



Bürgerversammlung

**Donnerstag, 7. Juni 2018,
19.30 Uhr, Stadtsaal KREUZ**

Einladung zur Bürgerversammlung vom

**Donnerstag, 7. Juni 2018, 19.30 Uhr,
im Stadtsaal KREUZ**

Beim Eintritt in den Versammlungsraum ist der Stimmausweis abzugeben. Sollten Sie keinen erhalten haben, können Sie ihn bis am Donnerstag, 7. Juni 2018, 16.30 Uhr, beim Stimmregisterführer (Information, im Parterre des Stadthauses) beziehen.

Traktanden

1. Bericht und Antrag des Stadtrats zur Jahresrechnung 2017
Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission
2. Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Kredits von Fr. 3'133'000.– für die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem Visitor Center
3. Allgemeine Umfrage

Bericht und Antrag des Stadtrats zur Jahresrechnung 2017

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Ich freue mich, Ihnen im Jahr 2017 ein gutes Rechnungsergebnis präsentieren zu dürfen. Mit einem Gesamtaufwand von rund 159 Mio. Franken und einem Gesamtertrag von knapp 161 Mio. Franken schliesst die Rechnung mit einem Ertragsüberschuss von rund 1,5 Mio. Franken ab. Dies ist umso erfreulicher, als im Budget ein Aufwandüberschuss von 6,5 Mio. Franken vorgesehen war. Die Abweichung zum Budget beträgt also 8,1 Mio. Franken und ist primär auf höhere Steuereinnahmen zurückzuführen. Insbesondere die Erträge bei den juristischen Personen, die jeweils nur schwer vorhersehbar sind, liegen 4,1 Mio. Franken über Budget. Gleichzeitig hat auch die Steuerkraft pro Einwohner gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Die Grundstückgewinnsteuern liegen im Rahmen der budgetierten Werte, die Handänderungssteuern und die Nachzahlungen für frühere Jahre liegen knapp unter Budget.

Der Gesamtaufwand liegt 1,95 Prozent unter dem Budget, wobei sowohl die Personalaufwendungen wie auch der Sachaufwand unter den budgetierten Werten liegen.

Die Bilanz zeigt per 31. Dezember 2017 eine Bilanzsumme von rund 200 Mio. Franken. Die Reserve für künftige Aufwandüberschüsse beträgt 27,6 Mio. Franken, was gut 34 Steuerprozenten entspricht. Gemäss Finanzleitbild ist ein Richtwert von 20 Steuerprozenten für eine angemessene Reserve einzuhalten.

Der Haushalt der Stadt Rapperswil-Jona darf als gesund bezeichnet werden. Dem Stadtrat ist es jedoch ein zentrales Anliegen, die ausgezeichnete Finanzsituation auch in Zukunft zu gewährleisten. Der Steuerfuss soll trotz beachtlicher Zentrumslasten und einer attraktiven Infrastruktur tief bleiben. In diesem Sinne wird auch in den kommenden Jahren auf effiziente Strukturen und Prozesse Wert gelegt. Mit massvollen Investitionen wird die hohe Lebensqualität in der Stadt gesichert und damit auch die Grundlage für eine solide finanzielle Zukunft geschaffen.



Martin Stöckling
Stadtpäsident

Die Jahresrechnung der Stadt Rapperswil-Jona für das Jahr 2017 schliesst bei einem Gesamtaufwand von Fr. 159'207'444.30 und einem Gesamtertrag von Fr. 160'710'348.70 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 1'502'904.40 ab. Im Budget war ein Aufwandüberschuss von Fr. 6'592'100.– vorgesehen. Die Abweichungen zum Budget belaufen sich somit auf insgesamt rund 8,1 Mio. Franken. Erfreulich sind die Steuereinnahmen, welche über den budgetierten Werten liegen. Eine Million Franken soll als Vorfinanzierung für das Kinder- und Jugendzentrum im Zeughausareal eingelegt werden. Die übrigen Fr. 502'904.40 sollen für zusätzliche Abschreibungen verwendet werden.

Abschluss der Jahresrechnung

Die Laufende Rechnung schliesst wie folgt ab:

Aufwand	Fr. 159'207'444.30
Ertrag	Fr. 160'710'348.70
Ertragsüberschuss	Fr. 1'502'904.40

Die wichtigsten Abweichungen gegenüber dem Budget sind:

	Aufwand in Fr.	Ertrag in Fr.
Steuereinnahmen		+ 4'100'000.–
Gebühren, Bezugsprovisionen		– 120'000.–
Buchgewinne		+ 75'000.–
Personalaufwendungen		
(inkl. Versicherungen)	– 800'000.–	
Sachaufwand	– 1'570'000.–	
Volksschule (Schulbetrieb)	– 65'000.–	
Stadtbibliothek	– 25'000.–	
Schulgelder, insbesondere		
Sonderschulen	– 70'000.–	
Familienergänzende Kinderbetreuung	– 360'000.–	
Sozialhilfeausgaben		
(Finanzielle Sozialhilfe)	+ 100'000.–	
Pflegefinanzierung	+ 60'000.–	
Stiftung RaJoVita, Spitex	+ 145'000.–	
Zinsen (Kostenstelle); Zinsen		
Spezialfinanzierung (Ertrag)		
(ohne Buchgewinn Finanzvermögen)		+ 455'000.–
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	– 1'030'000.–	
Abschreibungen Debitoren,		
Anpassung Delkredere	+ 67'000.–	
Informatikaufwand	– 310'000.–	
Öffentlicher Verkehr	– 90'000.–	
Baulicher Unterhalt	– 305'000.–	
Wasser, Energie	– 205'000.–	
Dienstleistungen Dritter	– 285'000.–	
Werkdienst	– 220'000.–	
Planungsaufwendungen	+ 80'000.–	
Liegenschaften		
Finanzvermögen	+ 85'000.–	

Bericht und Antrag des Stadtrats zur Jahresrechnung 2017

(Ein Plus beim Aufwand bedeutet Mehraufwand; ein Plus beim Ertrag bedeutet Mehrertrag. Dies ist lediglich eine Übersicht. Die Summe der beiden Spalten ergibt nicht die Besserstellung gegenüber dem Budget.)

Der Gesamtaufwand 2017 liegt 1,95 % unter dem Budget, die Personalaufwendungen 1,2 % und der Sachaufwand 5,3 %. Bei den Steuereinnahmen ergibt sich eine Besserstellung. Sie liegen rund 4,1 Mio. Franken über den budgetierten Werten. Die Steuerkraft pro Einwohner (natürliche und juristische Personen) ist mit Fr. 3'996.– höher als im Vorjahr. Damit liegt die Stadt Rapperswil-Jona im zweiten Rang der 77 Gemeinden im Kanton. Die Einnahmen aus den laufenden Einkommens- und Vermögenssteuern sind erfreulich. Die Budgets konnten übertroffen werden. Die einfache Steuer liegt 3,3 % höher gegenüber der Rechnung 2016. Aus den Steuern juristischer Personen konnten Einnahmen von 19,85 Mio. Franken erzielt werden. Dies sind 4,15 Mio. Franken mehr als budgetiert. Mindereinnahmen gegenüber dem Budget ergeben sich bei den Nachzahlungen für frühere Jahre (– 0,47 Mio. Franken). Das Budget bei den Quellensteuern und den Handänderungssteuern wurde knapp nicht

erreicht. Hingegen wurde das Budget bei den Grundstückgewinnsteuern und Grundsteuern leicht übertroffen.

Im Rahmen der Zwischenrevision der Jahresrechnung 2015 hat der Stadtrat den künftigen Ablauf bezüglich Unterhaltsreserven der Finanzliegenschaften festgelegt. Der neue Prozess wurde mit der Jahresrechnung 2017 wiederum umgesetzt. Der Steuerhaushalt wird mit rund Fr. 60'000.– entlastet.

