



Bürgerversammlung

**Donnerstag, 6. September 2018,
19.30 Uhr, Stadtsaal KREUZ**

Einladung zur Bürgerversammlung vom

**Donnerstag, 6. September 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, 6. September 2018, 16.30 Uhr, beim Stimmregisterführer (Information, im Parterre des Stadthauses) beziehen.

Traktanden

1. Bericht und Antrag für den 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung
2. Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung
3. Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 7,95 Mio. Franken für den Neubau eines Pflegezentrums im Gebiet Schachen mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung
4. Bericht und Antrag über den Tauschvertrag mit der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona im Zusammenhang mit dem Neubau des Zentrums Schachen mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung
5. Allgemeine Umfrage

Vorwort

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

An der Bürgerversammlung vom 6. September 2018 stellt Ihnen der Stadtrat zwei wegweisende Infrastrukturprojekte vor – beide wegweisend für die Lebensqualität in unserer Stadt.

Mit dem Pflegezentrum Schachen soll betagten Mitmenschen ein ausreichendes Angebot an zeitgemässen Pflegeplätzen zur Verfügung stehen, wenn ein selbstbestimmtes Leben nicht mehr möglich ist. Durch die Konzentration von 168 Pflegeplätzen am Standort Schachen können die Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital aufgehoben werden, Synergien in der Pflege genutzt sowie die Betriebsabläufe und Betriebskosten optimiert werden. Die Architektur und die räumlichen Strukturen legen besonderen Wert auf eine wohnliche Umgebung. Die Gliederung in sechs Pflegeabteilungen und zeitgemässe Wohngruppen mit eigenen Essbereichen und Aufenthaltsräumen schafft Übersichtlichkeit und Zugehörigkeit. Das Pflegezentrum soll Teil der Stadt und des Quartiers werden. Ein öffentliches Restaurant, ein Veranstaltungsraum, eine Kinderkrippe sowie verschiedene Dienstleistungen werden das Angebot abrunden und das Quartier beleben.

Für Kinder und Familien, Wasserratten und Sonnenhungrige entsteht im Lido ein neuer Anziehungspunkt für die Sommermonate. Das heutige Schwimmbad ist in die Jahre gekommen und dringend sanierungsbedürftig. Mit dem Projekt «Blitz» soll die Stadt ein Schwimm- und Baderlebnis für die verschiedensten Ansprüche bieten. Die hochwertige Architektur ist eine Aufwertung für das Quartier, das sich in den nächsten Jahren im Sinne des Masterplans Lido weiterentwickeln soll.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass mit diesen tollen Infrastrukturprojekten auch stattliche Investitionen verbunden sind. Der Stadtrat hat über beide Projekte mehrfach beraten, kritisch hinterfragt und – gerade im Projekt Lido – wo nötig auch angepasst. Nun sind wir überzeugt, den Bürgerinnen und Bürgern Lösungen vorzuschlagen, welche nicht nur den Bedürfnissen, sondern auch den Ansprüchen der Bevölkerung gerecht werden.

Ein weiteres Traktandum ist die Anpassung der Gemeindeordnung. Anlass dazu gibt das neue Rechnungsmodell für die St. Galler Gemeinden (RMSG). Im Zuge dieser Anpassungen sollen auch die Finanzbefugnisse angepasst werden. Der Stadtrat schlägt der Bürgerschaft insbesondere die Erhöhung des Schwellenwerts für ein obligatorisches Referendum von heute 5 Mio. Franken auf 7,5 Mio. Franken für Investitionen im Verwaltungsvermögen vor. Damit reicht neu für unbestrittene mittelgrosse Projekte bis 7,5 Mio. Franken die Zustimmung der Bürgerversammlung. Grössere Vorhaben gehen hingegen weiterhin den Weg an die Urne. Aufgrund der Grösse der Stadt mit rund 27'000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie einem Gesamtaufwand von rund 160 Mio. Franken erachten wir diesen Schwellenwert als angemessen. Er trägt dazu bei, dass unbestrittene Infrastrukturprojekte von mittlerer Grösse mit Zustimmung der Bürgerversammlung rasch umgesetzt werden können.



A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'M. Stöckling'. The signature is written in a cursive, somewhat stylized manner.

Martin Stöckling
Stadtpräsident

Bericht und Antrag für den 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Ausgangslage

Der Kantonsrat hat am 27. April 2016 mit der Revision des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; GG) die Grundlage für die Einführung des Rechnungsmodells für die St. Galler Gemeinden (RMSG) geschaffen. Die Regierung hat den Nachtrag per 1. Januar 2019 in Vollzug gesetzt.

Kernanliegen der neuen Rechnungslegung sind übersichtliche, verständliche und vergleichbare Informationen als Grundlage sowohl für betriebswirtschaftliche als auch für finanzpolitische Entscheide des Stadtrats und der Bürgerschaft.

Zudem hat der Schulrat dem Stadtrat beantragt, im Zuge der Änderung der Gemeindeordnung aufgrund des neuen Rechnungsmodells einen Artikel zu ersetzen, der nicht mehr der gelebten Praxis entspricht.

Auswirkungen der Gesetzesänderung

Mit der Neuerung ändern Bezeichnungen: Aus «Voranschlag» wird «Budget» und die «Laufende Rechnung» wird neu als «Erfolgsrechnung» bezeichnet. Ausserdem wird die Einholung des Budgetkredits auf einer höheren Stufe möglich. Damit kann die Haushaltführung verbessert und vereinfacht werden. Bisher mussten die Voranschläge auf der vierten Detaillierungsstufe genehmigt werden; neu kann das Budget mit drei Detaillierungsstufen zur Genehmigung vorgelegt werden.

Ein Beispiel:

Darstellung auf vierter Stufe (bisher)	Darstellung auf dritter Stufe (neu)
3100 Büromaterial	310 Material- und Warenaufwand (Die Konti dürfen zusammengefasst werden.)
3101 Betriebs- und Verbrauchsmaterial	
3102 Drucksachen, Publikationen	
3103 Fachliteratur, Zeitschriften	
3104 Lehrmittel	
3105 Lebensmittel	
3109 Material- und Warenaufwand	

Anpassung Gemeindeordnung

Die Stadt Rapperswil-Jona wechselt per 2019 auf das neue Rechnungsmodell St. Galler Gemeinden (RMSG) und möchte die neue Möglichkeit zur übersichtlicheren Budgetdarstellung nutzen. Mit Blick auf die Gemeindeordnung sind folgende Änderungen erforderlich:

Mit einer Ergänzung in Art. 11 Bst. c wird festgelegt, dass die Bürgerversammlung das Budget im dreistufigen Detaillierungsgrad beschliesst. In mehreren Artikeln werden die bisherigen Bezeichnungen ersetzt.

Anhang 2 zur Gemeindeordnung legt die Finanzbefugnisse fest. Im Sinne einer Vereinfachung werden unvorhersehbare neue Ausgaben für Investitionen und zu Lasten der Erfolgsrechnung zusammengefasst. Im Zusammenhang mit dem Projekt RMSG hat der Stadtrat die Aktivierungsgrenzen von Fr. 50'000.– auf neu Fr. 150'000.– (für Bauvorhaben) erhöht. Dies vor dem Hintergrund der Grösse des Finanzhaushalts der Stadt und der vielen Vorhaben im Investitionsbereich. Im Sinne einer Vereinfachung werden unvorhersehbare neue Ausgaben (ausserordentliche Kredite) zu Lasten der Investitionsrechnung und zu Lasten der Erfolgsrechnung in einer Bestimmung zusammengefasst. Neu soll der Stadtrat unvorhersehbare neue Ausgaben bis Fr. 200'000.– je Fall und insgesamt 1,5 Mio. Franken pro Jahr bewilligen können.

Ebenfalls aufgrund der Grösse des städtischen Haushalts soll die Grenze für das obligatorische Referendum für Investitionsausgaben im Verwaltungsvermögen von 5 auf neu 7,5 Mio. Franken erhöht werden sowie die Kompetenzen für die Veräusserung und Begründung von Baurechten erhöht werden.

Im Zusammenhang mit der Behörden- und Verwaltungsorganisation (BVO) wurden auf den 1. Oktober 2017 die beiden Ressorts Bau und Liegenschaften zusammengelegt. Damit änderte die Bezeichnung des Ressortvorstehers in Art. 13 Bst. c.

Der Schulbereich ist in Art. 42 bis 47 der Gemeindeordnung geregelt. Artikel 45 regelt insbesondere die Zuständigkeiten des Schulrats.

Art. 45 Bst. c entspricht dabei nicht mehr der gelebten Praxis und ist entsprechend anzupassen.

