

# Gemeindeabstimmung

Politische Gemeinde

Sonntag, 9. Juni 2024



Aktienkapitalerhöhung RISA Liegenschaften AG

# Inhalt

Gemeindeabstimmung  
vom Sonntag 9. Juni 2024

---

<b>01</b>	Aktienkapitalerhöhung RISA Liegenschaften AG	3
-----------	---	---

---

## Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2024

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 8 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 25. November 2018 unterbreiten wir Ihnen folgende Abstimmungsfrage zur Abstimmung an der Urne:

### **Wollen Sie folgendem Antrag zustimmen?**

**Erwerb von zusätzlichen Aktien der RISA Liegenschaften AG in der Höhe von CHF 10 Mio. und Umwandlung des bestehenden Darlehens zugunsten der RISA Liegenschaften AG in der Höhe von CHF 4.5 Mio. in Aktien der RISA Liegenschaften AG.**

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 9. Juni 2024 Ihre Stimme abzugeben.

Unter [www.richterswil.ch/projekterichterswil](http://www.richterswil.ch/projekterichterswil) oder via **QR-Code** finden Sie die vollständigen Unterlagen zum Projekt mit allen Bildern und Plänen.



## Das Wichtigste in Kürze

Das Wohn- und Pflegezentrum «Wisli am See» ist längst in die Jahre gekommen. Die heutige Infrastruktur genügt den Ansprüchen nicht mehr. Die Betriebsbewilligung wurde durch die Gesundheitsdirektion nur unter Auflage des geplanten Ersatzneubauprojekts verlängert. Nach rund 50 Jahren Betrieb müssen die veralteten Gebäude nun zwingend ersetzt werden.

Die Bevölkerung hat diesen Willen in verschiedenen Gemeindeentscheiden mehrfach bestätigt. Im August 2020 stimmte die Bevölkerung mit klarem Mehr für die Überführung des Alterszentrums in zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften für den Betrieb und die Immobilien. Seither ist die RISA Liegenschaften AG für die Planung, Umsetzung und Finanzierung des Ersatzneubaus verantwortlich. Die gemeinnützige AG ist eigenständig, aber im vollständigen Besitz der Gemeinde.

Die Planung für den Ersatzneubau startete unmittelbar nach der Urnenabstimmung. Nach der Vorstellung des Siegerprojekts aus dem Gesamtleistungswettbewerb im Sommer 2023 hat das Bauprojekt heute einen hohen Detaillierungsgrad angenommen. Damit haben sich auch die Kosten konkretisiert. Aufgrund der allgemeinen Teuerung und der höheren Baukosten betragen die Kosten für den Ersatzneubau heute rund CHF 52 Mio. Zum Zeitpunkt der Ausgliederung wurden die Kosten auf CHF 42 Mio. geschätzt.

Auf dieser neuen Grundlage prüfte die RISA Liegenschaften AG die Finanzierung des Bauprojekts. Die Verhandlungen mit potenziellen Kreditgeberinnen haben ergeben, dass das Aktienkapital der RISA Liegenschaften AG mit CHF 1 Mio. zu niedrig ist, um die Tragbarkeitskriterien zu erfüllen. Grund dafür sind die heute deutlich höheren Zins- und Baukosten.

Um das Projekt zu realisieren, ist eine Aktienkapitalerhöhung der RISA Liegenschaften AG notwendig. Dazu will die Gemeinde weitere Aktien in der Höhe von CHF 10 Mio. an der Gesellschaft erwerben. Mit der Aufstockung des Aktienkapitals wird die Gesellschaft den grössten Teil der Baukosten, rund CHF 41 Mio., am Kapitalmarkt beschaffen können.

Zusätzlich schlägt der Gemeinderat vor, das bestehende Gemeindedarlehen von CHF 4.5 Mio. für Land und Gebäude in Aktienkapital der RISA Liegenschaften AG umzuwandeln.

Damit verfügt die Gesellschaft langfristig über genügend Eigenkapital. Die Summe von total CHF 14.5 Mio. zuzüglich Folgekosten fällt in die Finanzkompetenz der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Urne. Die Erläuterungen und Angaben zu den Konsequenzen bei einer Ablehnung der Vorlage sind nachfolgend auf Seite 6 aufgeführt.