Eine Million Franken soll als Vorfinanzierung für das Kinder- und Jugendzentrum im Zeughausareal verwendet werden. Die übrigen Fr. 502'940.40 sollen für zusätzliche Abschreibungen verwendet werden.

Im Rahmen des Projekts Behörden- und Verwaltungsorganisation wurde die Zahl der Ressorts auf fünf reduziert. Im Kontextrahmen für die Jahresrechnung 2017 und das Budget 2018 wurde dies nicht umgesetzt, da mit dem Projekt Rechnungsmodell der St. Galler Gemeinden (RMSG) resp. HRM2 auf 2019 ein grundlegend neuer Kontenrahmen zur Anwendung gelangen wird.

Gliederung nach Institutionen (nach Verbuchung des Ertragsüberschusses bei der Jahresrechnung)

Kto.	Text	Budget 2017		Jahresrechnung 2017		Budget 2018	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
1	Laufende Rechnung Total	162'382'000	155'789'900	160'710'348.70	160'710'348.70	160'261'500	158'083'700
	Saldo		6'592'100				2'177'800
10	Bürgerschaft, Behörden, Verwaltung	37'400'400	120'620'900	37'270'660.48	124'638'538.00	32'185'200	122'163'900
11	Bau, Liegenschaften	26'056'100	12'529'100	26'057'370.68	13'337'177.30	26'947'000	12'798'500
12	Bildung, Familie	60'257'400	5'244'500	58'629'108.67	5'306'541.20	60'819'100	5'325'800
13	Gesellschaft	18'673'700	9'784'600	18'777'725.44	10'038'255.92	18'690'300	9'678'700
14	Alter	8'084'000	1'264'500	8'272'494.48	1'265'086.20	8'473'600	1'264'700
15	Liegenschaften, Sport, Freizeit, Tourismus	7'314'300	3'270'100	7'203'997.09	3'128'430.27	8'027'600	3'205'500
16	Sicherheit	4'596'100	3'076'200	4'498'991.86	2'996'319.81	5'118'700	3'646'600

Rechnungsergebnis:

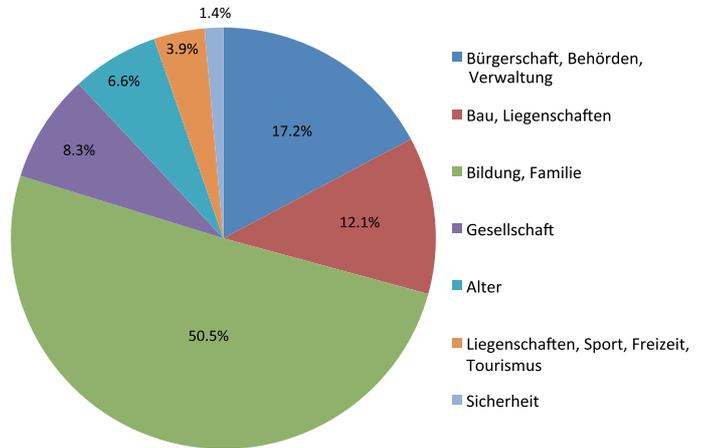
Das Ergebnis zeigt einen Ertragsüberschuss von Fr. 1'502'904.40.

Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 6'592'100.–.

Bericht und Antrag des Stadtrats zur Jahresrechnung 2017

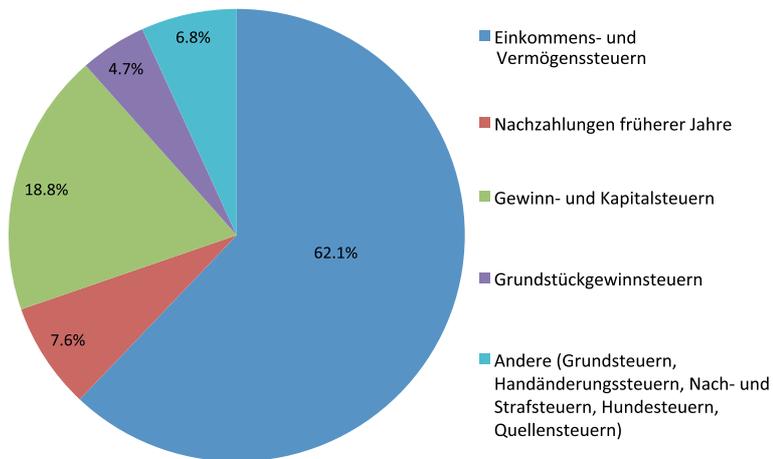
Nettoaufwand pro Ressort (ohne Berücksichtigung der Steuereinnahmen)

Bürgerschaft, Behörden, Verwaltung	18'155'064.96	17.2 %
Bau, Liegenschaften	12'720'193.38	12.1 %
Bildung, Familie	53'322'567.47	50.5 %
Gesellschaft	8'739'469.52	8.3 %
Alter	7'007'408.28	6.6 %
Liegenschaften, Sport, Freizeit, Tourismus	4'075'566.82	3.9 %
Sicherheit	1'502'672.05	1.4 %
Gesamt	105'522'942.48	100.0 %



Steuereinnahmen

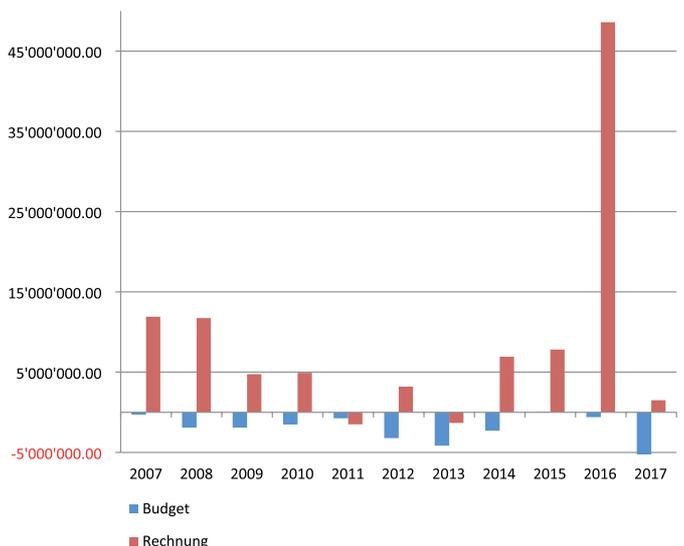
Einkommens- und Vermögenssteuern	65'507'533.94	62.1 %
Nachzahlungen früherer Jahre	8'025'715.17	7.6 %
Gewinn- und Kapitalsteuern	19'848'589.50	18.8 %
Grundstückgewinnsteuern	4'972'563.85	4.7 %
Andere (Grundsteuern, Handänderungssteuern, Nach- und Strafsteuern, Hundesteuern, Quellensteuern)	7'168'540.02	6.8 %
Gesamt	105'522'942.48	100.0 %



- ohne Verzugszinsen, Ausgleichszinsen, Abschreibungen, Erlasse, Verluste
 - Quellensteuern (ordentliche und aus Vorsorge) zusammengefasst

Rechnungsergebnisse

Jahr	Budget	Rechnung
2007	- 289'491.00	11'912'756.30
2008	- 1'906'100.00	11'737'110.47
2009	- 1'901'700.00	4'733'536.65
2010	- 1'510'600.00	4'920'886.73
2011	- 743'500.00	- 1'497'890.77
2012	- 3'212'800.00	3'186'117.76
2013	- 4'152'800.00	- 1'324'738.20
2014	- 2'302'100.00	6'914'663.59
2015	106'700.00	7'822'168.25
2016	- 604'300.00	48'592'175.45
2017	- 6'592'100.00	1'502'904.40



Bericht und Antrag des Stadtrats zur Jahresrechnung 2017

Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung 2017 sah Ausgaben von Fr. 42'261'000.– vor. Die Bruttoinvestitionen belaufen sich auf Fr. 34'701'443.99, die Nettoinvestitionen auf Fr. 32'481'344.67. Die Bruttoinvestitionen sind im Gegensatz zum Vorjahr gegenüber dem budgetierten Wert höher. Dies hängt insbesondere mit dem Projekt Schulraumerweiterung Weiden zusammen.