Bericht und Antrag für den 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung

2. Nachtrag zur Gemeindeordnung

Der Stadtrat schlägt der Bürgerversammlung einen 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung vor. Es ergeben sich folgende Änderungen:

<p>Aktuelle Formulierung in der Gemeindeordnung vom 23. Dezember 2005</p>	<p>Formulierungsvorschlag Stadtrat für einen 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung</p>
<p>Art. 11 Sachabstimmungen an der Bürgerversammlung Die Bürgerschaft beschliesst an der Bürgerversammlung über: ... c) Voranschlag und Steuerfuss; ...</p>	<p>Art. 11 Sachabstimmungen an der Bürgerversammlung Die Bürgerschaft beschliesst an der Bürgerversammlung über: ... c) <u>Budget und Steuerfuss. Neue Ausgaben werden auf der dritten Stufe der Artengliederung beschlossen;</u> ...</p>
<p>Art. 13 Wahlen an der Urne Die Bürgerschaft wählt an der Urne: ... c) den Vorsteher bzw. die Vorsteherin des Ressorts Bau, Verkehr, Umwelt; ...</p>	<p>Art. 13 Wahlen an der Urne Die Bürgerschaft wählt an der Urne: ... c) den Vorsteher bzw. die Vorsteherin des <u>Ressorts Bau, Liegenschaften;</u> ...</p>
<p>Art. 15 Durchführung Die Beschlussfassung über die Jahresrechnung einerseits und den Voranschlag und den Steuerfuss des folgenden Jahres andererseits finden an separaten Bürgerversammlungen statt. Die Termine richten sich nach dem Gemeindegesetz. ...</p>	<p>Art. 15 Durchführung Die Beschlussfassung über die Jahresrechnung einerseits und <u>das Budget</u> und den Steuerfuss des folgenden Jahres andererseits finden an separaten Bürgerversammlungen statt. Die Termine richten sich nach dem Gemeindegesetz. ...</p>

Art. 45 Zuständigkeit

...
Der Schulrat hat insbesondere folgende Befugnisse:
...
b) Erlass des Stellenplans im Rahmen des Voranschlags, die Klassenorganisation sowie die Zuteilung der Lehrkräfte zu den einzelnen Schulhäusern und Klassen;
c) Visitation und Qualifikation der Lehrpersonen;
...
f) Vorberatung von Voranschlag und Jahresrechnung zum Bereich Schulwesen;
...
h) Vollzug des Voranschlags für das Schulwesen, unter Vorbehalt der Zuständigkeitsordnung im Anhang 2;
i) Entscheid über die Führung von Klassen im Rahmen der kantonalen Vorgaben und Bewilligung der entsprechenden Ausgaben, soweit sie bei Beschlussfassung über den Voranschlag nicht vorhersehbar waren;
...

Art. 52 Aufgaben

Die Geschäftsprüfungskommission erfüllt die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben und prüft namentlich die
...
b) Anträge des Stadtrats über Voranschlag und Steuerfuss für das nächste Jahr.
Sie stellt der Bürgerschaft Anträge über die Abnahme der Jahresrechnung. Sie kann sodann Anträge stellen hinsichtlich Voranschlag und Steuerfuss sowie nach Besprechung mit dem Rat zu weiteren Geschäften.

Anhang 2, Finanzbefugnisse Beilage

Art. 45 Zuständigkeit

...
Der Schulrat hat insbesondere folgende Befugnisse:
...
b) Erlass des Stellenplans im Rahmen des Budgets, die Klassenorganisation sowie die Zuteilung der Lehrkräfte zu den einzelnen Schulhäusern und Klassen;
c) Kontaktpflege zu den Teams und den Schulleitungspersonen der zuteilten Schuleinheiten;
...
f) Vorberatung von Budget und Jahresrechnung zum Bereich Schulwesen;
...
h) Vollzug des Budgets für das Schulwesen, unter Vorbehalt der Zuständigkeitsordnung im Anhang 2;
i) Entscheid über die Führung von Klassen im Rahmen der kantonalen Vorgaben und Bewilligung der entsprechenden Ausgaben, soweit sie bei Beschlussfassung über das Budget nicht vorhersehbar waren;
...

Art. 52 Aufgaben

Die Geschäftsprüfungskommission erfüllt die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben und prüft namentlich die
...
b) Anträge des Stadtrats über Budget und Steuerfuss für das nächste Jahr.
Sie stellt der Bürgerschaft Anträge über die Abnahme der Jahresrechnung. Sie kann sodann Anträge stellen hinsichtlich Budget und Steuerfuss sowie nach Besprechung mit dem Rat zu weiteren Geschäften.

Anhang 2, Finanzbefugnisse Beilage

Traktandum 1

Bericht und Antrag für den 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung

Verfahren

Über den Erlass und die Änderung der Gemeindeordnung beschliesst die Bürgerschaft an der Bürgerversammlung.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung wird zugestimmt.

Rapperswil-Jona, 25. Juni 2018

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling
Stadtpräsident

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber

Beilage:

– Anhang 2 zur Gemeindeordnung

Bericht und Antrag für den 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung

Finanzbefugnisse

Anhang 2

Beträge in Schweizer Franken

Der Begriff «bis» ist einschliesslich zu verstehen.

Gegenstand	Stadtrat abschliessend	Schulrat abschliessend ¹	Voranschlag Budget	Stadtrat unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums	Bürgerversammlung ²	Urnenabstimmung Obligatorisches Referendum
A. Investitionsrechnung						
1. Einmalige neue Ausgaben						
1.1 Ausgaben für Wettbewerbe und Projektierungen	---	---	bis 200'000 je Fall	---	über 200'000 bis 1'000'000 je Fall	über 1'000'000 je Fall
1.2 Übrige Investitionsausgaben	---	---	bis 1'000'000 je Fall	---	über 1'000'000 bis 5'000'000 7'500'000 je Fall	über 5'000'000 7'500'000 je Fall
2. Nachtragskredite						
2.1 teuerungsbedingte	abschliessend	---	---	---	---	---
2.2 nicht teuerungsbedingte	bis 15 Prozent des ursprünglichen Kredits, höchstens bis 500'000 je Fall	---	---	Soweit nicht der Stadtrat abschliessend zuständig ist, höchstens bis 1'000'000 je Fall	über 1'000'000 je Fall	---
B. Laufende Rechnung Erfolgsrechnung						
3. Neue vorhersehbare Ausgaben						
3.1 einmalige neue Ausgaben	---	---	bis 500'000 je Fall	---	über 500'000 je Fall	---
3.2 während mindestens zehn Jahren jährlich wiederkehrende neue Ausgaben	---	---	bis 300'000 je Fall	---	über 300'000 je Fall	---
4. Nachtragskredite						
4.1 teuerungsbedingte	abschliessend	---	---	---	---	---
4.2 nicht teuerungsbedingte	bis 100'000 je Fall	---	---	über 100'000 bis 500'000 je Fall	über 500'000 je Fall	---

1 Das Schulwesen betreffende Ausgaben

2 Antragstellung in Form eines Gutachtens

Bericht und Antrag für den 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung

Gegenstand	Stadtrat abschliessend	Schulrat abschliessend ¹	Voranschlag Budget	Stadtrat unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums	Bürgerversammlung ²	Urnenabstimmung Obligatorisches Referendum
C. Bei Beschlussfassung über den Voranschlag das Budget unvorhersehbare neue Ausgaben						
5.1 einmalige Ausgaben (Investitionen und <u>Erfolgsrechnung</u>)	bis 150'000 200'000 je Fall und 600'000 1'500'000 je Jahr	bis 50'000 je Fall und 200'000 je Jahr	---	bis 1'000'000 je Fall, soweit nicht der Stadt- bzw. Schulrat abschliessend zuständig ist	über 1'000'000 bis 5'000'000 7'500'000 je Fall	über 5'000'000 7'500'000 je Fall
5.2 einmalige Ausgaben (Laufende Rechnung)	bis 150'000 je Fall und 600'000 je Jahr	bis 50'000 je Fall und 200'000 je Jahr	---	bis 500'000 je Fall, soweit nicht der Stadt- bzw. Schulrat abschliessend zuständig ist	über 500'000 je Fall	---
5.32 während mindestens zehn Jahren jährlich wiederkehrende neue Ausgaben	bis 50'000 je Fall und Jahr	bis 20'000 je Fall und Jahr	---	bis 300'000 je Fall, soweit nicht der Stadt- bzw. Schulrat abschliessend zuständig ist	über 300'000 je Fall	---
D. Grundstücke						
6.1 Erwerb (Kaufpreis)	bis 3'000'000 je Fall	---	---	über 3'000'000 bis 5'000'000 je Fall	über 5'000'000 bis 7'500'000 je Fall	über 7'500'000 je Fall
6.2 Veräusserung und Begründung von Baurechten (Verkehrswert oder Anlagekosten)	bis 2'000'000 je Fall	---	---	über 2'000'000 bis 3'000'000 je Fall	über 3'000'000 bis 5'000'000 7'500'000 je Fall	über 5'000'000 7'500'000 je Fall

1 Das Schulwesen betreffende Ausgaben
 2 Antragstellung in Form eines Gutachtens

Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Die Bürgerschaft hat an der Bürgerversammlung vom 5. April 2016 einen Projektierungskredit von Fr. 965'000.– für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido und für den Neubau eines Sockelgebäudes an die bestehende Bootshalle (Erweiterung West) gutgeheissen.

Im Rahmen der Projektentwicklung hat der Stadtrat aus verschiedenen Gründen auf eine Erweiterung des Sockelgeschosses verzichtet und entschieden, sich vorderhand auf die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido zu konzentrieren. Die Bedürfnisse des Eissports sollen in einem separaten Projekt behandelt werden. Dieses ist somit nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Nach intensiven Planungsarbeiten ist der Projektstand nun soweit konsolidiert, dass der Bericht über die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag für den Baukredit zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung unterbreitet werden kann. Die Sanierung des Bootshafens Lido sowie der geplante Seezugang für die Öffentlichkeit werden als separate Projekte behandelt und sind somit nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Vorgeschichte; Kontext

Die Stadt Rapperswil-Jona ist Regionalzentrum am Oberen Zürichsee mit knapp 27'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Standortattraktivität zeichnet sich unter anderem durch eine hochwertige Infrastruktur für Bildung, Wirtschaft, Verkehr, Freizeit und Sport aus. Um auch in Zukunft für die Einwohnerinnen und Einwohnern attraktiv zu bleiben, aber auch um ihrer Rolle als Kernstadt der Agglomeration Obersee gerecht zu werden, ist der gezielte Ausbau eines hochwertigen Angebots an zentralörtlichen Infrastrukturen entscheidend.

Das Lido ist durch seine einmalige Lage am See, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und Sport wie dem Schwimmbad, dem Eis- und Wassersport, Knie's Kinderzoo, dem Uferbereich mit der Hafenanlage sowie der sehr guten Erreichbarkeit und Nähe zum Bahnhof und dem Zentrum Rapperswil insgesamt hochattraktiv. Im Jahr 1989 hat die Stadt das in den 50er Jahren erbaute Schwimmbad Lido erworben. Dieses befindet sich mittlerweile in einem derart desolaten Zustand, dass eine Gesamtsanierung und Erneuerung zwingend und dringlich sind.