## Beleuchtender Bericht

Die heutige Infrastruktur des Wohn- und Pflegezentrums «Wisli am See» genügt den Anforderungen seit Langem nicht mehr. Im Hinblick auf den Ersatzneubau wurde die Betriebsbewilligung von der kantonalen Gesundheitsdirektion dennoch nochmals erteilt. Nach rund 50 Jahren Betrieb müssen die veralteten Gebäude jedoch nun zwingend ersetzt werden.

### Der Ersatzneubau für das Wohn- und Pflegezentrum «Wisli am See»

Am aktuellen Standort der Alterswohnungen soll ein zeitgemässer Ersatzneubau mit rund 70 Pflegeplätzen inkl. Demenz-Abteilung für 14 Personen entstehen. Alle Zimmer verfügen über sanitäre Anlagen und teilweise auch über einen Balkon. Zusätzlich kommen 35 Einheiten für Wohnen mit Service dazu, die in einem Pensionsvertragsmodell mit Grund- und Zusatzleistungen betrieben werden.

Geplant sind drei 3- bis 3,5-Zimmer-, 25 2- bis 2,5-Zimmer- und sieben 1,5-Zimmer-Wohnungen. Die Baustruktur des Wohn- und Pflegezentrums ist flexibel gestaltet, sodass die Bausubstanz bei Nachfrageveränderungen, z.B. von Pflegezimmern zu Alterswohnungen, umgenutzt werden kann.

Bei Annahme des vorliegenden Urnengeschäfts kann der Ersatzneubau des Wohn- und Pflegezentrums voraussichtlich bis Ende 2026 in Betrieb genommen werden.

### Die RISA Liegenschaften AG

Die Bevölkerung hat sich mehrfach für den Ersatzneubau für das Wohn- und Pflegezentrum «Wisli am See» ausgesprochen. Zuletzt stimmte die Bevölkerung im August 2020 der Gründung zweier Aktiengesellschaften für den Betrieb (RISA Wisli AG) und die Immobilien (RISA Liegenschaften





Visualisierung neues Wohn- und Pflegezentrum «Wisli am See»

AG) des Wohn- und Pflegezentrums «Wisli am See» mit nahezu 80 Prozent zu.

### **Aufgaben und Zweck**

Aufgabe der RISA Liegenschaften AG ist es, eine neue und zweckmässige Pflegeinfrastruktur zu planen und zu realisieren. Die Infrastruktur stellt die RISA Liegenschaften AG der RISA Wisli AG zur Verfügung. Im Rahmen dieser Aufgabenteilung hat der Verwaltungsrat der RISA Liegenschaften AG mit Unterstützung einer Fachjury die Ausschreibung eines Gesamtleistungswettbewerbs für den Neubau vorgenommen.

Aus den verschiedenen Teilnehmern wählte die Jury die Marti Gesamtleistungen AG aus Zürich für den Neubau

des Wohn- und Pflegezentrums aus. Das siegreiche Projekt überzeugte sowohl durch seine Nutzerfreundlichkeit und die konkrete und vorgabengetreue Umsetzung der Anforderungen aus dem Betriebs- und Nutzungskonzept wie auch in Bezug auf die städtebauliche Dimension. Zudem war es das kostengünstigste aller eingereichten Projekte.

### **Kapitalisierung bei der Gründung**

Zum Zeitpunkt der Verselbständigung im Jahr 2021 statete die Gemeinde die RISA Liegenschaften AG mit einem Aktienkapital von CHF 1 Mio. aus. Zudem verkaufte die Gemeinde der RISA Liegenschaften AG das Grundstück, auf dem das Wohn- und Pflegezentrum «Wisli am See» steht und der Ersatzneubau realisiert werden soll. Für diesen Kauf gewährte die Gemeinde der Aktiengesellschaft ein befris-

tetes Darlehen von CHF 4.5 Mio. Gleichzeitig erhielt die Aktiengesellschaft eine Solidarbürgschaft der Gemeinde Richterswil in der Höhe von CHF 50 Mio.

