

# **Unternehmensstrategie Gemeinde Risch Immobilien AG**

(Ausgabe 2016)

## **1. Einleitung**

### **1.1. Ausgangslage „Wohnen im Alter“**

Grössere Bauvorhaben in der Gemeinde Risch sowie eine geplante Nutzungserweiterung des Alterszentrum Dreilinden gaben 2008 den Anstoss, im Sinne einer Vertiefung des Altersleitbildes 2007 die langfristige Strategie im Thema „Wohnen im Alter“ zu klären. Eine vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe erarbeitete in der Folge eine „Strategie für das Wohnen im Alter der Gemeinde Risch“ mit sechs Stossrichtungen. Die „grossen“ Themen im Bereich der strategischen Ausrichtung in der Alterspolitik der Gemeinde sind:

- die Planung bezüglich der Pflegebetten-Kapazitäten;
- die allfällige Auslösung von Planungskrediten;
- die Zuständigkeit für die Steuerung der Strategie und die Umsetzung der Alterspolitik;
- die Kooperation zwischen der Gemeinde Risch, den Stiftungen (Alterszentrum Risch/Meierskappel, Stiftung Rischer Liegenschaften), den Nachbargemeinden sowie die Kooperation mit privaten Anbietern und
- die Förderung alternativer Wohnformen

Der Gemeinderat setzte in der Folge die „Steuerungsgruppe Leben im Alter“ als themenverantwortliches Gremium ein. Die Strategie „Wohnen im Alter in der Gemeinde Risch“ beinhaltete auch die Absicht, dass die Einwohnergemeinde Risch eine Führungsrolle beim Erwerb von Liegenschaften in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Alterszentrum Dreilinden an der Buonaserstrasse übernimmt, um die Grundlage für die Erweiterung von entsprechenden Wohn- und Pflegeangeboten und/oder weiteren im öffentlichen Interesse stehenden Nutzungen zu sichern.

### **1.2. Immobilienerwerb durch die Einwohner- und die Bürgergemeinde Risch**

Zwischen dem 8. Juni 2009 und dem 2. Juni 2014 genehmigten mehrere Gemeindeversammlungen von Risch den Erwerb von fünf Liegenschaften an der Buonaserstrasse 12-20. Die Bürgergemeinde Risch erwarb am 29. Juli 2009 im gleichen Bereich ebenfalls drei Liegenschaften mit dem Ziel, diese für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie Alterszentrum- oder Schulhausbauten zu verwenden, unter Ausschluss ausschliesslich kommerzieller Nutzungen.

### **1.3. Ziel der Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG**

Aufgrund der erwarteten demografischen Entwicklung rechnet die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel mit einem zusätzlichen Bedarf von 48 Pflegebetten im Zeitraum zwischen 2018 und 2028. Aufgrund der heute vorhandenen Grundlagen ist davon auszugehen, dass in rund 15 Jahren im Vergleich zu heute etwa doppelt so viele Pflegebetten benötigt werden wie heute vorhanden sind.

Um das entsprechende Angebot rechtzeitig, bedarfsorientiert, preisgünstig und in guter Qualität anbieten zu können, stimmte die Gemeindeversammlung von Risch am 25. November 2014 einem Verpflichtungskredit zu, damit die Einwohnergemeinde Risch zusammen mit der Bürgergemeinde Risch die Gründung der Gemeinde Risch Immobilien AG (im Folgenden: Griag) an die Hand nehmen kann.

Grundüberlegung für die Gründung der Griag ist, die drei Bereiche (i) politische Führung durch die Gemeindeorgane, (ii) den Betrieb eines Alters- und Pflegeheims oder anderer Wohn- und Nutzungsformen und (iii) die Bereitstellung, Entwicklung und Verwaltung der Immobilien strukturell und mit Bezug auf die Verantwortlichkeiten klar zu trennen.

Die Gründung der Griag wurde am 24. November 2015 an der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Risch und an der Bürgergemeindeversammlung von Risch vom 1. Dezember 2015 genehmigt.