Gestützt auf diese Ausgangslage wurde für die Erneuerung und Neugestaltung des Schwimmbads Lido sowie die Neugestaltung des Uferbereichs und der Umgebung im Jahr 2012 ein einstufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt. Das Team Hager Partner AG und Meletta Strebek Architekten AG aus Zürich ging mit dem Projekt «Belemnon» als Sieger aus

dem Wettbewerb hervor. Aufgrund zahlreicher Anfragen von Drittpersonen zu möglichen Bauvorhaben im Umfeld des Schwimmbads Lido hat der Stadtrat im Nachgang zum Wettbewerb das Planerteam mit der Ausarbeitung eines Entwicklungskonzepts über das gesamte Lido-Areal beauftragt. Dies mit dem Ziel, die bestehenden Nutzungen und baulichen Entwicklungen im gesamten Umfeld durch einen Masterplan umfassend zu koordinieren. Der bearbeitete Perimeter umfasst den Uferbereich vom Schwimmbad bis zu Knie's Kinderzoo und die nördlich von der Oberseestrasse liegenden Grundstücke der Stadt bis zu den Bahngleisen. Auf diesem nördlichen Arealteil soll eine koordinierte bauliche Entwicklung eingeleitet werden.

Im Teilbereich Lido Süd zwischen Obersee und Oberseestrasse bleiben die bestehenden Grünflächen und der Charakter der heutigen Sport- und Freizeitnutzungen weitgehend erhalten. Gleichzeitig können sich die bestehenden Nutzungen an diesem Standort weiterentwickeln. Landschaftlich wird der Uferbereich mit offenen Sichtachsen und öffentlichen Wegverbindungen besser mit der Oberseestrasse und der nördlich davon gelegenen Rietstrasse bis zu den Geleisen der Schweizerischen Bundesbahnen SBB verknüpft. Der attraktive Seebereich soll langfristig für die Öffentlichkeit besser zugänglich und nutzbar gemacht werden.

Schwimmbad Lido

Das Schwimmbad Lido samt Bootshallen, Restaurant, Kiosk und Hafen wurde von Walter Denzler in den 1950er und 1960er Jahren erbaut. Der See war damals derart verschmutzt, dass ein Badeverbot herrschte. Die Stadt war froh, dass ein privater Investor die Anlage bauen liess und stellte dafür ein Stück Land im Baurecht zur Verfügung. Im Wissen, dass Sanierungen unumgänglich sein würden, kaufte die Stadt 1989 die gesamte Anlage für 8,5 Mio. Franken. Als Alternative wäre lediglich ein Verkauf an Dritte in Frage gekommen.

Die Bootshallen wurden in den Jahren 2002/2003 (Halle 2 West) und 2003/2004 (Halle 1 Ost) saniert. Weitere Investitionen wurden in Restaurant, Technik, Sicherheit usw. getätigt. Der seinerzeitige Stadtrat von Rapperswil befasste sich aus finanziellen Überlegungen mit der Schliessung des Bades und prüfte auch eine Umzonung des Areals mit entsprechender Überbauung. Weitere Überlegungen in Bezug auf das Nutzungspotenzial des Areals Lido wurden im Jahr 2007 durch die Bosshard & Luchsinger Architekten AG, Luzern, gemacht.

Im gleichen Jahr 2007 befasste sich der Stadtrat von Rapperswil-Jona zudem mit dem Thema Lido im Hinblick auf die anstehenden Unterhaltsmassnahmen. Zur Erhaltung des Schwimmbads liess er eine Zustandsanalyse durch die Cerlianiarchitekten AG, Zürich, erstellen. Darin wurden Massnahmen zur Überbrückung des Zeitraums bis zu einer definitiven Sanierung aufgezeigt.

Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung

Desolater Zustand der bestehenden Anlagen

Heute befindet sich das Schwimmbad in einem baulich kritischen Zustand. Das mittlerweile rund 60-jährige Bad muss jährlich mit grösseren Instandstellungsarbeiten und finanziellem Aufwand so hergerichtet werden, dass ein annehmbarer Saisonbetrieb gewährleistet werden kann.

Eissport

Die Sportstättenplanung aus dem Jahr 2001 sieht vor, dass der Eis- und Wassersport im Lido und die Ballsportarten im Grünfeld konzentriert werden sollen. Im Rahmen des Projektierungskredits war deshalb der Neubau eines Sockelgebäudes an die bestehende Bootshalle (Erweiterung West) vorgesehen. Darauf sollte das Angebot für den Eissport um ein zusätzliches Feld ergänzt werden. Mit separatem Gutachten wurde zudem ein Baukredit für ein neues, temporäres Ausseneisfeld mit Membrandach (Ballon) auf dem heutigen Fussballplatz Lido beantragt, welches als Ergänzung zum bestehenden und geplanten Angebot in der heutigen Eishalle und auf dem Dach der erweiterten Bootshallen erstellt werden sollte. Das Membrandach sollte nach Fertigstellung des Sockelgebäudes vom Fussballplatz dorthin verschoben werden.

Im Verlauf der Planung wurden diesbezüglich verschiedene Varianten geprüft. Unter anderem hat sich dabei auch gezeigt, dass eine Überdachung der Eisfläche mit einem Membrandach den Ansprüchen der Nutzer (Lärmimmissionen) nicht gerecht wird und aus energetischen Gründen nicht verantwortbar ist. Aus diesem Grund wurde in der Folge der Bau einer definitiven Trainingshalle auf dem erweiterten Sockelbau ins Auge gefasst und geprüft. Die Baukosten für die Gesamtanlage dieser Variante erreichten eine Grössenordnung von rund 45 Mio. Franken. Die hauptsächlichen Kostentreiber waren die engen Platzverhältnisse, die baulichen und statischen Massnahmen im Zusammenhang mit den bestehenden Bootshallen, die Installation einer neuen Kältemaschine mit den Verteilanlagen für die Eisproduktion und die schwierigen Baugrundverhältnisse. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat im September 2017 entschieden, den Bau einer neuen Eis-Trainingshalle vorderhand zurückzustellen und sich primär auf die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido zu beschränken.

In Absprache mit den Verantwortlichen des Eissports – SC Rapperswil-Jona Lakers und Eislaufclub Rapperswil-Jona – wird das Projekt einer neuen Eis-Trainingshalle separat an die Hand genommen.

Sanierung und Erneuerung Schwimmbad Lido; Bericht der Planer

Ortsbauliches Konzept; Gesamtanlage

Grundlage für das vorliegende Projekt ist das Wettbewerbsprojekt aus dem Jahr 2012 und der im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren erarbeitete Masterplan von 2015. Der Master-

plan umfasst das Areal Lido Süd und Nord vom See bis an die Geleise der Bahn. Die betroffenen Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt Rapperswil-Jona. Die Vision des Masterplans ist, aus dem heute extensiv genutzten Areal ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges, gut vernetztes und durchlässiges Zentrum mit vorwiegend öffentlichen Nutzungen zu entwickeln. Im südlichen Teil zwischen Oberseestrasse und See sollen die Infrastrukturen für Sport und Freizeit weiterentwickelt und eine gute öffentliche Zugänglichkeit des Seufers gewährleistet werden.

Der Neubau für das Freibad, bezeichnet als «Blitz», markiert neu eine eindeutige Adresse an der Oberseestrasse. Das langgezogene Gebäude leitet vom Strassenraum an den See, die verschiedenen Nutzungen werden in einem Gebäude konzentriert. Die Orientierung wird einfacher und klarer, die Übersichtlichkeit besser und die Fussgängerverbindungen zum See direkter und attraktiver. Das Gebäude generiert eine urbane, öffentliche Seite zum Stadion und eine parkähnliche Situation auf die Badseite hin. Der neu geschaffene Platz zwischen Stadion und Badgebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Zugangssituationen zum Stadion und zum Freibad. Die Treppen- und Rampenanlagen schliessen den Platz ab und ermöglichen ein bequemes Erreichen von Badzugang und dem höher gelegenen Restaurant auf der Bootshalle. Die Sanierung der Hafenanlage sowie die Umgestaltung des seeseitig angrenzenden Bootsabstellplatzes zu einer öffentlichen Liegewiese sind als separate Projekte in Bearbeitung bzw. stehen vor der Ausführung. Zukünftig können das Freibad und die Liegewiese über einen Torzugang miteinander verbunden werden.

Nutzungen

Das Badgebäude integriert bereits vorhandene Nutzungen in bestehenden Gebäuden, welche allesamt ihre maximale Lebensdauer erreicht haben. Das letztere gilt auch für das Wohngebäude an der Oberseestrasse, welches dem Neubau des Schwimmbadgebäudes weichen muss. Die Überbauung der Bootshalle 1 erfordert eine statische Ertüchtigung dieser Anlage.

An der Oberseestrasse, im doppelgeschossigen Kopfbau, sind auf Mietbasis das Ticketing und die Räume für die Verwaltung der SC Rapperswil-Jona Lakers vorgesehen. Neben dem Stadion im Bereich des neu geschaffenen Platzes befindet sich die Bad- und die Heiztechnik auf zwei Geschossen. Im Untergrund sind die Ausgleichsbecken für die Wasserbecken vorgesehen. Die neue Gasheizung liefert auch die Heizwärme für das Stadion. Beim Eingangsbereich des Bades sind die Räume für den Betrieb angeordnet. Auf der anderen Seite des Badeingangs befinden sich die Garderoben mit den Umkleidekabinen, Duschen und Toilettenanlagen. Die Position der Räume der Badverantwortlichen ermöglicht eine gute Übersicht des Badbetriebes. Die Restauration und der Kiosk sind in leicht erhöhter Lage in Seenähe mit einem schönen Ausblick über den Hafen, auf den

Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung

See und die Alpen angeordnet. Das Restaurant mit grosszügiger Terrasse bewirbt Badegäste und externe Besucher. Die Nutzflächen des bestehenden Pavillons der SC Rapperswil-Jona Lakers werden integriert und dem neuen Restaurant angegliedert. Ein Sonnendeck auf dem Dach des Restaurants wird als Option mit minimalen Vorinvestitionen mitgedacht.

