehen (vgl. die Abstimmungsbotschaft der Einwohnergemeinde Risch, S. 72 Mitte). Dementsprechend muss heute an der Kapitalisierung der Griag (Aktienkapital CHF 12 Mio, zweiter Liberierungsschritt unter anderem mit Sacheinlage von Bauland durch die Einwohnergemeinde; vgl. Abstimmungsbotschaft der Einwohnergemeinde Risch, S. 73 Mitte und S. 74 f.) nichts geändert werden.

Seite 5/6

- Die gewählte Stossrichtung ermöglicht die zeitgerechte Realisierung eines Neubaus „Leben im Alter“ und es muss nicht die – aus heutiger Sicht unsichere – Bewilligung von zusätzlichen Pflegeplätzen abgewartet werden. Auf einen relativ teuren Umbau von Wohnungen in Pflegeplätze kann ebenfalls verzichtet werden.
- Die Mieter und Mieterinnen des Neubaus „Leben im Alter“ können auch in der neuen Realisierungsvariante Servicedienstleistungen beziehen, sei es vom Alterszentrum Dreilinden oder sei es von Dritten. Die Vermietung des Neubaus „Leben im Alter“ soll auf der Basis eines noch auszuarbeitenden Vermietungsreglements erfolgen, wobei die Vermietung prioritär an die Einwohner und Bürger von Risch erfolgen soll.
- Das Alters- und Pflegezentrum Dreilinden hat die Möglichkeit, sein Dienstleistungsangebot einschliesslich der Pflegedienstleistungen zweckmässig und bedarfsgerecht für die Mieter und Mieterinnen des Neubaus „Leben im Alter“ zu konzipieren und auszugestalten.
- Das Vorspuren der Planung für einen Neu- bzw. Ersatzbau des Alters- und Pflegezentrums Dreilinden in einer 2. Etappe verschafft Planungssicherheit und ermöglicht dem Alterszentrum Dreilinden frühzeitig, ein neues Pflegezentrum auf künftige Anforderungen auszurichten.

Ausserdem ermöglicht die Positionierung des künftigen Pflegezentrum-Neubaus neben dem bestehenden Bau gute Voraussetzungen für einen späteren Umzug der Heimbewohner (kurzer Umzugsweg).

- Das neue Planungskonzept soll mittel- und langfristig zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung des gesamten Areals „Buonaserstrasse“ führen, und zwar von der Meierskapplerstrasse bis zur Waldeggstrasse.

Damit verbunden ist auch eine Umschichtung des Reservelandes der Gemeinde vom Westen in den Osten im Umfang von rund 6'400 m², was der Gemeinde nach Ablauf der Lebensdauer des bestehenden Alters- und Pflegezentrum aus Sicht der Landreservestrategie eine viel grössere Flexibilität und grössere Nutzungschancen ermöglicht als nach dem bisherigen Konzept. Dies liegt auch im Interesse künftiger Generationen.

5. Nächste Schritte und Zeitplanung

In einem nächsten Schritt wird unter der Federführung der Griag das städtebauliche Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Der Zeitplan sieht folgende nächsten Schritte vor:

- *November 2017 bis Juli 2018:*
Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens
- *September 2018 bis Mai 2019:*
Bebauungsplan- und bei Bedarf Zonenplanänderungsverfahren und Anpassung der Bauordnung (inkl. Vorprüfung Baudirektion des Kantons Zug und öffentliches Auflageverfahren)

Seite 6/6

- *November 2019:*
Abstimmung über den Bebauungsplan und allenfalls über die Änderung des Zonenplans und der Bauordnung

Das Bebauungsplanverfahren (inkl. eine allfällige Teilrevision von Zonenplan und Bauordnung) sehen von Gesetzes wegen ein öffentliches Auflageverfahren und eine Abstimmung an der Gemeindeversammlung vor. Der Einbezug der Bevölkerung ist somit auch in den nächsten Planungsschritten gewährleistet.

Mit einem Baubeginn ist ca. Mitte 2021/2022 zu rechnen.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen zur Verfügung:

Peter Hausherr, Präsident Einwohnergemeinde Risch, Tel. 041 798 18 18,
peter.hausherr@rischrotkreuz.ch

Patrick Wahl, Bürgerrat Bürgergemeinde Risch, Tel. 041 790 26 42,
patrick.wahl@buergergemeinde-risch.ch

Ulrich Amsler, Präsident Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel, Tel. 079 772 85 30,
u.amsler@trasse.ch

Dr. Jürg Ruf, Verwaltungsratspräsident Gemeinde Risch Immobilien AG, Tel. 041 790 27 57,
jr@ruflegal.ch