Kto.	Text	Budget 2017		Jahresrechnung 2017		
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	
1	Investitionsrechnung	Total	42'261'000.00	1'592'000.00	34'701'443.99	2'220'099.32
		Saldo		40'669'000.00		32'481'344.67
10	Verwaltungsvermögen		38'906'000.00	1'432'000.00	33'649'589.33	1'363'120.66
1010	Bürgerschaft, Behörden, Verwaltung		1'900'000.00	100'000.00	2'412'396.98	
10102	Stadtrat		630'000.00		501'946.52	
10104	Stadtpräsidium, Verwaltungsstellen		600'000.00		1'586'319.96	
10105	Kulturelles		570'000.00		324'130.50	
10107	Verwaltungsgebäude		100'000.00	100'000.00		
1011	Bau, Liegenschaften		11'095'000.00	360'000.00	7'762'480.37	904'381.46
10111	Gemeindestrassen, Brücken, Plätze		6'570'000.00		4'157'404.15	662'770.05
10113	Parkanlagen, Rad- und Wanderwege		1'350'000.00	30'000.00	1'035'777.51	71'112.00
10114	Öffentlicher Verkehr		1'325'000.00	30'000.00	841'257.54	
10115	Abwasserbeseitigung		1'200'000.00	160'000.00	1'318'122.55	11'199.25
10116	Abfallwesen				44'289.77	45'722.31
10117	Umweltschutz		190'000.00	140'000.00	160'883.05	113'577.85
10118	Bestattungswesen		260'000.00		131'888.65	
10119	Planung, Naturschutz, Landwirtschaft		200'000.00		72'857.15	
1012	Bildung, Familie		15'315'000.00	250'000.00	17'768'743.33	122'100.00
10122	Schulanlagen		15'315'000.00	250'000.00	17'768'743.33	122'100.00
1013	Gesellschaft				70'060.05	
10133	Kinder- und Jugendarbeit				70'060.05	
1014	Alter		5'676'000.00	196'000.00	3'445'153.26	29'779.20
10144	Alters- und Pflegezentren		5'676'000.00	196'000.00	3'445'153.26	29'779.20
1015	Liegenschaften, Sport, Freizeit, Tourismus		4'855'000.00	500'000.00	2'143'842.34	294'620.00
10154	Sportanlagen		1'190'000.00		1'047'205.09	94'620.00
10155	Freizeitanlagen		3'615'000.00	500'000.00	1'096'637.25	200'000.00
10157	Übrige Verwaltungsliegenschaften		50'000.00			
1016	Sicherheit		65'000.00	26'000.00	46'913.00	12'240.00
10162	Feuerwehr		65'000.00	26'000.00	46'913.00	12'240.00
11	Finanzvermögen		3'355'000.00	160'000.00	1'051'854.66	856'978.66
111099	Liegenschaften Finanzvermögen		3'055'000.00	160'000.00	946'978.97	801'198.52
111113	Parkplatzbewirtschaftung		300'000.00		104'875.69	55'780.14
	Bruttoinvestitionen				34'701'443.99	
	Beiträge Dritter, Bezüge aus Vorfinanzierungen und Reserven					2'220'099.32
	Nettoinvestitionen					32'481'344.67

Bericht und Antrag des Stadtrats zur Jahresrechnung 2017

Bilanz

Konto	Text	Anfangsbestand per 01.01.2017	Endbestand per 31.12.2017
Bestandesrechnung			
1	Aktiven	203'368'233.77	200'132'355.31
10	Finanzvermögen	138'219'789.90	117'079'861.95
100	Flüssige Mittel	24'392'902.39	11'116'074.62
101	Guthaben	21'358'337.12	13'874'067.53
102	Anlagen	91'978'982.66	91'258'983.23
108	Transitorische Aktiven	489'567.73	830'736.57
11	Ordentliches Verwaltungsvermögen	48'229'959.18	66'477'510.73
110	Sachgüter	43'705'116.46	60'704'854.54
112	Investitionsbeiträge	1'883'800.00	1'749'200.00
113	Übrige aktivierte Ausgaben	2'641'042.72	4'023'456.19
12	Darlehen und Beteiligungen des Verwaltungsvermögens	1'535'515.00	1'464'682.00
121	Darlehen und Beteiligungen	1'535'515.00	1'464'682.00
13	Verwaltungsvermögen von Spezialfinanzierungen	15'382'969.69	15'110'300.63
130	Sachgüter	15'382'969.69	15'110'300.63
2	Passiven	203'368'233.77	200'132'355.31
20	Fremdkapital	116'685'599.68	111'494'794.15
200	Laufende Verpflichtungen	42'879'943.73	35'757'849.06
201	Kurzfristige Schulden	11'000'000.00	10'000'000.00
202	Mittel- und langfristige Schulden	59'312'895.40	61'385'720.20
203	Verpflichtungen für Sonderrechnungen	513'377.05	517'887.05
204	Rückstellungen	1'620'711.00	1'472'113.70
208	Transitorische Passiven	1'358'672.50	2'361'224.14
28	Verpflichtungen	59'075'613.78	61'030'540.85
280	Zweckbestimmte Zuwendungen	5'883'924.13	5'898'112.33
281	Verpflichtungen für Spezialfinanzierungen	19'067'304.10	20'121'426.80
282	Verpflichtungen für Vorfinanzierungen/Reserven	34'124'385.55	35'011'001.72
29	Eigenkapital	27'607'020.31	27'607'020.31
290	Eigenkapital	27'607'020.31	27'607'020.31

Die Bilanz zeigt per 31. Dezember 2017 eine Bilanzsumme von rund 200 Mio. Franken. Die Reserve für künftige Aufwandüberschüsse beträgt 27,6 Mio. Franken, was gut 34 Steuerprozenten entspricht.

Anhang

Zu den ergänzenden Informationen im Anhang zur Jahresrechnung betreffend Darstellung der Vermögens- und Ertragslage ergeben sich keine grundsätzlichen Feststellungen.

Gemäss Geldflussrechnung hat der Bestand an flüssigen Mitteln abgenommen. Das interne Kontrollsystem besteht und ist institutionalisiert. Die Bürgschaftsverpflichtungen belaufen sich auf 10 Mio. Franken. An den Beteiligungen der Stadt ergaben sich keine Veränderungen. Die Abrechnungen der Verpflichtungskreditvorhaben erfolgten grossmehrheitlich innerhalb der zur Verfügung gestellten Kredite. Per 31. Dezember

2017 bestehen bewilligte Kredite von 79,5 Mio. Franken; davon sind 28 Mio. Franken noch offen (Vorjahr 62,6 Mio. Franken), d.h. noch nicht ausgeben.

In der Position Verpflichtungen/Reserven sind 14,4 Mio. Franken (Vorjahr 14,23 Mio. Franken) an Unterhaltsreserven der Finanzliegenschaften enthalten. Es handelt sich in der Regel um nicht getätigten Unterhalt; somit gelten diese Unterhaltsreserven der Finanzliegenschaften nicht als frei verfügbares Eigenkapital, sondern haben Rückstellungscharakter.

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine.

Bericht und Antrag des Stadtrats zur Jahresrechnung 2017

Wertung des Rechnungsergebnisses und finanzpolitisches Umfeld

Gemäss Finanzleitbild ist ein Richtwert von 20 Steuerprozenten für eine angemessene Reservestellung einzuhalten. Das Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2017 27,6 Mio. Franken. Dies entspricht rund 34 Steuerprozenten. Eine wesentliche Verbesserung ist bei den laufenden Einkommens- und Vermögenssteuern und bei den Steuern juristischer Personen festzustellen. Die Steuerarten Nachzahlungen und Handänderungssteuern sind schwierig zu budgetieren. Bei den Grundstückgewinnsteuern wurde das Budget leicht übertroffen. Diese Einnahmen hängen stark von der Anzahl Grundstücksgeschäfte und den realisierten Gewinnen ab.