Architektur

Der Neubau ist als Holzarchitektur geplant. Bezugnehmend auf zahlreiche historische Seebäder rund um den See ist diese Architektur vertraut und passend für das Freibad Lido. Die grossen ausladenden Vordächer lassen das Gebäude leicht wirken und liefern schattige Vorzonen. Diese sind insbesondere im Bereich des Restaurants und des Kiosk wertvoll. Mit den ausladenden Vordächern gelingt es, die Dachträger statisch optimiert von Fassade zu Fassade zu spannen. Die Innenwände haben keine tragenden Funktionen. Das ermöglicht langfristige, nachhaltige Flexibilität der inneren Nutzungen. Die Gebäudehülle erhält eine sehr gute Wärmedämmung gemäss den aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Die Wahl von ökologisch unbedenklichen Materialien wird für ein angenehmes Raumklima sorgen. Für die Fassadenverkleidung ist eine elegante feingliedrige Verkleidung mit wetterbeständigen Holzplatten vorgesehen.

Freiraum

Die Badegäste werden am neuen Lido über einen grosszügigen Vorplatz zum Eingang geführt. Das neue Gebäude eröffnet durch den weniger hohen Zugang den Blick zur Badelandschaft und zum Alpenpanorama. Der See wird spürbar in den Raum integriert.

Die neuen Schwimmbecken sind so platziert, dass sich klare Raumstrukturen bilden. Vier unterschiedliche Bereiche: Wassersportzone, Fun-Bereiche, Familien- und Kleinkinderbereich sowie Ruhezone ermöglichen allen Nutzergruppen einen attraktiven Aufenthalt.

Die aktiven Zonen für Wassersport wie Schwimmen und Wasserspringen sind von den Fun-Bereichen wie Rutschen oder Rasenspiele räumlich getrennt. Ruhezone zum Sonnenbaden und der Bereich für Familien mit Kleinkindern sind auch räumlich getrennt. Der Wassersportbereich ist von den Bereichen für Nicht-Schwimmer mit Sitzstufen abgesetzt. Sie dienen zugleich als trennendes wie verbindendes Element. Sie laden multifunktional zum Sitzen oder Liegen ein: zum Ausruhen, sich von der Sonne bräunen lassen oder zu einem Schwatz mit anderen Badegästen. Im Bereich des Schwimmerbeckens ist ein attraktives Sonnendeck platziert. Von hier aus eröffnet sich ein Panoramablick auf den See und die umliegenden Alpen. Die Wasserrutsche befindet sich neu als zentrales Element in der Familienzone. Abgesetzt von den Schwimmbecken liegen das Planschbecken und der Sandspielbereich für Familien mit Kleinkindern.

Befestigte Wege verbinden die einzelnen Angebote für Schwimmer, Nicht-Schwimmer und Kleinkinder mit Planschbecken und ermöglichen einen stufenlosen Zugang zu allen Ebenen.

Terrainmodellierungen an den Rändern mit flachen Neigungen entlang der Grenze aktivieren die Randzonen als Liegebereiche oder als Tribüne für die Rasenspielfelder. Innerhalb der neuen Modellierungen ergeben sich Wiesenflächen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. Es gibt ruhige Bereiche mit Schatten spendenden Bäumen. Im nördlichen Bereich der Liegewiese schliesst, räumlich durch Baumgruppen getrennt, der Bereich für Rasenballsportarten an.

Eine grosszügige, teilweise beschattete Terrasse des neuen Restaurants befindet sich an attraktiver Stelle am Kopf des Neubaus. Von den Aussensitzplätzen, sowohl für Badegäste als auch für externe Besucher zugänglich, kann die Gesamtanlage überblickt werden und es öffnet sich das Panorama auf den Hafen, den See und die Alpen.

Technik, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Energie

Die gewählte Konstruktion für das Badgebäude gewährleistet langfristige Flexibilität für sich im Laufe der Zeit ändernde Nutzungsanforderungen. Die Holzbauweise ist ökologisch sinnvoll, verursacht einen geringen Energieaufwand bei der Verarbeitung und lässt sich bedenkenlos entsorgen. Nicht zu unterschätzen sind die laufenden jährlichen Aufwendungen für den Betrieb und den Unterhalt der Anlage. Die Übersichtlichkeit des Freibades vermeidet unnötige Personalkosten und erhöht die Sicherheit des Badebetriebes. Auf die Installation von Photovoltaik und thermischer Solaranlage wird im Bauprojekt verzichtet. Einerseits reduziert die Eigenbeschaffung der Eishalle den Wirkungsgrad signifikant und andererseits soll die Option des nachträglichen Sonnendecks auf dem südlichen Gebäudeteil des Badgebäudes offen gehalten werden. Bei den Betriebskosten sind mit der Verwendung des Seewassers für das Badwasser und dessen Rückführung nach erfolgter Neutralisierung in den See erhebliche Einsparungsmöglichkeiten für Frischwasser- und Kanalisationsgebühren gegeben. Das laufend zugeführte und gereinigte Seewasser für die Becken wird mit Wärmetauschern vorgewärmt. Die bestehende Wasserfassung im See muss saniert werden. Die Wasserbecken sind als Chromstahlbecken vorgesehen. Chromstahlbecken sind im Vergleich zu einer Folienauskleidung wesentlich dauerhafter, im Unterhalt weniger aufwändig und letztendlich auch recycelbar. Das Projekt lässt auch Optionen für die Zukunft offen. So sind beispielsweise die Doppelnutzungen der Garderoben, die Erweiterung des Restaurationsbetriebes und die Nutzung des Wärmeüberschusses der Eistechnik bei einer nächsten Erneuerung der Anlage möglich.

Traktandum 2

Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung

Baukosten

Im Gutachten zum Projektierungskredit wurde aufgrund der ersten groben Schätzungen ein Kostenziel von rund 27 Mio. Franken kommuniziert. Mit der Weiterentwicklung des Projekts und der Anpassung des Raumprogramms ins vorliegende «Vorprojekt-Plus» hat sich eine Kostenpräzisierung ergeben, welche zu folgenden wesentlichen Anpassungen führte:

Einsparungen:

- Verzicht auf den westlichen Sockelbau;
- Verzicht auf neuen Kraft- und Trainingsraum für die Eissportvereine;
- Überbindung Innenausbau des Restaurants an die SC Rapperswil-Jona Lakers.

Mehrkosten:

- Zusätzliche separate Gasheizung für das Schwimmbad;
- Pfahlfundationen in heiklem Baugrund (kleinste Setzungstoleranz für Schwimmbecken);
- Ertüchtigung Bootshalle 1 (Folge der statischen Fundationsverbesserung);
- Grösseres Raumvolumen für die Badewassertechnik mit Ermöglichung der Zukunftsoption, die Kältetechnik für die Eishalle auch in den neuen Technikraum zügeln zu können;
- Chromstahlbecken anstelle Folienauskleidung.

Die Kostenschätzung (Stand 25. Mai 2018; indiziert gemäss Zürcher Index für Wohnbaupreise vom 1. April 2017) wurde auf Basis von Richtofferten bei den Hauptpositionen und Erfahrungswerten der beteiligten Planer ermittelt. Der Kostenvoranschlag für das «Vorprojekt-Plus» beinhaltet eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % gemäss SIA-Norm 102. Die Kosten für das Gesamtprojekt gliedern sich wie folgt:

BKP Bezeichnung	Betrag inkl. MwSt.
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 2'510'000.–
2 Gebäude	Fr. 11'205'000.–
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 2'993'000.–
4 Umgebung	Fr. 6'230'000.–
5 Nebenkosten	Fr. 1'497'000.–
6 Reserve ca. 10 %	Fr. 2'430'000.–
9 Ausstattungen	Fr. 400'000.–
Zwischentotal Baukredit inkl. Mehrwertsteuer ¹⁾	Fr. 27'265'000.–
abzüglich Projektierungskredit	– Fr. 965'000.–
Total netto Baukredit inkl. Mehrwertsteuer	Fr. 26'300'000.–
Übertrag der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen	Fr. 1'150'000.–
Total	Fr. 27'450'000.–

¹⁾ Die Kostenanteile nach Gebäudearten gliedern sich wie folgt: Schwimmbad Fr. 6'715'500.–, Badgebäude Fr. 18'905'000.– und Bootshalle 1 Fr. 1'645'000.– = Fr. 27'265'500.–.

Finanzierung und jährlich wiederkehrende Folgekosten

Die Gesamtkosten für die Sanierung und Erweiterung des Schwimmbads Lido betragen 27,45 Mio. Franken. Die Abschreibung geschieht über eine Nutzungsdauer von 30 Jahren. Zur Berechnung der Abschreibungen können die bestehende Vorfinanzierung von 7,82 Mio. Franken sowie die bestehende Unterhaltsreserve der Liegenschaft Oberseestrasse 46 von 0,60 Mio. Franken in Abzug gebracht werden. Damit ergeben sich jährliche Abschreibungskosten von rund Fr. 635'000.–. Die jährlichen Zinskosten, basierend auf einem kalkulatorischen Zinssatz von 2,5 %, betragen durchschnittlich Fr. 330'000.– pro Jahr.