## **2. Die Griag als Immobiliengesellschaft**

### **2.1. Immobilien- und Marktstrategie**

#### **a) Übersicht**

Die Griag verfolgt in eigener unternehmerischer Verantwortung und mit langfristiger Perspektive drei Stossrichtungen:

- Leben im Alter mit und ohne Pflegebetreuung (nachfolgend: b);
- Schaffen von Raum für Ergänzungsangebote (nachfolgend: c);
- Bereitstellung von Wohn- und Gewerberaum (nachfolgend: d).

#### **b) Leben im Alter – Im Alter zuhause: das Qualitäts- und Leistungsversprechen**

Im Zentrum des Immobilienangebotes steht die Erfüllung der Nachfrage nach Wohn-, Betreuungs- und Pflegeraum der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel. In diesem Sinne nimmt die Griag einen im öffentlichen Interesse liegenden Versorgungsauftrag in den Bereichen Wohn- und Arbeitsraum für Leben im Alter, betreutes und nicht betreutes Wohnen und stationäre Pflege wahr.

Das Immobilienangebot soll die baulichen und räumlichen Voraussetzungen schaffen, um zu einem attraktiven Preis eine bedarfsgerechte, hochwertige und menschenwürdige Pflege und Betreuung der Bewohner zu ermöglichen, unter Wahrung ihrer Persönlichkeit. Menschen mit einem Pflege- und/oder Betreuungsbedarf soll ein Zuhause geboten werden, in dem sie sich wohl, geborgen und zuhause fühlen. Angeknüpft an die Stärken des heutigen Angebots des Alterszentrums Dreilinden sollen im Rahmen des Machbaren mit unterschiedlichen Schwerpunkten im Raum- und Betreuungsangebot auch Wahlmöglichkeiten und eine individuelle Lebensgestaltung ermöglicht werden.

#### **c) Ergänzungsangebote**

Als Ergänzungsangebote kann die Griag weitere Immobilienangebote entwickeln und anbieten, sei es für die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel, für Dritte oder für die Selbstvermarktung. Im Vordergrund stehen z.B. Immobilienangebote für medizinische und therapeutische Leistungen, nicht betreutes, barrierefreies Wohnen sowie für Pflege und Betreuung bei ausserordentlichen Bedürfnissen oder für Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger, einschliesslich von damit zusammenhängenden gastronomischen und Hotellerie-Dienstleistungen.

#### **d) Allgemeiner Wohn- und Gewerberaum**

Zur Umsetzung der Raumplanungsziele<sup>1</sup> kann die Griag allgemeinen Wohn- und Gewerberaum zur Förderung der weiteren räumlichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde schaffen. In Frage kommen alle Wohn- und Gewerbenutzungen, insbesondere auch für besondere Nachfragesegmente (z.B. studentisches Wohnen).

#### **e) Erwerb weiterer Liegenschaften**

Die Griag kann zur Erfüllung ihrer Zwecksetzung weitere Liegenschaften im Gemeindegebiet erwerben. Als Erwerbsart kommen alle Formen und Arten in Frage, insbesondere Kauf, Tausch, Schenkung usw.

### **2.2. Infrastrukturstrategie**

Das Bau- und Raumangebot trägt den unterschiedlichen Zielen Rechnung und wird so weit wie möglich baulich flexibel gestaltet, um auf veränderte Bedürfnisse und neue Rahmenbedingungen eingehen zu können.

Die Bauvorhaben werden nach den geltenden planerischen, bautechnischen und energetischen Grundsätzen erstellt. Sie sind funktional, sicher, auf dem aktuellen technischen Stand sowie für die Zielkunden attraktiv und finanzierbar auszurichten.

Die Griag ist Eigentümerin der Liegenschaften. Sie kann aber auch Baurechte oder andere beschränkte dingliche Rechte (z.B. Dienstbarkeiten) erwerben oder gewähren. Die Liegenschaften und Bauten werden in unternehmerischer Verantwortung nachhaltig bewirtschaftet. Insbesondere werden für künftige Sanierungen und Neu- oder Umbauten finanzielle Rückstellungen gebildet, damit die Griag ihre Zwecke auch langfristig erreichen kann.