Die Vorgaben gemäss Finanzleitbild, nämlich eine Reservestellung von rund 20 Steuerprozenten, eine Nettoschuld je Einwohner in der Regel zwischen Fr. 1'000.– und Fr. 5'000.– sowie ein Selbstfinanzierungsgrad im gleitenden Vierjahresmittel von mindestens 100 % sind eingehalten.

Der Haushalt der Stadt Rapperswil-Jona darf als gesund bezeichnet werden. Dank effizienter Strukturen und Prozesse ist es möglich, trotz beachtlichen Zentrumslasten den Steuerfuss tief zu halten.

Verwendung des Ertragsüberschusses

Gemäss Art. 112 des Gemeindegesetzes wird ein Ertragsüberschuss dem Eigenkapital zugewiesen, für zusätzliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen verwendet oder in Vorfinanzierungen für künftige Ausgaben oder für künftigen Aufwand eingelegt. Der Stadtrat beantragt, den Ertragsüberschuss von Fr. 1'502'904.40 wie folgt zu verwenden:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| a) Vorfinanzierung für das Kinder- und Jugendzentrum im Zeughaus-Areal | Fr. 1'000'000.– |
| b) ausserordentliche bzw. zusätzliche Abschreibungen: | Fr. 502'904.40 |
| – Grünfeld, Sportanlagen, Kunstrasen-Fussballplatz | Fr. 54'604.40 |
| – Friedhof Jona, Gemeinschaftsgrab, Ausführung | Fr. 195'100.– |
| – Schulanlage Kreuzstrasse, Flachdachsanierung Turnhalle mit Oblichtern | Fr. 108'400.– |
| – Schulanlage Burgerau, Umbau Hauswartwohnung/Umnutzung Bibliothek | Fr. 144'800.– |

Antrag

Wir beantragen Ihnen, in Ergänzung zum Antrag der Geschäftsprüfungskommission, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Ertragsüberschuss von Fr. 1'502'904.40 wird wie folgt verwendet:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| a) Vorfinanzierung für das Kinder- und Jugendzentrum im Zeughaus-Areal | Fr. 1'000'000.– |
| b) ausserordentliche bzw. zusätzliche Abschreibungen: | Fr. 502'904.40 |
| – Grünfeld, Sportanlagen, Kunstrasen-Fussballplatz | Fr. 54'604.40 |
| – Friedhof Jona, Gemeinschaftsgrab, Ausführung | Fr. 195'100.– |
| – Schulanlage Kreuzstrasse, Flachdachsanierung Turnhalle mit Oblichtern | Fr. 108'400.– |
| – Schulanlage Burgerau, Umbau Hauswartwohnung/Umnutzung Bibliothek | Fr. 144'800.– |

Rapperswil-Jona, 19. März 2018

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling
Stadtpäsident

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission zur Jahresrechnung 2017

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Gemäss Art. 54 des Gemeindegesetzes sowie Art. 52 der Gemeindeordnung hat die Geschäftsprüfungskommission der Stadt Rapperswil-Jona die Prüfung der Jahresrechnung einer aussenstehenden, fachkundigen Revisionsstelle übertragen.

Die beauftragte PricewaterhouseCoopers AG, mit Sitz in St. Gallen, erstattet mit Schreiben vom 27. Februar 2018 Bericht. Sie bestätigt, dass sie die Jahresrechnung der Stadt Rapperswil-Jona, bestehend aus Bestandesrechnung, Laufende Rechnung, Investitionsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Rechnungsjahr geprüft hat. Ihre Prüfung wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 «Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung» vorgenommen. Nach diesem Prüfungshinweis hat sie die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass sie hinreichende Sicherheit gewinnt, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Nach Beurteilung der PricewaterhouseCoopers AG entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Rechnungsjahr den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

Die PricewaterhouseCoopers AG bestätigt weiter, dass in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 ein gemäss den Vorgaben des Stadtrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Sie empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Die Geschäftsprüfungskommission stützt sich bei der Prüfung der Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Rechnungsjahr im Grundsatz einerseits auf Befragungen und Dokumentationen und auf die Berichterstattung der externen Revisionsstelle sowie auf die gesetzlichen Bestimmungen und die Vorschriften der öffentlichen Hand ab. Andererseits nimmt sie eigene Prüfungen und Beurteilungen zur Jahresrechnung 2017 vor.

Im Weiteren haben wir die Amtsführung für das Rechnungsjahr 2017 sowie die Anträge des Stadtrats über Voranschlag und Steuerfuss für das Rechnungsjahr 2018 geprüft. Bei der Prüfung der Amtsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzeskonforme Amtsführung gegeben sind.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung sowie für die Amtsführung ist der Stadtrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, Jahresrechnung sowie die Amtsführung den gesetzlichen Bestimmungen und den Vorschriften der öffentlichen Hand.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt, die Jahresrechnung 2017 zu genehmigen.

Wir halten fest, dass in der vorliegenden Jahresrechnung die vom Stadtrat beantragte Verwendung des Ertragsüberschusses bereits verbucht ist. Gemäss Art. 12 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden ist die Verwendung des Ertragsüberschusses in der Jahresrechnung übersichtlich und detailliert darzustellen.

Aufgrund unserer Prüfungstätigkeiten stellen wir Ihnen deshalb folgenden Antrag:

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Rechnungsjahr sei zu genehmigen.

Wir sprechen dem Stadtrat und den verschiedenen Kommissionen sowie den Mitarbeitenden der Stadt Rapperswil-Jona für die geleistete Arbeit den besten Dank aus.

Rapperswil-Jona, 10. April 2018

Geschäftsprüfungskommission

Hermann Blöchlinger
Präsident

Ralph Dudler
Schreiber

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Kredits von Fr. 3'133'000.– für die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem Visitor Center

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

An der Bürgerversammlung vom 1. Dezember 2016 ist im Rahmen der Budgetgenehmigung ein Projektierungskredit von Fr. 185'000.– für die Umnutzung der Hochbaute beim Fischmarktplatz mit dem ehemaligen Circus Museum zu einem Visitor Center bewilligt worden.

In der Zwischenzeit konnte die Planung so weit vorangetrieben werden, dass Bericht und Antrag über den Baukredit mit Überführung des Gebäudes ins Verwaltungsvermögen unterbreitet werden können.

Ausgangslage

Dank ihrer markanten Lage zwischen Zürichsee und Obersee begeistert die Stadt Rapperswil-Jona seit über 100 Jahren Tagesausflügler aus aller Welt. Zudem hat sich der Tourismus weltweit zu einer Wachstumsbranche entwickelt, wovon vor allem attraktive Städte profitieren. Bereits vor fünf Jahren hat sich die damalige Organisation Zürichsee Tourismus entschieden, mit der Vermarktungsorganisation Zürich Tourismus eine strategische Partnerschaft für das Marketing einzugehen. Die internationalen Gäste reisen in Zürich an und besuchen Leuchttürme in der ganzen Destination Zürich. Dazu gehört die Stadt Rapperswil-Jona mit ihrer markanten Szenerie, der Holzbrücke oder dem Kinderzoo. Heute ist die Stadt dank der intakten Altstadt, der einzigartigen Lage und der vielen Attraktionen zu einem Magneten geworden.

Die Tourist Information arbeitet seit über 20 Jahren im zentral gelegenen und für den Verkehr hervorragend erschlossenen Gebäude am Fischmarktplatz 1. Hier gehen jährlich 70'000 Gäste und Einheimische ein und aus, um sich über die Stadt und die Umgebung zu informieren. Zum Gebäude gehören heute zudem das Parkhaus im Untergeschoss, dessen Sanierung im Sommer 2018 abgeschlossen sein wird, sowie das Circus Museum im Obergeschoss. Dieses wurde im Sommer 2017 mangels Besucheraufkommen geschlossen.