Betrieb und Unterhalt; Aufwand und Ertrag

Vergleich der Aufwendungen für die jährlichen Folgekosten:

Aufwand:	Heute	Morgen	Differenz
Personalkosten	Fr. 353'500	Fr. 475'450	Fr. 121'950
Betriebskosten Bad	Fr. 358'400	Fr. 249'500	–Fr. 108'900
Betriebskosten Familienherberge	Fr. 10'700	Fr. 0	–Fr. 10'700
Total Aufwand			Fr. 2'350

Ertrag:	Heute	Morgen	Differenz
Eintritte	Fr. 75'000	Fr. 110'000	Fr. 35'000
Mieten «Blitz» / Restaurant	Fr. 52'620 ²⁾	Fr. 201'893	Fr. 149'273
Miete Kopfbau	Fr. 29'480	Fr. 131'500	Fr. 102'020
Total Ertrag			Fr. 286'293

²⁾ Miete bestehende Flächen (Restaurant, Wohnung und Nebenraum)

Aufwand

Das Betriebskonzept weist einen leichten Mehraufwand aus. Aufgrund der neuen Wasser- und Nutzflächen steigt der Hygieneaufwand. Dies hat Auswirkungen auf den neuen Personalbedarf. Mit der Aufstockung des Personals werden unter anderem die Wasserflächen bestens gesichert sowie parallel Betriebs- und Grünflächen bewirtschaftet. Mit dem neuen zukünftigen Arbeitsmodell sind in Doppelschichten Badwache und Betriebsunterhalt gleichsam optimal sichergestellt. Dies entspricht den heute gängigen Normen des Verbands Hallen- und Freibäder (VHF).

Ertragsüberschuss

Mit der Attraktivitätssteigerung des Bades sind leichte Erhöhungen der Eintrittspreise gerechtfertigt und mitunter Grund zum besser erwarteten Betriebsergebnis. Der Wegfall bestehender, nicht mehr ersetzter Mietflächen wie Wohnung und Nebenräume fallen in der Ertragsrechnung nicht ins Gewicht.

Traktandum 2

Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung

Durch moderne, der Zeit angepasste und zusammengefasste Strukturen ist es gelungen, ein zweckmässiges Schwimmbadgebäude zu konzipieren, das den unterschiedlichen Anforderungen gerecht wird. Dies erlaubt es, die enthaltenen Räume für Drittnutzungen (Restaurant und Büroräume) nach wirtschaftlichen Kriterien zu vermieten. So spiegeln sich die berechneten Mietkosten in der Erfolgsrechnung wie ausgewiesen positiv wieder.

Übertragung ins Verwaltungsvermögen

Das Mehrfamilienhaus an der Oberseestrasse 46 wird in der städtischen Bilanz im Finanzvermögen geführt. Diese Liegenschaft wird neu in die Gesamtanlage im Lido integriert und dient der öffentlichen Aufgabenerfüllung und öffentlichen Nutzung. Verwaltungsvermögen dient der öffentlichen Aufgabenerfüllung (gesetzliche und selbstgewählte Aufgaben), während zum Finanzvermögen alle Vermögenswerte gehören, welche die Stadt jederzeit realisieren beziehungsweise 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 respektive, dass dafür keine Steuermittel eingesetzt werden dürfen.

Mit der Sanierung und Erweiterung des Schwimmbads Lido ergibt sich eine verwaltungsmässige Nutzung und es erfolgt eine Umnutzung. Damit ist die Überführung der Liegenschaft Oberseestrasse 46 in das Verwaltungsvermögen vorzusehen. Dies ist kreditrechtlich eine Ausgabe. Der Verkehrswert des Mehrfamilienhauses Oberseestrasse 46 beträgt Fr. 1'150'000.–. Dieser Betrag ist von der Stimmbürgerschaft kreditieren zu lassen, damit die Überführung erfolgen kann. Anschliessend ist der Betrag planmässig abzuschreiben.

Zeitplan

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

Urnenabstimmung über den Baukredit	25. November 2018
Bauprojekt und Ausführungsplanung	bis Ende 2019
Voraussichtlicher Baubeginn	Frühjahr 2020
Voraussichtliche Inbetriebnahme	Frühjahr 2022

Der Zeitplan ist von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Baugrundverhältnisse, Altlasten, Statik und Zustand der bestehenden Bausubstanz, Etappierung u.a.m. abhängig und kann somit im Moment nur grob abgeschätzt werden. Im Rahmen der weiteren Planung gilt es, diesen aufgrund der Abklärungen weiter zu präzisieren.

Urnenabstimmung

Aufgrund von Art. 40 der Gemeindeordnung (GO) und Anhang 2 zur Gemeindeordnung unterstehen einmalige Investitionsvorhaben von über fünf Mio. Franken der Urnenabstim-

mung. Gemäss Art. 12 Abs. 2 GO kann der Rat Vorlagen einer Bürgerversammlung unterbreiten, die sie diskutieren und ändern kann. Laut Kommentar zur Gemeindeordnung soll von dieser Möglichkeit offensiv Gebrauch gemacht werden, denn auf diese Weise lassen sich die Vorteile der Bürgerversammlung und der Urnenabstimmung verknüpfen. Wie bereits andere Vorlagen mit einem Investitionsvolumen von über fünf Mio. Franken, soll auch diese Vorlage vorab der Bürgerversammlung zur Diskussion unterbreitet werden. Die Urnenabstimmung ist für den 25. November 2018 vorgesehen.

Zusammenfassung

Das Lido-Areal ist eine der bedeutendsten innerstädtischen Reserven für die künftige Stadtentwicklung von Rapperswil-Jona. Mit dem Masterplan Lido wurde die Grundlage für die Gesamtentwicklung des Areals gelegt. Mit der Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido wird ein erster massgeblicher Schritt in diese Richtung angestrebt. Die bestehende Infrastruktur wird zweckmässig und zielgerichtet erneuert und ergänzt. Sport und Freizeit geniessen in unserer Gesellschaft einen hohen Stellenwert und die Nachwuchsarbeit in Sportvereinen hat nachweislich eine sehr grosse Hebelwirkung für die heranwachsende Bevölkerung. Das geplante Vorhaben ist für die Gesamtbevölkerung zentral und richtungsweisend. Das geplante Vorhaben wertet zudem den öffentlichen Raum rund um das Gebiet Oberseestrasse, Lido, Eishalle und Strandweg markant auf.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido wird genehmigt und der erforderliche Baukredit von Fr. 27'450'000.–, inkl. Mehrwertsteuer, zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Rapperswil-Jona, 25. Juni 2018

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling
Stadtpäsident

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber

Beilagen:

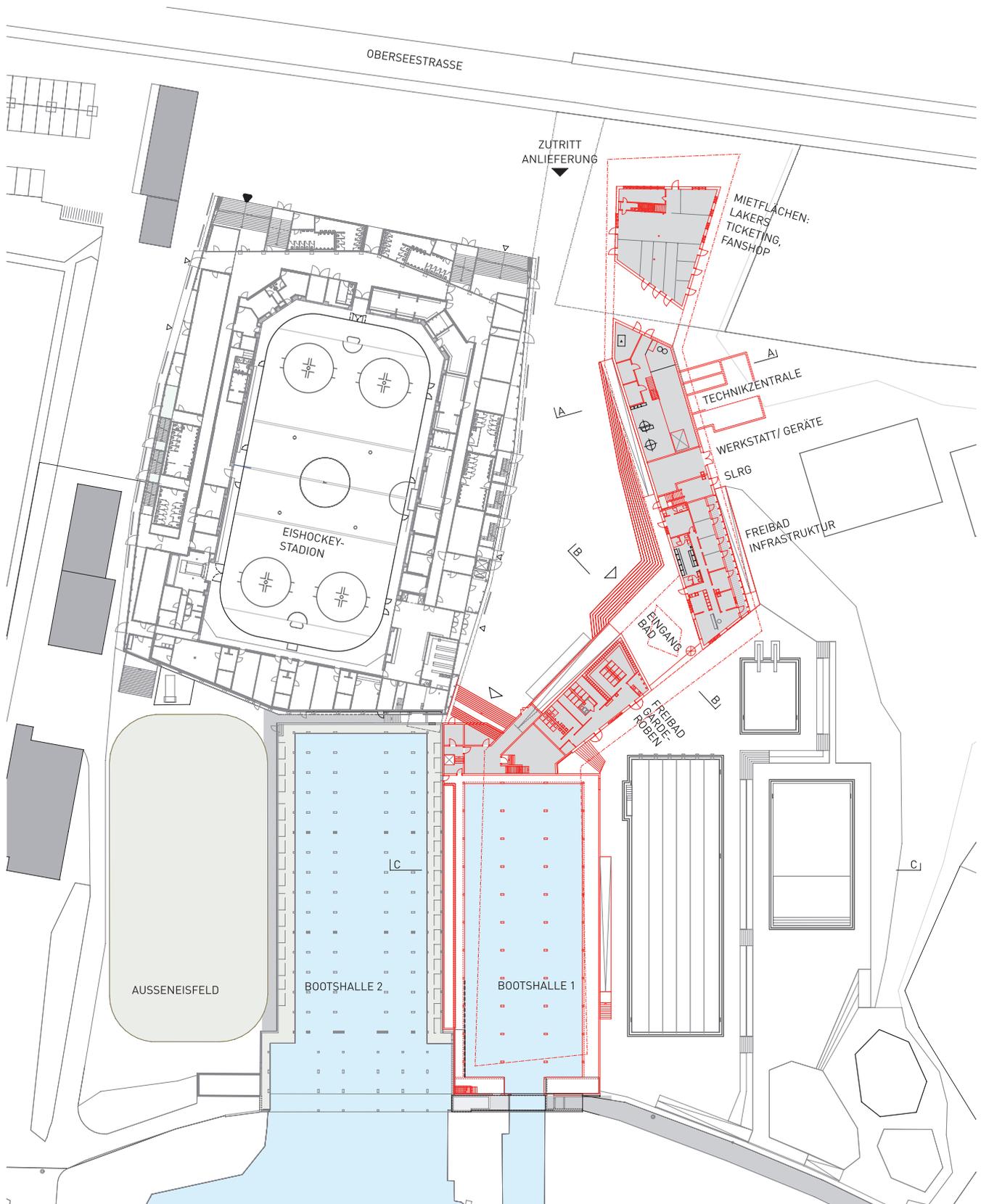
- Situation Lido
- Grundrisse Schwimmbadgebäude
- Schnitte
- Axonometrie Nutzungen
- Übersichtsplan
- zwei Visualisierungen (alter und neuer Hafen)

Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung



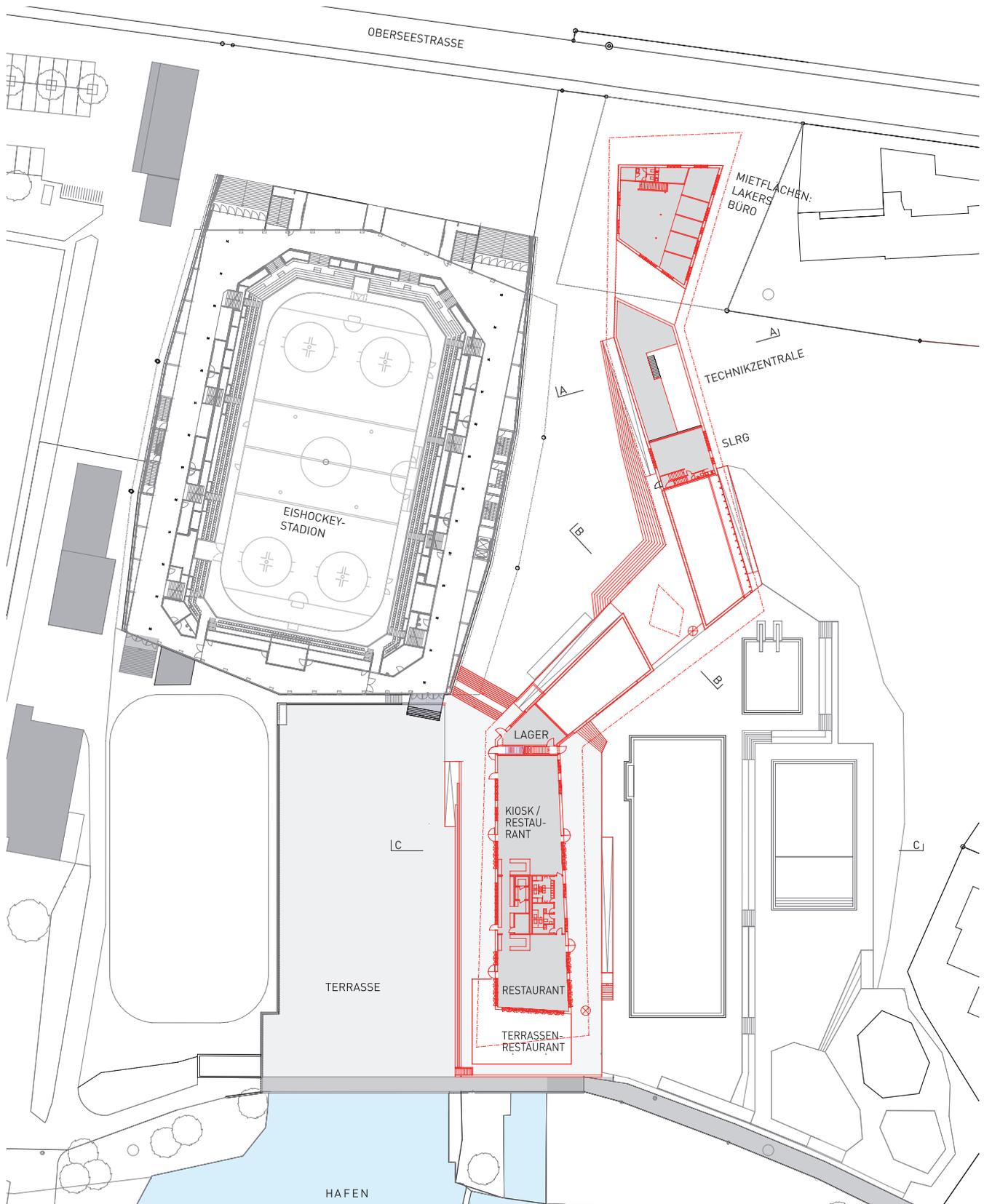
- | | | | |
|---|------------------------|---|--------------------|
|  | PERIMETER PLANUNG |  | STRANDWEG |
|  | PERIMETER BLITZ |  | SCHWIMMBADGEBÄUDE |
|  | PERIMETER BAD |  | SCHWIMM-
BECKEN |
|  | PERIMETER BOOTSHALLE 1 |  | LIEGEWIESE |
| | |  | BOOTSHALLE 1 |

Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung



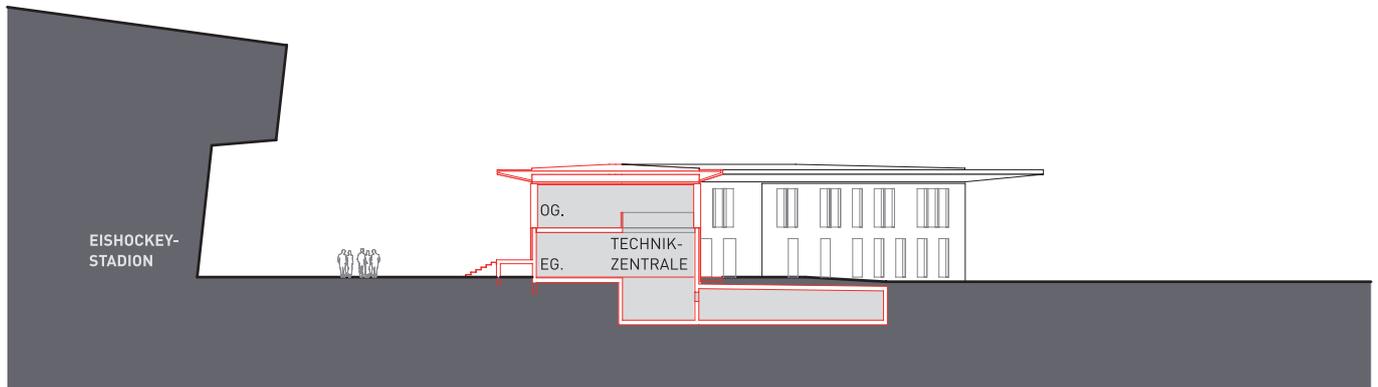
Schwimmbadgebäude; Grundriss Erdgeschoss

Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung

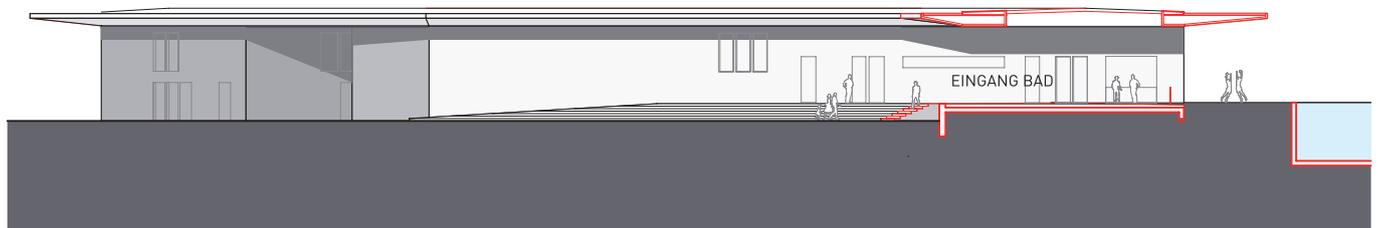


Schwimmbadgebäude; Grundriss Obergeschoss

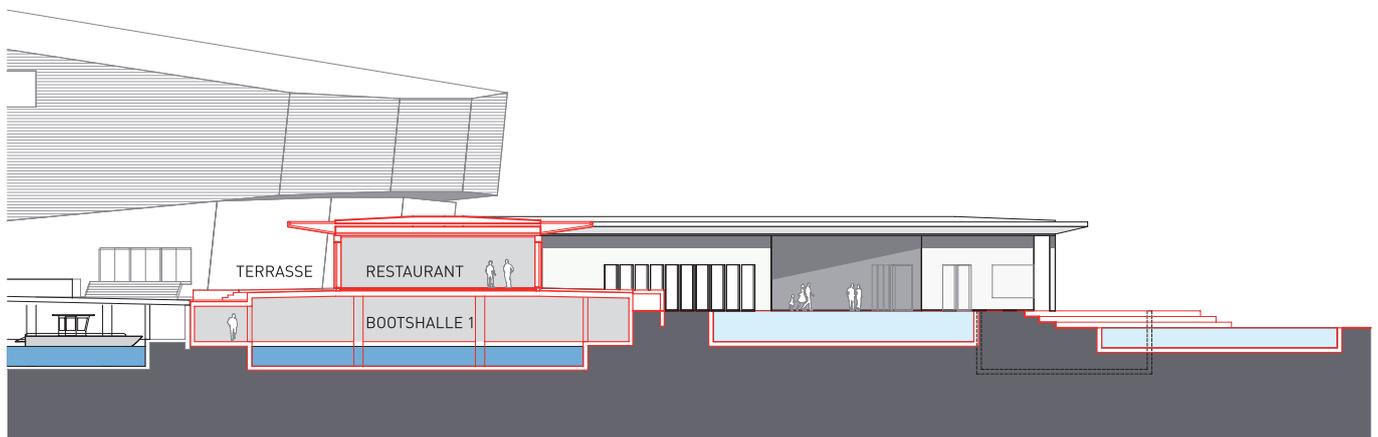
Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung



Schnitt A - A



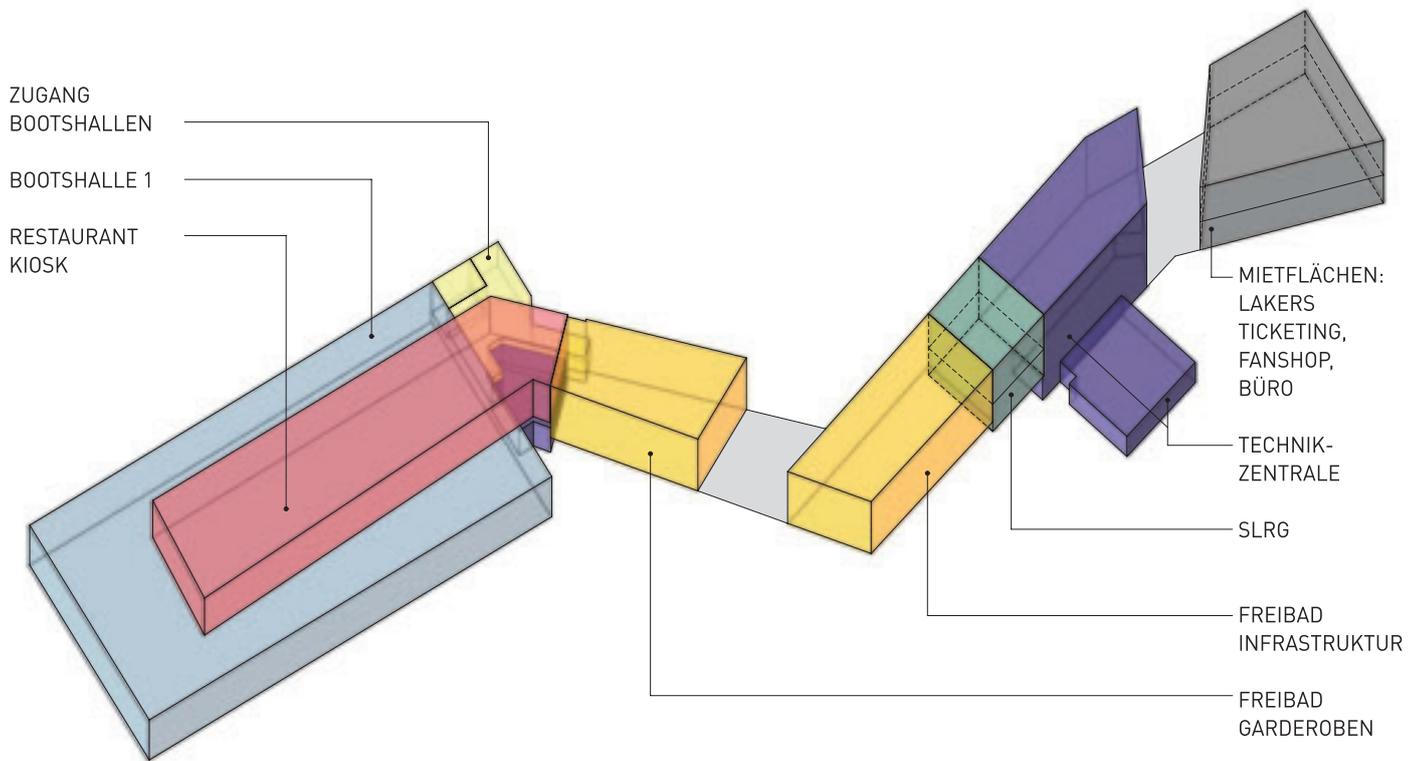
Schnitt B - B



Schnitt C - C



Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung



Axonometrie Nutzungen

Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung



Übersichtsplan

Traktandum 2

Bericht und Antrag über den Baukredit und die Genehmigung des «Vorprojekt-Plus» für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung



Visualisierung alter Hafen



Visualisierung neuer Hafen

Traktandum 3

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 7,95 Mio. Franken für den Neubau eines Pflegezentrums im Gebiet Schachen mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Ausgangslage

In Rapperswil-Jona leben bald 27'000 Menschen. Aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl sowie der demografischen Entwicklung nimmt der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und an Pflege- und Betreuungsangeboten zu. Die Bedarfsplanung, die dem neuen Altersleitbild 2025 zugrunde liegt, bestätigt diese Tendenz.

Mit dem Neubau von 100 bis 120 Alterswohnungen mit Serviceleistungen (Ortsgemeinde und Stiftung Alterswohnungen Jona) sowie dem Ausbau der ambulanten Pflege (Spitex) wird dem Wunsch vieler Menschen Rechnung getragen, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen. Zudem dämpfen diese Angebote mittel- bis langfristig auch den Druck auf stationäre Pflegeplätze. Die drei in Rapperswil-Jona bestehenden Pflegezentren Bühl, Meienberg und Bürgerspital mit gesamthaft 180 stationären Plätzen sind heute gut ausgelastet. Teilweise bestehen Engpässe, die sich in Zukunft verschärfen.

Das Pflegezentrum Bühl wurde 2017 für die nächsten Jahre modernisiert. Die Infrastruktur der Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital entspricht dagegen den heute üblichen Standards nur noch bedingt. Aufgrund des baulichen Zustands, der beschränkten Platzverhältnisse sowie den denkmalpflegerischen Auflagen (Bürgerspital) sind die Möglichkeiten für einen betriebswirtschaftlich sinnvollen Aus- und Umbau nicht gegeben.

Um den Bedarf an Pflegeplätzen zu sichern, möchte der Stadtrat am Standort Schachen die Voraussetzungen für den Bau eines neuen Pflegezentrums mit 168 stationären Plätzen schaffen. Gleichzeitig plant die Ortsgemeinde 60 bis 80 Alterswohnungen. Betreiberin des Pflegezentrums Schachen ist die Stiftung RaJoVita, die heute bereits die Zentren Bühl und Meienberg betreibt. Mit der Eröffnung des Zentrums Schachen sollen die Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital aufgehoben werden.

Projektwettbewerb

2017 haben die Stadt und die Ortsgemeinde für das Pflegezentrum und die Alterswohnungen gemeinsam einen zweistufigen, anonymen Projektwettbewerb nach Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt. Den Wettbewerbskredit haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Bürgerversammlung vom 1. Dezember 2016 bewilligt.

Aus den insgesamt 71 Bewerbungen hat die Jury anhand der in den Ausschreibungsunterlagen formulierten Kriterien zwölf Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt. Im November 2017 hat das Preisgericht die eingereichten Projekte nach Massgabe der SIA-Norm 142 und anhand der formu-

lierten Kriterien beurteilt, eine Rangierung der Projekte vorgenommen sowie eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung abgegeben.

Aus der Wettbewerbsjurierung ging das Projekt «Orion» als Sieger hervor. Projektverfasser sind die Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG aus Zürich und die Krebs und Herde GmbH, Landschaftsarchitekten aus Winterthur. In einem nächsten Schritt soll das Wettbewerbsprojekt im Rahmen von zwei eigenständigen Projekten bis zum Vorliegen der Baubewilligung weiterentwickelt werden. Die Stadt zeichnet für die Projektierung des Pflegezentrums verantwortlich, die Ortsgemeinde für die Alterswohnungen.

Gegenstand des vorliegenden Antrags ist die Bewilligung eines Projektierungskredits von 7,95 Mio. Franken für den Neubau eines Pflegezentrums mit 168 stationären Plätzen im Gebiet Schachen.

Ein Generationenprojekt

Mit der Eröffnung des Pflegezentrums Schachen und der gleichzeitigen Aufhebung der Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital konzentriert sich die stationäre Betagtenbetreuung in Rapperswil-Jona auf nur noch zwei Standorte Schachen und Bühl sowie auf 19 neue Pflegeplätze der Stiftung RaJoVita im neuen Porthof West der Stiftung Alterswohnungen Jona. Dadurch können Synergien genutzt sowie Betriebsabläufe und Betriebskosten optimiert werden. Dies ist insbesondere auch aufgrund der zunehmenden Kostensensibilität im Pflegebereich geboten.

Das Projekt wird sich mit einer qualitativ hochwertigen Architektur ins Quartier einfügen. Zwischen der Zwingli- und der Eichwiesstrasse ist eine Verbindungsachse vornehmlich für den Langsamverkehr vorgesehen, der «jardin corridor». Entlang dieser Verbindung sind verschiedene Aussenraumbereiche geplant (Pergola, Selbstpflanzbereiche, Blumengarten und Spielplatz). Das Pflegezentrum besteht aus einem Hauptgebäude sowie aus je einem Flügelbau gegen Norden und Südwesten. Die einzelnen Gebäudeteile verfügen über drei bzw. vier Geschosse.

Die räumlichen Strukturen der geplanten sechs Pflegeabteilungen basieren auf einem zeitgemässen Wohngruppenkonzept. Jede Wohngruppe verfügt über einen Essbereich und eigene Aufenthaltsräume. Neben den gemischten Pflegegruppen sind im Haus auch ein spezialisiertes Pflegeangebot für Menschen mit Demenz sowie ein Entlastungs- beziehungsweise Ferienangebot und eine Tagesstätte geplant.

Ein öffentliches Restaurant sowie ein angrenzender Veranstaltungsraum tragen zur Belebung des Pflegezentrums und des Quartiers bei. Verschiedene Dienstleistungen (Coiffeur, Podo-

Traktandum 3

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 7,95 Mio. Franken für den Neubau eines Pflegezentrums im Gebiet Schachen mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung

logie, Physio-, Ergo- und Aktivierungstherapie sowie Logopädie und Zahnarzt) ergänzen das Angebot. Weiter ist der Betrieb einer Kindertagesstätte für die Kinder der Mitarbeitenden der Stiftung RaJoVita sowie für Externe in den Räumlichkeiten der Ortsgemeinde vorgesehen.

Neben dem Pflegezentrum plant die Ortsgemeinde Alterswohnungen. Das Pflegezentrum und die Alterswohnungen bilden zusammen das Zentrum Schachen. Es sind drei resp. vier Gebäude mit 60 resp. 80 Wohnungen geplant. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen können Dienstleistungen des Pflegezentrums nach Bedarf in Anspruch nehmen, zum Beispiel den Mahlzeitendienst oder medizinische und hauswirtschaftliche Leistungen. Die Alterswohnungen sind jedoch nicht Bestandteil des Projekts Pflegezentrum Schachen und werden durch die Ortsgemeinde eigenständig geplant, gebaut, vermietet und unterhalten.