Die Gemeinde ging bei der Gründung davon aus, dass die RISA Liegenschaften AG das Bauvorhaben mit den zugewiesenen Eigenmitteln und Sicherheiten finanzieren kann. Grund dafür war auch, dass die Baukosten zum Zeitpunkt der Ausgliederung tiefer geschätzt wurden, und zwar auf CHF 42 Mio.

### Kosten Ersatzneubau

Die Planung für den Ersatzneubau startete unmittelbar nach der Urnenabstimmung. Nach der Vorstellung des Siegerprojekts aus dem Gesamtleistungswettbewerb im Sommer 2023 hat das Bauprojekt heute einen hohen Detaillierungsgrad angenommen. Damit haben sich auch die Kosten konkretisiert. Aufgrund der allgemeinen Teuerung

und der höheren Baukosten betragen die Kosten für den Ersatzneubau heute rund CHF 52 Mio.

Die untenstehende Tabelle zeigt, wie sich die Baukosten zusammensetzen.

Das Grundstück und die Liegenschaften sind bereits mit der Abstimmung im Jahr 2020 an die RISA Liegenschaften AG übergegangen. Deshalb ist das Bauprojekt nicht Teil des vorliegenden Urnengeschäfts.

### Finanzierung Ersatzneubau

Für die Finanzierung des Bauprojekts suchte die RISA Liegenschaften AG im Anschluss an den Architekturwettbewerb einen Finanzierungspartner. Die Abklärungen zeigten, dass die Eigenkapitaldecke der RISA Liegenschaften AG im aktuellen Marktumfeld zu knapp bemessen ist. Heute ist mit wesentlich höheren Zins- und Baukosten zu rechnen. Alle

### Projektparameter

Im Wisli 20

<b>Bauökonomie</b>		Pflegegebäude	Wohngebäude	Umgebung	Total
Geschossfläche SIA 416	m2	8'548	3'759	1'478	13'785
Beheizbare Fläche	m2	8'548	3'759		12'307
Hauptnutzfläche HNF SIA 416	m2				-
Volumen SIA 416	m3	28'686	11'438	5'384	45'508
davon oberirdisch (ab Niveau 0)	m3	26'136	11'438	2'672	40'246
davon unterirdisch (Niveau -1)	m3	2'550		2'712	5'262
<b>Investitionen</b>		Pflegegebäude	Wohngebäude	Umgebung	Total
BKP 0: Land/Grundstück	CHF				-
BKP 1: Vorbereitung	CHF	1'738'920	989'470		2'728'390
BKP 2: Gebäude	CHF	21'237'740	7'179'440		28'417'180
BKP 3: Betriebseinrichtung	CHF	130'000			130'000
BKP 4: Umgebung	CHF			1'423'110	1'423'110
BKP 5: Baunebenkosten	CHF	392'730	136'300		529'030
BKP 6: Honorare Planer	CHF	4'072'290	1'430'810	184'070	5'687'170
BKP 8: Risiko und GL-Zuschlag	CHF	3'646'950	1'284'140	205'460	5'136'550
BKP 9 (Budget Ausstattung)	CHF	1'455'000	165'000		1'620'000
<b>Erstellungskosten, exkl. MwSt.</b>		<b>32'673'630</b>	<b>11'185'160</b>	<b>1'812'640</b>	<b>45'671'430</b>
Mwst. 8.1%		2'646'564	905'998	146'824	3'699'386
<b>Erstellungskosten, inkl. MwSt.</b>		<b>35'320'194</b>	<b>12'091'158</b>	<b>1'959'464</b>	<b>49'370'816</b>
<b>Optionen und Einsparungen</b>					<b>- 617'000</b>
<b>Erstellungskosten nach Optionen, inkl. MwSt.</b>					<b>48'753'816</b>
<b>Total Bauherrenkosten</b>					<b>1'812'614</b>
<b>Projektkosten vor Baufinanzierung</b>					<b>50'566'430</b>
Baufinanzierung					1'617'891
Registerschuldbrief (2 0/00 auf FK 42'000'000)					84'000
<b>Total Projektkosten</b>					<b>52'268'321</b>

angefragten Finanzpartner setzen für einen Kredit voraus, dass die RISA Liegenschaften AG ihr Eigenkapital erhöht.