Im Jahr 2017 erfolgte die Fusion von Verkehrsverein Rapperswil-Jona und Zürichsee Tourismus zur neuen Organisation Rapperswil Zürichsee Tourismus (RZST). Im besagten Gebäude soll nun ein regionales Kompetenzzentrum für den Tourismus geschaffen werden. Heute koordiniert und gestaltet RZST zum einen buchbare Produkte, die von Zürich Tourismus weltweit vermarktet werden, zum anderen betreut RZST die zahlreichen Events, Sportanlässe und Ausstellungen, welche in der Stadt und Region Tradition haben. So erbringt RZST basierend auf Leistungsvereinbarungen, unter anderem mit der Stadt, touristische Auskünfte, organisiert Anlässe, Stadtführungen und fördert die Pflege von Brauchtum und Tradition.

Das Gebäude ist heute als Stockwerkeigentum ausgestaltet,

Haupteigentümerin ist die Stadt Rapperswil-Jona. Die von der Tourist Information im Erdgeschoss genutzten Räume gehören RZST.

Das 1996 erbaute Gebäude erfuhr über die Jahre Instandhaltungsarbeiten im üblichen Rahmen. Allerdings ist immer wieder Wasser in das Bauwerk eingedrungen und die Bausubstanz entspricht nicht mehr den energetischen Anforderungen. Dies führt dazu, dass sich eine Gesamtsanierung, insbesondere von Fenstern, Dach und Fassade, aufdrängt. Der erste Schritt ist mit der Renovation des Parkhauses bereits initiiert. Der Zeitpunkt für ein neues Nutzungskonzept ist günstig, haben sich doch die Rahmenbedingungen des Gebäudes und dessen Bedürfnisse geändert.

Lösungsvorschläge, Konzept regionales Visitor Center am Zürichsee, Innenausbau und Gestaltung

Durch die eingangs erwähnten Entwicklungen der Stadt Rapperswil-Jona und des Tourismus ist die Nutzung des gesamten Hauses – Erd- und Obergeschoss – für die Anforderungen an eine zeitgemässe Tourist Information optimal. Die Angebote und Dienstleistungen können den Leistungsvereinbarungen entsprechend ausgebaut werden, so dass an prominenter Lage das regionale Visitor Center am Zürichsee entsteht. Durch wohl überlegte Anpassungen des Gebäudes und die Aufwertung der Fassade entsteht ein baulicher Akzent am Eingang zur Altstadt und ein Magnet für Besucher, ob Einheimische oder Touristen.

Überdies wurde an den Workshops der kooperativen Altstadtentwicklung die herausragende Bedeutung des Visitor Centers unterstrichen. Der Neubau soll für die Altstadt ein Leuchtturmprojekt darstellen.

Vom Erdgeschoss führen ein Aufgang und ein Lift ins Obergeschoss und auf die neu geschaffene, öffentlich zugängliche Aussichtsterrasse auf dem Dach. Diese lädt die Besucherinnen und Besucher zum 360-Grad-Panorama-Rundblick ein. Im Obergeschoss wird die Nutzfläche in Richtung Hafen erweitert. Neben Information und Auskunft über die regionalen touristischen Angebote findet der Gast im Visitor Center Ausstellungen, interaktive Tools zur Wissensvertiefung, ein Souvenir-Shop sowie ein Bistro als Treffpunkt an schönster Lage.

Der rollstuhlgerechte Bau lässt sich zudem während der bekannten Anlässe, unter anderem Seenachtfest, blues'n'jazz, Ironman 70.3, slowUp oder Christkindlimärt, harmonisch einbinden. Das markante, bis anhin graue Haus wird durch die neue Fassade und die Nutzung für Gäste sowie Einheimische zu neuem Leben erwachen.

Projektbeschreibung der Architekten

Die heutige Tourist Information wird neu interpretiert. Durch seine prominente Lage am Zürichsee, dem Seedamm und dem

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Kredits von Fr. 3'133'000.– für die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem Visitor Center

Bahnhof, direkt am Fischmarktplatz, hat das Gebäude das Potenzial zu einer Ausstrahlung über die Stadtgrenzen hinweg. Das neue «Visitor Center» soll zu einer neuen attraktiven Anlaufstelle werden, die Touristen wie auch Einheimische anzieht.

Herzstück des Projekts ist ein neuer Rampenweg, der die Terrasse und die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss erschliesst sowie das heutige Dach durch eine neu geschaffene Dachterrasse für die Besucher öffentlich zugänglich und begehbar macht. Das Gebäude verbindet sich so mit dem Fischmarktplatz, erweitert die öffentliche Stadtfläche um eine Dimension und bietet eine ganz neue Perspektive. Das Panorama mit dem Schloss, der Stadt, dem See und den Bergen wird unmittelbar erlebbar. Betritt der Besucher das Gebäude im Erdgeschoss, schafft eine neue Treppe eine direkte Verbindung zum 1. Obergeschoss. Die Besonderheit dieses Geschosses ist das Panoramafenster, welches das Bestandsgebäude erweitert und so den Zürichsee in Szene setzt. Über den vertikalen Kern, der als Aufbau der Dachterrasse in Erscheinung tritt, werden alle Geschosse inkl. der Dachterrasse auch im Inneren über einen Aufzug miteinander verbunden.

Das Erdgeschoss bleibt unverhüllt in Beton und bildet den massiven Sockel des Gebäudes, welcher durch die Infrastrukturen der Parkgarage, wie Ein- und Ausfahrt, die Beziehung zum unterirdischen Parking sichtbar werden lässt. Darüber hingegen bekommt das Gebäude ein neues Gewand in Form von goldenen Rauten. Dieses fasst die neue Gebäudefigur, einer Skulptur ähnlich, zu einem neuen Ganzen zusammen.

Die neue Gebäudeform wird über alle Geschosse direkt erlebbar und bietet den Besucherinnen und Besuchern ein Erlebnis, welches die Besonderheit des Ortes zur Geltung bringt und den Nutzungen als Tourismus- und Besucherzentrum einen zeitgemässen und aufgewerteten Rahmen geben.

Eingeschlossen in die bauliche Neuinterpretation und Erweiterung sind die notwendigen Unterhalts- und Sanierungsarbeiten (Instandsetzung) am bestehenden Gebäude wie Ersatz der undichten, alten Fenster, sämtliche Dachabdichtungen und Spenglerarbeiten, Fassadensanierung beim Beton, Liftsanierung, Malerarbeiten, Unterhalt und Ersatz der technischen Installationen (Elektro-, Heizungs- und Lüftungsanlagen), Unterhalt der Bodenbeläge sowie die dazugehörigen Kosten für Vorbereitungsarbeiten, Gerüste, Honorare und Nebenkosten.

Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Als baurechtliche Grundlage muss der bestehende und aktuell gültige Baulinienplan Fischmarktplatz von 1993 durch den neuen Sondernutzungsplan Visitor Center ersetzt werden. Damit werden die Baulinien auf das geplante, neue Gebäude angepasst. Das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) hat den neuen Sonder-

nutzungsplan bereits vorgeprüft. Es hat keine Einwände gegen diesen und stellt eine Genehmigung in Aussicht.

Übertragung ins Verwaltungsvermögen

In der städtischen Bilanz ist die Hochbaute des Parkhauses See mit WC-Anlagen und ehemaligem Circus Museum dem Finanzvermögen zugeteilt. Das Verwaltungsvermögen dient der öffentlichen Aufgabenerfüllung (gesetzliche und selbstgewählte Aufgaben), während zum Finanzvermögen alle Vermögenswerte gehören, die die Stadt jederzeit realisieren respektive verkaufen kann, ohne dass die öffentliche Aufgabenerfüllung beeinträchtigt wird. Dies bedeutet, dass beim Finanzvermögen die Erstellung, der Betrieb, die Sanierung etc. kostendeckend zu erfolgen haben und dafür keine Steuermittel eingesetzt werden dürfen.

