



Urnenabstimmung vom 24. September 2017

**Gewährung Solidarbürgerschaft
von 10 Millionen Franken an die
Stiftung Alterswohnungen Jona**

Urnenabstimmung

Gewährung Solidarbürgschaft von 10 Millionen Franken an die Stiftung Alterswohnungen Jona

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Ausgangslage

Der Stiftung Alterswohnungen Jona soll zur Mithilfe der Finanzierung der Anlagekosten und der Landkosten für den weiteren Neubau von 50 Alterswohnungen mit Service eine Solidarbürgschaft von 10 Millionen Franken gewährt werden. Die Anlagekosten und die Landkosten belaufen sich auf rund 30 Millionen Franken.

Für den Neubau verkauft die Stadt der Stiftung Alterswohnungen Jona das Grundstück Nr. 4716J zum Kaufpreis von Fr. 2'255'500.–. Das fakultative Referendum zu diesem Stadtratsbeschluss wurde nicht ergriffen. Bereits zuvor hatte die Stimmbürgerschaft an der Bürgerversammlung vom 3. Dezember 2015 einem Beitrag an die Stiftung für den Landkauf im Umfang der Hälfte der Landkosten von Fr. 1'125'000.– zugestimmt.

Finanzsituation Stiftung Alterswohnungen Jona

Die Bilanzsumme der Stiftung beläuft sich auf 14,1 Mio. Franken und das Stiftungskapital beträgt 10,6 Mio. Franken. Im Fremdkapital von 3,4 Mio. Franken ist ein Erneuerungsfonds von 1,9 Mio. Franken enthalten. Die Hypothekendarlehen belaufen sich auf 1,3 Mio. Franken. Die Liegenschaften der Bautappen 1 und 2 sind in den Büchern mit 12,7 Mio. Franken bilanziert. Der amtliche Verkehrswert beläuft sich auf 9,9 Mio. Franken; der Neuwert auf 12,7 Mio. Franken und der Zeitwert auf 10,9 Mio. Franken. Die Ertragswertberechnung ergibt bei einem Kapitalisierungssatz von 5,5 % einen Wert von 18,7 Mio. Franken.

Die Stiftung Alterswohnungen Jona ihrerseits hat aufgrund der Eckpunkte und Vorgaben des Stadtrats ihre umfangreichen Abklärungen bezüglich Finanzierung an die Hand genommen.

Von verschiedenen Schweizer Banken liegen nun attraktive Angebote über die vollumfängliche Fremdfinanzierung der gesamten Anlagekosten vor. Wie von der Stiftung im Rahmen ihrer Finanzierungsphilosophie dieses Bauvorhabens gewünscht, kann das Bauvorhaben mittels Hypothek langfristig finanziert werden. Die Banken sind bereit, für die Finanzierung einen attraktiven Zinssatz anzubieten, sofern die Stadt eine Solidarbürgschaft von 10 Mio. Franken gewährt. Der Kreditrahmen beträgt 28 Mio. Franken. Mit der Solidarbürgschaft der Stadt erhält die Stiftung rund 0,3 % tiefere Zinssätze.

Urnenabstimmung

Gewährung Solidarbürgschaft von 10 Millionen Franken an die Stiftung Alterswohnungen Jona

Fremdfinanzierung bzw. Einräumung Solidarbürgschaft

Aufgrund der Abklärungen steht eine volle Fremdfinanzierung des Vorhabens durch die Stiftung Alterswohnungen Jona im Vordergrund und die Stadt muss kein Darlehen gewähren. Die Gewährung einer Bürgschaft ist weder Ausgabe noch Anlage. Bei Anspruch jedoch wird die Bürgschaft zu einer Ausgabe, das heisst, dass sie kreditrechtlich als Ausgabe zu behandeln ist. Die Gewährung einer Bürgschaft über 10 Mio. Franken setzt somit einen Beschluss der Stimmbürgerschaft voraus. Gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung beschliesst die Bürgerschaft an der Urne über Finanzgeschäfte im Sinne von Anhang 2. Damit sind Investitionsausgaben über 5 Mio. Franken je Fall dem obligatorischen Finanzreferendum zu unterstellen. Der Rat kann Vorlagen einer Bürgerversammlung unterbreiten, die sie diskutieren und ändern kann.

Die bestehenden Bürgschaften werden aufgelöst.

In der Regel sind bisher grosse Bauvorhaben mit einem Finanzbedarf von über 5 Mio. Franken zuerst der Bürgerversammlung mittels Gutachten vorgelegt worden. Bei einem Bauvorhaben kann an der Bürgerversammlung über das Projekt diskutiert und dieses abgeändert werden. Die Krediterteilung erfolgt dann via obligatorischem Finanzreferendum an der Urne. Im vorliegenden Fall kann die Bürgerversammlung das Projekt/die Vorlage nicht diskutieren oder abändern. Somit wird die vorliegende Antragsstellung direkt via Finanzreferendum unterbreitet.

Der Zeitfahrplan für die weiteren Arbeiten ist abhängig vom Baubewilligungsverfahren. So erfolgt nach Vorliegen der Baubewilligung der Verkauf des Landes von der Stadt an die Stiftung und die Banken setzen ihrerseits für den konkreten Geschäftsabschluss das Eigentum am Land voraus.

Abstimmungsfrage

Sie werden auf dem Stimmzettel gefragt:

«Wollen Sie der Gewährung einer Solidarbürgschaft von 10 Mio. Franken an die Stiftung Alterswohnungen Jona zur Finanzierung der dritten Bauetappe von Alterswohnungen mit Service zustimmen?»

Urnenabstimmung

Gewährung Solidarbürgerschaft von 10 Millionen Franken an die Stiftung Alterswohnungen Jona

Rapperswil-Jona, 10. Juli 2017

Martin Stöckling
Stadtpräsident

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber

Die Stiftung Alterswohnungen Jona hat Ende der Siebzigerjahre und Ende der Neunzigerjahre in zwei Etappen Alterswohnungen erstellt und betreibt diese seither. Der Zweck der Stiftung ist es, in der Stadt Rapperswil-Jona preisgünstige Wohnungen für Betagte und Behinderte zu erstellen und zu verwalten oder verwalten zu lassen. In den Gebäulichkeiten untergebracht sind auch eine Cafeteria sowie eine Pflegewohnung. Die Cafeteria wird durch die Stiftung Alterswohnungen, die Pflegewohnung durch die Stiftung RaJoVita betrieben.

Die Stadt ist eng mit der Stiftung verbunden. Der Stadtrat wählt alle vier Jahre die Stiftungsräte. Zwei Stadträte sind gemäss Stiftungsurkunde als Stiftungsräte vorgesehen. Seit vielen Jahren wird das Präsidium von einem Stadtratsmitglied übernommen, wobei sich der Stiftungsrat selber konstituiert. Das Aktuariat und Rechnungswesen werden von der Stadtverwaltung sichergestellt.

Urnenabstimmung

**Gewährung Solidarbürgschaft von
10 Millionen Franken an die Stiftung
Alterswohnungen Jona**





Impressum

Herausgeber und Redaktion

Stadtverwaltung Rapperswil-Jona
St. Gallerstrasse 40, Postfach
8645 Jona

Druckvorstufe

Gasser Medienwerkstadt AG, Rapperswil-Jona

Druck

Bruhin AG, Freienbach