### Erhöhung des Aktienkapitals

Für das gesamte Projekt wird mit Kosten von rund CHF 52 Mio. gerechnet. Rund CHF 41 Mio. davon wird die RISA Liegenschaften AG am Kapitalmarkt beschaffen. Damit dies möglich ist, muss das bestehende Aktienkapital der Aktiengesellschaft aufgestockt werden.

Um die Tragbarkeitskriterien potenzieller Geldgeberinnen unter den neuen Voraussetzungen zu erfüllen, muss die RISA Liegenschaften AG mehr Eigenkapital einbringen. Deshalb schlägt der Gemeinderat eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 10 Mio. vor. Die Tragbarkeitsberechnung geht von einem nachhaltig knapp positiven Resultat aus, hängt aber von der Entwicklung der Zins-, Bau- und Unterhaltskosten ab.

Gleichzeitig soll das bestehende, verzinsliche Darlehen in der Höhe von CHF 4.5 Mio. in Aktienkapital umgewandelt werden. Damit verfügt die Gesellschaft langfristig über genügend Eigenkapital. Die RISA Liegenschaften AG bleibt mit der Aktienkapitalerhöhung vollständig im Besitz der Gemeinde.

Die Kapitalstruktur der RISA Liegenschaften AG sieht nach Einräumung der Kapitalerhöhung wie folgt aus:

Neue Kapitalstruktur	CHF
Bestehendes Aktienkapital	1'000'000
Umwandlung Darlehen in Aktienkapital	4'500'000
Zusätzliches Aktienkapital (Kapitalerhöhung)	10'000'000
<b>Aktienkapital NEU</b>	<b>15'500'000</b>

### Die Finanzierung des Bauprojektes durch die RISA Liegenschaften AG ist wie folgt vorgesehen:

Total Projektkosten	52'268'321
Abzüglich liquide Mittel (per 31. Dezember 2023)	-963'345
Abzüglich zusätzliches Aktienkapital	-10'000'000
<b>Notwendiges Fremdkapital</b>	<b>41'304'976</b>

### Folgekosten

Die Aufnahme der CHF 10 Mio. kostet die Gemeinde nach heutigen Gegebenheiten auf dem Kapitalmarkt jährlich wiederkehrend CHF 145'000.00. Mit der Umwandlung des Darlehens von CHF 4.5 Mio. in Aktienkapital der RISA Liegenschaften AG verzichtet die Gemeinde zudem auf einen wiederkehrenden Darlehenszins von jährlich rund CHF 65'000.00.

### Mögliche Konsequenzen bei Ablehnung der Vorlage

#### a) Verzicht auf das Projekt Ersatzneubau «Wisli am See»

Ein Verzicht auf das Projekt hätte mittelfristig den Verlust der Betriebsbewilligung zur Folge. Das Alters- und Pflegeheim müsste den Betrieb einstellen. Bis die weitere Verwendung geklärt wäre, würde das Grundstück für längere Zeit brach liegen. In dieser Zeit gäbe es keine Erträge aus dem Betrieb der Wohnungen mit Service. Als weitere Folge hätte die Gemeinde kein Alters- und Pflegeheim und keine Wohnungen mit Service, bei welchen die Gemeinde ein Mitspracherecht hat.

#### b) Grundstück und Projekt werden an einen privaten Investor verkauft

Neben der Tatsache, dass es nicht einfach wäre, einen passenden Investor zu finden, hätte die Gemeinde keinerlei Einfluss mehr auf die Preispolitik des Wohn- und Pflegeangebots. Es wäre aufgrund der Gewinnerorientierung eines privaten Investors mit höheren Preisen zu rechnen. Dieses Vorgehen würde verschiedene Urnenabstimmungen bedingen und zu einem grossen Zeitverlust führen.