Mit der Sanierung/dem Ausbau und der Umnutzung der Gebäudeteile für das Visitor Center ergibt sich eine verwaltungsmässige Nutzung. Damit ist die Überführung dieses Gebäudes in das Verwaltungsvermögen vorzusehen. Diese stellt kreditrechtlich eine Ausgabe dar. Für die Überführung ist der amtliche Verkehrswert massgebend; dieser beläuft sich gemäss Schätzung auf Fr. 538'000.–. Dieser Betrag ist von der Stimmbürgerschaft kreditieren zu lassen, damit die Überführung entsprechend erfolgen kann. Anschliessend ist der Betrag planmässig abzuschreiben.

Baukosten

Auf Basis des vorliegenden Bauprojekts wurden die Kosten ermittelt. Die Kostenschätzung basiert zum grossen Teil auf Unternehmerofferten und Richtpreisen und beinhaltet eine Kostengenauigkeit von +/- 15 % nach SIA (Stand Februar 2018; indexiert nach Basisindex Baugewerbe Hochbau). Die Kosten für das Gesamtprojekt gliedern sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung	Betrag inkl. MwSt.
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 158'000.–
2	Gebäude	Fr. 2'534'000.–
5	Nebenkosten und Übergangskonten	Fr. 106'000.–
6	Reserve ca. 5 %	Fr. 132'000.–

Zwischentotal Baukredit inkl. Mehrwertsteuer	Fr. 2'930'000.–
abzüglich Projektierungskredit vom 1. Dezember 2016	– Fr. 185'000.–
abzüglich Unterhaltsbeitrag an Instandsetzung von RZST	– Fr. 150'000.–

Total netto Baukredit inkl. Mehrwertsteuer	Fr. 2'595'000.–
Übertragung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen	Fr. 538'000.–
Total	Fr. 3'133'000.–

Traktandum 2

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Kredits von Fr. 3'133'000.– für die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem Visitor Center

Die bestehende Unterhaltsreserve auf der Liegenschaft beläuft sich auf Fr. 54'224.33. Mit dem Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird diese Unterhaltsreserve aufgelöst und zugunsten des Bauvorhabens verwendet.

In den Gesamtkosten sind sogenannte Ohnehin-Kosten in der Höhe von Fr. 485'000.– für Instandsetzungen, welche in den nächsten Jahren fällig würden, enthalten. Diese beinhalten insbesondere die technischen Installationen (Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Liftanlagen), den Ersatz von Fenstern, die Erneuerung des Flachdachs mit zugehörigen Spenglerarbeiten sowie verschiedene Verputz- und Malerarbeiten. Als Stockwerkeigentümerin beteiligt sich RZST mit pauschal Fr. 150'000.– an den Kosten für die Instandsetzung.

Für die Kosten des Innenausbaus in der Höhe von Fr. 650'000.– kommt RZST gemeinsam mit der Region Zürichsee/Linth, der Agglo Obersee und Partnern aus der Privatwirtschaft sowie Gönnern auf.

Finanzierung und jährlich wiederkehrende Folgekosten

Von den Gesamtkosten für die Umnutzung zum Visitor Center in der Höhe von 3,13 Mio. Franken ergibt sich eine jährliche Abschreibungsrate von Fr. 160'000.–, bezogen auf 20 Jahre. Die jährlichen Zinskosten (Zinsbasis 2,5 %; kalkulatorisch wird mit dem mittleren Verfall gerechnet) betragen durchschnittlich rund Fr. 35'000.– und die durchschnittlichen Unterhaltskosten rund Fr. 20'000.–. Rückstellungen werden nicht gebildet, da die Liegenschaft neu zum Verwaltungsvermögen gehört. Die Unterhaltskosten teilen sich in Personal-, Energie- und Betriebskosten auf. Insgesamt ist somit von jährlich wiederkehrenden Folgekosten in der Höhe von rund Fr. 215'000.– auszugehen.

Das Erdgeschoss des Gebäudes ist im Eigentum von RZST. Für diese Gebäudeteile kommt wie bis anhin RZST für die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten auf. Für das erste Obergeschoss entrichtet RZST inskünftig eine jährliche Nettomiete von Fr. 25'000.–, womit ein Teil der Umgestaltungs- und Umnutzungsarbeiten sowie der Instandsetzungen refinanziert werden kann.

Zeitplan

Stimmt die Bürgerschaft dem Antrag des Stadtrats zu, ist folgender Zeitplan für die Weiterbearbeitung vorgesehen:

Bürgerversammlung zum Bauprojekt	7. Juni 2018
Bauprojekt und Ausführungsplanung	bis November 2018
Baubeginn	Januar 2019
Eröffnung voraussichtlich	März 2020

Konflikte mit verschiedenen Anlässen während der Bauzeit lassen sich leider nicht vollständig vermeiden. Für alle Anlässe

wird der Bauplatz so klein wie möglich gehalten und eingezäunt.

Zusammenfassung

Der Zustand des Gebäudes am Fischmarktplatz 1 bedingt aufgrund des Lebenszyklus und der Nutzungsänderung im Obergeschoss eine Gesamtsanierung und Aufwertung. Die Renovation des Parkhauses im Untergeschoss wird im Sommer 2018 abgeschlossen sein. Am Gebäude entsprechen insbesondere Fassade, Fenster und Dach nicht mehr den baulichen und energetischen Standards und müssen deshalb saniert bzw. erneuert werden. Als Nutzung für das ganze Gebäude ist das Visitor Center Zürichsee, ein regionales Kompetenzzentrum für die Region, vorgesehen. Dazu wird das Obergeschoss vergrössert und für die optimale Erschliessung der behindertengerechten Besucherströme entstehen ein Ausgang und ein Lift vom Erdgeschoss bis auf die neue Aussichtsterrasse auf dem Dach. Durch die architektonische Neuinterpretation entsteht ein neues Gebäude, welches den zentralen Standort aufwertet und einen Mehrwert für die Stadt und deren Bewohnerinnen und Bewohner schafft. Es soll sich in die bereits bestehenden, markanten und bekannten Bezugspunkte einreihen, welche das Gesicht von Rapperswil-Jona prägen. Der öffentliche Stadtraum am Fischmarktplatz wird durch die neue, öffentlich zugängliche Dachterrasse, welche prominent an den Platz angebunden ist, erweitert und in einer neuen Dimension für alle erlebbar.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem Visitor Center wird ein Kredit von Fr. 3'133'000.–, inkl. Mehrwertsteuer, genehmigt.

Rapperswil-Jona, 3. April 2018

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling
Stadtpäsident

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber

Beilagen:

- Drei Animationen
- Plan Erdgeschoss
- Plan 1. Obergeschoss
- Plan Dachaufsicht
- Plan Nord-, Süd- und Westfassade
- Orthofoto

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Kredits von Fr. 3'133'000.- für die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem Visitor Center