Soweit die Griag den Vorschriften über die Submissionspflicht untersteht, trägt sie den entsprechenden rechtlichen Vorgaben Rechnung.

### **2.3. Finanzstrategie**

Finanzielle Grundlage der Griag bildet das von den Aktionären zur Verfügung gestellte Eigenkapital. Es soll unter Berücksichtigung weiterer Finanzierungsquellen (z.B. Fremdkapital von Dritten, gewöhnliche Aktionärsdarlehen oder nachrangige Aktionärsdarlehen mit Rangrücktritt, usw.) so bemessen sein, dass die Griag in der Lage ist, ihre Immobilien planerisch und baulich zu entwickeln, ihren Kunden nutzungsgerecht anzubieten und in der Substanz langfristig zu erhalten. Den Bau- und Betriebskosten ist ein besonderes Augenmerk zu widmen.

Im Übrigen finanziert sich die Griag durch Erträge aus der Vermietung und/oder Verpachtung ihrer Immobilien, Bauten und Räume und/oder durch Baurechtszinsen. Sie kann ergänzende Immobiliendienstleistungen im Rahmen ihrer unternehmerischen Zwecksetzung und der vorliegenden Unternehmensstrategie erbringen sowie Beiträge, Subventionen, Spenden und Legate ein- oder annehmen.

Bei der Festsetzung der Miet-, Pacht- und Baurechtszinse sowie der Honorare für Immobiliendienstleistungen hat die Griag einerseits zu beachten, dass sie Aufgaben im öffentlichen Interesse erbringt. Andererseits hat sie sicherzustellen, dass ihr Gesellschaftszweck nachhaltig finanziert und ihr Eigenkapital wenn möglich angemessen verzinst werden kann.

---

<sup>1</sup> Vgl. die in Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) verankerten und für die Gemeinden geltenden Ziele der Raumplanung.

### **3. Schlussbestimmungen**

#### **3.1. Inkraftsetzung**

Die Gründungsaktionäre haben dieser Unternehmensstrategie im Rahmen der Unterzeichnung des Aktionärsbindungsvertrags zugestimmt.

Der Verwaltungsrat hat diese Unternehmensstrategie am 24. Februar 2016 genehmigt. Sie tritt mit der Genehmigung in Kraft.

#### **3.2. Strategiebericht des Verwaltungsrats**

Der Verwaltungsrat berichtet über den Stand und die Umsetzung der Unternehmensstrategie jährlich im Rahmen der von der Generalversammlung zu genehmigenden Jahresberichterstattung gemäss Art. 10 Ziff. 3 bzw. Ziff. 4 der Statuten.

Die Aktionäre und deren Rechnungsprüfungskommissionen werden ausserdem anlässlich der Aktionärs-Sitzungen gemäss Ziffer 2.4. des Aktionärsbindungsvertrages über den Stand und die Umsetzung der Unternehmensstrategie informiert.

Die Information der Öffentlichkeit richtet sich nach Ziffer 2.2. des Aktionärsbindungsvertrages.

#### **3.3. Überprüfung und Überarbeitung der Unternehmensstrategie**

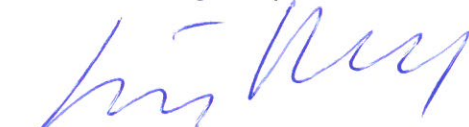
Der Verwaltungsrat überprüft die Unternehmensstrategie regelmässig, mindestens aber alle drei Jahre. Der Verwaltungsrat führt ein Strategie-Monitoring.

---

Genehmigt an der Verwaltungsratssitzung der Gemeinde Risch Immobilien AG vom  
24. Februar 2016 in Rotkreuz.

Rotkreuz, 24. Februar 2016


Der Verwaltungsratspräsident



---

(Dr. Jürg Ruf)

Die Protokollführerin des Verwaltungsrats



---

(Andrea Nussbaumer)