#### c) Auflösung der Aktiengesellschaft

Die RISA Liegenschaften AG würde aufgelöst und Grundstück und Projekt für den Ersatzneubau «Wisli am See» würden an die Gemeinde zurückgehen. Bei dieser Variante würde – neben grossem Zeitverlust durch die Notwendigkeit verschiedener Urnenabstimmungen – die Gesamtfinanzierung des Projekts auf die Gemeinde fallen. Die Abschreibung der Investitionen müsste gemäss kantonalem Recht über 33 Jahre erfolgen. Dies wäre nur mit erheblichen Steuerfusserhöhungen zu bewältigen.



## Erwägungen des Gemeinderats

Der Ersatzneubau des Wohn- und Pflegezentrums «Wisli am See» ist für den Gemeinderat von zentraler Bedeutung und geniesst auch in Bevölkerung und Politik nach wie vor grossen Rückhalt. Die Gemeinde Richterswil ist überzeugt von der Notwendigkeit des Wohn- und Pflegezentrums und den zugehörigen Wohnungen mit Service, damit auch dem Grundsatz «Ambulant vor Stationär» weiterhin Rechnung getragen wird.

Im August 2020 stimmte die Richterswiler Stimmbevölkerung mit nahezu 80 Prozent der Überführung des neuen Wohn- und Pflegezentrums in zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften zu: Die RISA Liegenschaften AG ist für den Bau zuständig, die RISA Wisli AG für den Betrieb des neuen Alterszentrums. An diesem Grundsatzentscheid hält der Gemeinderat auch unter den neuen Voraussetzungen fest. Denn die sich daraus ergebenden Vorteile sind noch immer gültig: Dank der Gründung der RISA Liegenschaften AG kann die Finanzierung des Ersatzneubaus zum grössten Teil über Fremdkapital geschehen. Dies entlastet den Finanzhaushalt der Gemeinde. Gleichzeitig kann ein modernes Pflege- und Wohnheim zeitnah neu gebaut werden.

Die Betriebsbewilligung für das Wohn- und Pflegezentrum «Wisli am See» ist gefährdet, weil die aktuelle Infrastruktur nicht mehr den regulatorischen Anforderungen an einen Pflegebetrieb entspricht. Sowohl der Gemeinderat als auch der Verwaltungsrat der RISA Liegenschaften AG erachten die Aktienkapitalerhöhung um CHF 14.5 Mio. als notwendig und im Hinblick auf die Konsequenzen bei einer Ablehnung der Vorlage auch als die wirtschaftlichste und sinnvollste Lösung. Der Gemeinderat setzt sich intensiv mit der Finanzierung der zusätzlichen Aktienkapitalerhöhung von CHF 10 Mio. auseinander und prüft daher für die Zukunft auch alternative Lösungen neben der klassischen Aufnahme von Fremdkapital.

## Schlussbemerkung und Empfehlung

### Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

Die Abstimmungsfrage lautet: Wollen Sie folgendem Antrag zustimmen?

Erwerb von zusätzlichen Aktien der RISA Liegenschaften AG in der Höhe von CHF 10 Mio. und Umwandlung des bestehenden Darlehens zugunsten der RISA Liegenschaften AG in der Höhe von CHF 4.5 Mio. in Aktien der RISA Liegenschaften AG.

Richterswil, 15. April 2024

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident:**

Marcel Tanner

**Der Schreiber:**

Roger Nauer

### Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Den Stimmberechtigten wird beantragt, der Vorlage zuzustimmen. Die RPK ist insbesondere der Auffassung, dass die Alternativen gesamthaft betrachtet nicht zu weniger Kosten für die Gemeinde führen würden.

Richterswil, 18. April 2024

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Der Präsident:**

Oliver Banz

**Der Aktuar:**

Christopher Frei

**Herausgeber**

Gemeindeverwaltung Richterswil  
Präsidentiales  
Seestrasse 19  
8805 Richterswil  
044 787 12 11  
[gemeinderatskanzlei@richterswil.ch](mailto:gemeinderatskanzlei@richterswil.ch)

**Gestaltung, Layout und Druck**

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil  
Gedruckt auf FSC Recycled 100%, Blauer Engel