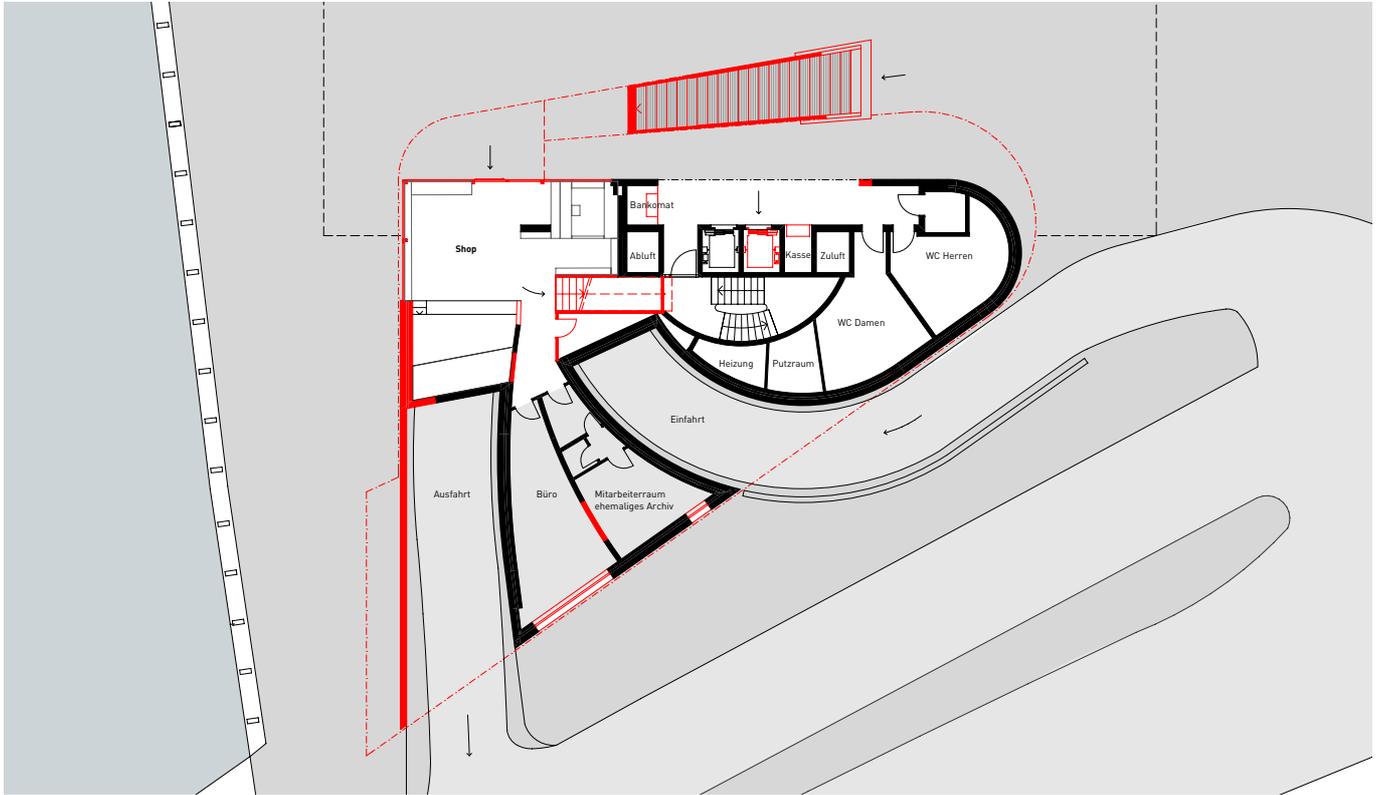
Animationen



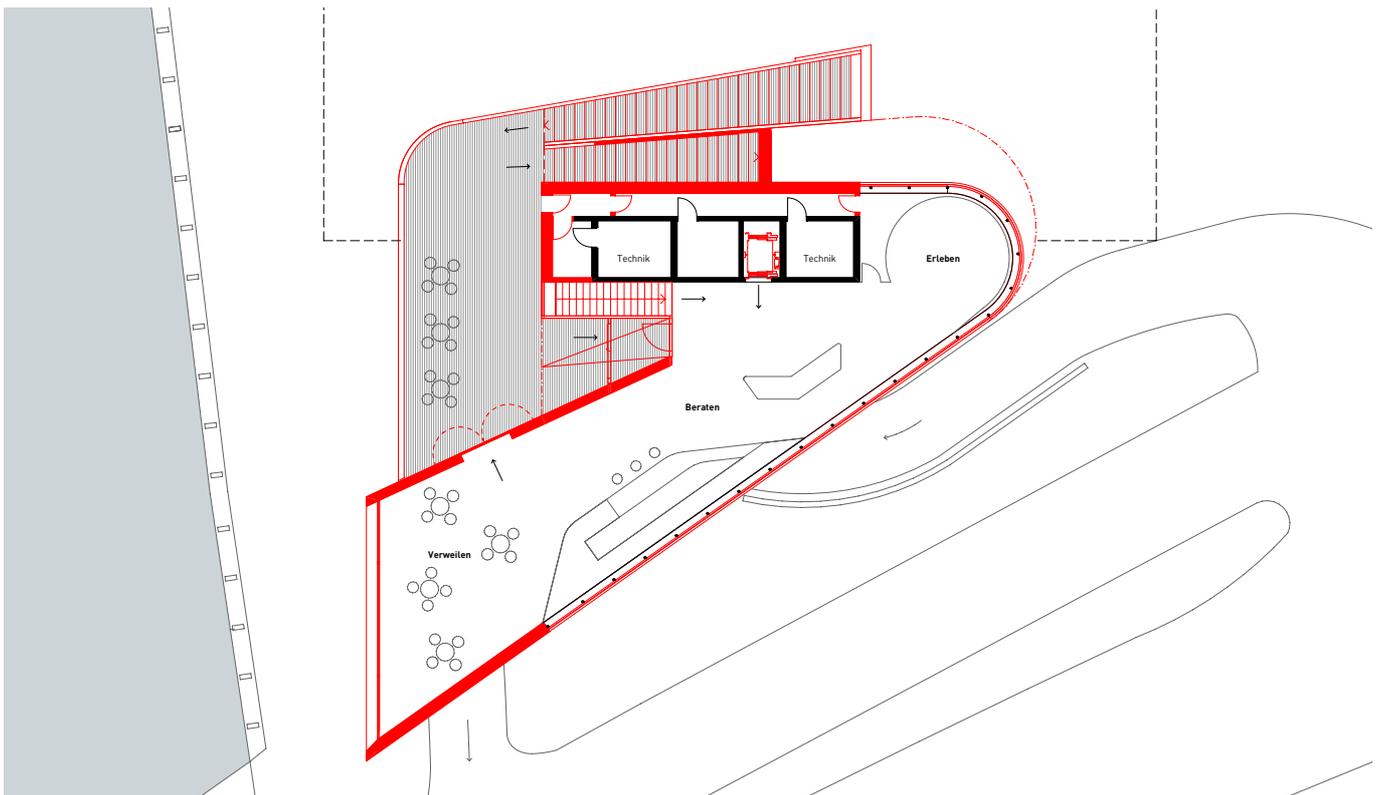
**Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Kredits
von Fr. 3'133'000.- für die Sanierung und Umnutzung des
ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem
Visitor Center**



Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Kredits von Fr. 3'133'000.- für die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem Visitor Center

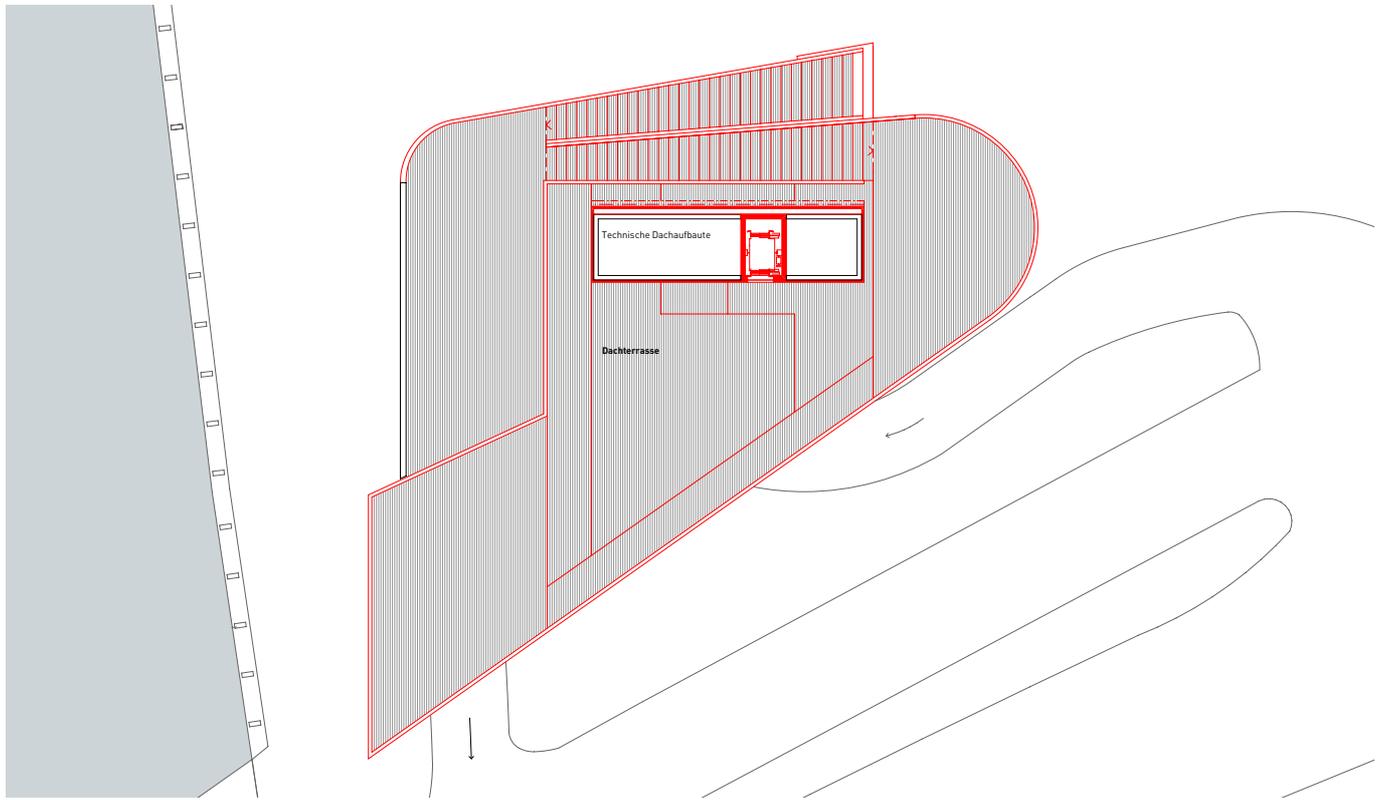


Erdgeschoss



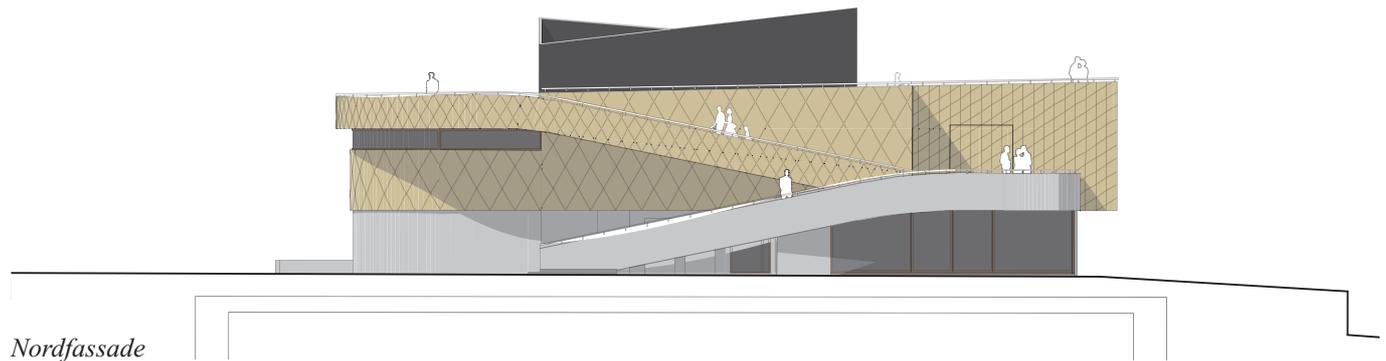
1. Obergeschoss

**Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Kredits
von Fr. 3'133'000.- für die Sanierung und Umnutzung des
ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem
Visitor Center**

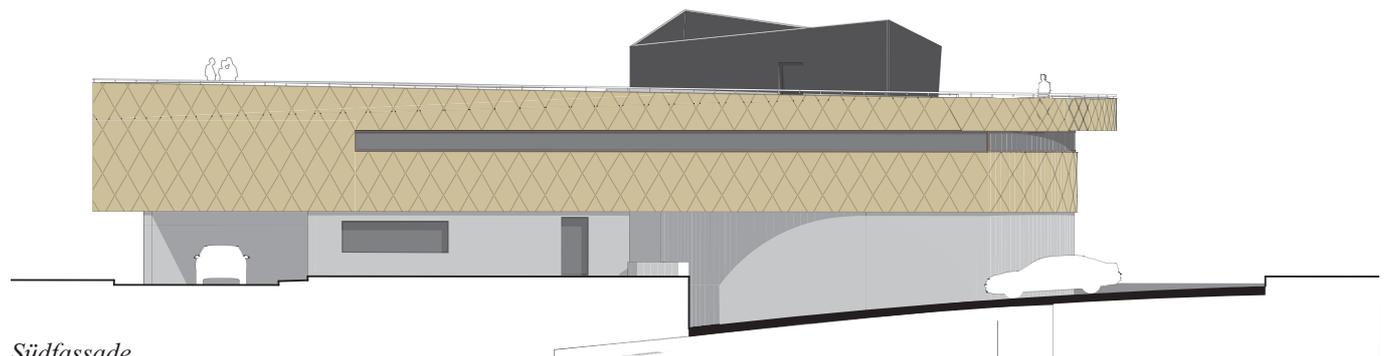


Dachaufsicht

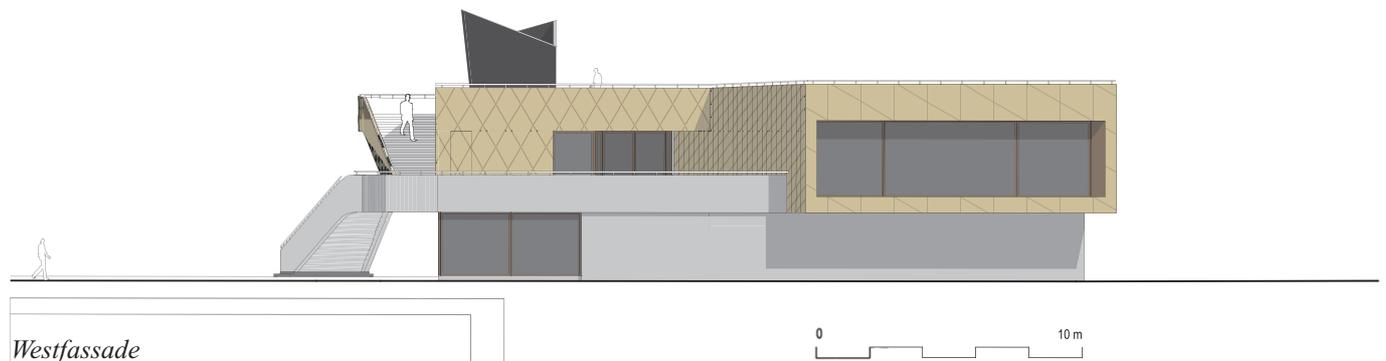
**Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Kredits
von Fr. 3'133'000.- für die Sanierung und Umnutzung des
ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem
Visitor Center**



Nordfassade



Südfassade



Westfassade

0 10 m

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Kredits von Fr. 3'133'000.- für die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Circus Museums am Fischmarktplatz zu einem Visitor Center



Orthofoto

Impressum

Herausgeber und Redaktion

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

Auskünfte

Die Stadtkanzlei steht für Auskünfte zur Verfügung
(Telefon 055 225 71 80).

Druckvorstufe

Medienwerkstadt Rajona GmbH, Rapperswil-Jona

Druck

Bruhin AG, Freienbach

Einzelheiten zur Rechnung und der Geschäftsbericht können mit der beiliegenden Bestellkarte, per E-Mail unter stadtkanzlei@rj.sg.ch oder per Telefon 055 225 71 80 bestellt werden.

Die Unterlagen sind auch im Internet aufgeschaltet
(www.rapperswil-jona.ch).