Kosten

Finanzierung

Der Stadtrat hat für die Finanzierung des Bauprojekts drei Modelle geprüft: Finanzierung durch die Stadt, Gründung einer Aktiengesellschaft durch die Stadt und Finanzierung durch einen Investor.

Nach Abwägen der Vor- und Nachteile strebt der Stadtrat eine Investorenlösung an. Gemäss aktueller Grobschätzung ist für den Bau des Pflegezentrums Schachen mit Kosten in der Höhe von 65 Mio. Franken (+/- 20 %) zu rechnen. Bei der Investorenlösung werden die Baukosten vom Investor übernommen und tangieren den Finanzhaushalt der Stadt nicht. Zudem bestehen für die Stadt keine Baurisiken. Anders als bei der Ei-

genfinanzierung bindet die Fremdfinanzierung ausserdem nur minimale personelle Ressourcen.

Mit der Investorenlösung kann sich die Stadt auf ihre Kerngeschäfte konzentrieren. Um trotzdem maximalen Einfluss auf die Gestaltung und Umsetzung des Pflegezentrums zu behalten, möchte der Stadtrat das Projekt bis zum Vorliegen der Baubewilligung selbst weiterentwickeln. Hierfür ist der vorliegende Projektierungskredit vorgesehen, der vom Investor zurückbezahlt wird.

Der Investor beteiligt sich ausschliesslich am Immobiliengeschäft. Als Betreiberin des Pflegezentrums Schachen ist die Stiftung RaJoVita bestimmt, die mit dem Investor ein langfristiges Mietverhältnis eingehen wird, wobei die Bedingungen durch den Stadtrat und den Stiftungsrat RaJoVita festgelegt werden. Durch die Leistungsvereinbarung zwischen der Stiftung RaJoVita und der Stadt ist die Qualität der erbrachten Pflegeleistungen langfristig garantiert. Die Kernaufgaben «Stationäre und ambulante Pflege» werden nicht aus der Hand gegeben.

Das beanspruchte Grundstück bleibt im Eigentum der öffentlichen Hand und wird dem Investor im Baurecht abgegeben. Ein Baurechtsvertrag zwischen der Stadt und dem zukünftigen Investor bildet für die geplante Lösung die Grundlage. Der Investor entrichtet der Stadt einen jährlichen Baurechtszins, basierend auf dessen Offerte. Die Auswahl des Investors erfolgt im Rahmen des Submissionsverfahrens. Das Submissionsverfahren soll 2020 abgeschlossen werden. Über den Baurechtsvertrag mit dem Investor stimmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nach Vorliegen der Baubewilligung ab. Im Sinne von Art. 779 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; ZGB) kann ein Grundstück mit der Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten.

Projektierungskosten

Zur Sicherung der gewünschten Qualität entwickelt und finanziert die Stadt das Projekt bis zur Baueingabe. Mit dem Projektierungskredit soll die Planung zudem soweit vorangetrieben werden, dass die Grundlagen für den Baurechtsvertrag gegeben sind.



Traktandum 3

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 7,95 Mio. Franken für den Neubau eines Pflegezentrums im Gebiet Schachen mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung

Der beantragte Projektierungskredit beinhaltet die Honorare der Architekten, Fachplaner und Spezialisten sowie Aufwendungen für die Projektentwicklung und die Investorenausschreibung. Folgende Leistungen sind im einzuholenden Projektierungskredit enthalten:

Planerhonorare	Fr. 5'060'000.–
Spezialisten	Fr. 1'080'000.–
Bauherrenleistungen	Fr. 780'000.–
Gebühren	Fr. 80'000.–
Juristische und übrige beratende Experten	Fr. 110'000.–
Nebenkosten / Unvorhergesehenes	Fr. 840'000.–
Total	Fr. 7'950'000.–

Aufgrund der vorliegenden Schätzungen ergibt sich ein Gesamthonorar von 7,95 Mio. Franken, inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

Die Rückzahlung der Projektierungskosten durch den Investor erfolgt als Bestandteil des jährlich zu entrichtenden Baurechtszinses oder in Form einer Einmalzahlung an die Stadt.

Rahmenbedingungen

Landabtausch

Der Landbedarf für das Pflegezentrum beträgt rund 8'600 m². Das betreffende Grundstück befindet sich zurzeit im Eigentum der Ortsgemeinde. Das Grundstück auf dem die Ortsgemeinde die Alterswohnungen erstellen möchte, gehört indessen teilweise der Stadt. Die Realisation der beiden Projekte bedingt ein Tauschgeschäft. Der für die Realisation des Pflegezentrums Schachen erforderliche Tauschvertrag wird der Stimmbürgerschaft separat unterbreitet.

Zonenplanänderung

Unabhängig einer möglichen Einigung mit den Einsprechenden muss die Zonenabgrenzung noch definitiv auf die neuen Grundstücksgrenzen angepasst werden. Dazu ist eine zweite Auflage des Teilzonenplans notwendig. Diese wird nach Vorliegen des Ergebnisses der Urnenabstimmung zum Projektierungskredit und Genehmigung des Landtausches terminiert.

Zeitplan

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

Urnenabstimmung Projektierungskredit und Landabtausch	25. November 2018
Öffentliche Auflage Teiländerung des Teilzonenplans	voraussichtlich 4. Quartal 2018
Fakultatives Referendum Teilzonenplanänderung	voraussichtlich 1. Quartal 2019
Bauprojekt und Bewilligungsverfahren	bis 2020
Submissionsverfahren Investor	bis 2020
Urnenabstimmung Baurechtsvertrag	voraussichtlich 2020
Baubeginn	voraussichtlich ab 2021
Bezug	voraussichtlich ab 2023

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Neubau eines Pflegezentrums im Gebiet Schachen wird ein Projektierungskredit von 7,95 Mio. Franken, inkl. Mehrwertsteuer, zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Rapperswil-Jona, 25. Juni 2018

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling
Stadtpräsident

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber

Beilagen:

- Visualisierung
- Situationsplan
- Orthofoto

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 7,95 Mio. Franken für den Neubau eines Pflegezentrums im Gebiet Schachen mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung



Visualisierung



Situationsplan

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 7,95 Mio. Franken für den Neubau eines Pflegezentrums im Gebiet Schachen mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung



Orthofoto

Traktandum 4

Bericht und Antrag über den Tauschvertrag mit der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona im Zusammenhang mit dem Neubau des Zentrums Schachen mit Antrag zur Verabschiedung an die Urnenabstimmung

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Ausgangslage

Um den Bedarf an Pflegeplätzen zu sichern, möchte der Stadtrat am Standort Schachen die Voraussetzungen für den Bau eines neuen Pflegezentrums mit 168 stationären Plätzen schaffen. Gleichzeitig plant die Ortsgemeinde drei respektive vier Gebäude mit 60 respektive 80 Alterswohnungen mit Service. Mit Blick auf diese Bauabsichten hat der Stadtrat im Sommer 2017 einen Teilzonenplan erlassen.

Für die Bewilligung eines Projektierungskredits für das Pflegezentrum unterbreitet der Stadtrat eine separate Vorlage.

Tauschgeschäfte

Für den Neubau des Zentrums Schachen sind zwischen der Stadt und der Ortsgemeinde mehrere Tauschgeschäfte nötig:

- a) Die Stadt tritt an die Ortsgemeinde ca. 2'992 m² ab (blau). Diese werden vom Grundstück Nr. 164J abgetrennt und mit dem Grundstück Nr. 3704J vereinigt. In der Zone W3 wird mit einem Landwert von Fr. 1'700.– pro m² bzw. somit 5,09 Mio. Franken gerechnet;
- b) An der Restfläche des Grundstücks Nr. 164J tritt die Stadt der Ortsgemeinde ½ Miteigentum an ca. 3'839 m² ab (grün). Bei 3'303 m² in der Zone W3 (Fr. 1'700.–/m²) und 536 m² in der Zone W2c (1'250.–/m²) ergibt sich ein Landwert von 3,14 Mio. Franken;
- c) Die Ortsgemeinde tritt an die Stadt ca. 8'581 m² ab. Diese werden vom Grundstück Nr. 3704J (gelb) abgetrennt und bilden das neue Grundstück Nr. 4762J (rot). Der Landwert beläuft sich in diesem Fall bei 7'911 m² à Fr. 1'700.– (W3) und 670 m² à Fr. 500.– (ZöBA) auf 13,78 Mio. Franken.

Die Landpreise entsprechen dem Mittelwert zweier von der Stadt und der Ortsgemeinde eingeholten unabhängigen Gutachten. Die Tauschobjekte werden unter Berücksichtigung der Zonenplanänderung als gleichwertig beurteilt. Die Tauschgeschäfte erfolgen unentgeltlich, d.h. ohne jeden Aufpreis. Der Grundbucheintragung vorbehalten bleiben die Änderung des Zonenplans und die rechtskräftige Baubewilligung für die Gesamtüberbauung auf den Grundstücken Nr. 3704J und 4762J.

Verfahren

Hinsichtlich der Finanzbefugnisse gilt, dass ein Tausch in die Bestandteile Erwerb und Veräusserung zu zerlegen ist. Der Beschluss obliegt jenem Organ in jenem Verfahren, das die demokratische Legitimation des Beschlusses besser gewährleistet. Vor diesem Hintergrund unterliegen die Tauschgeschäfte der Urnenabstimmung gemäss Anhang 2 Abschnitt D der Gemeindeordnung.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Tauschvertrag mit der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona im Zusammenhang mit dem Neubau des Zentrums Schachen wird zugestimmt und zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Rapperswil-Jona, 25. Juni 2018

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling
Stadtpräsident

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber

Beilage:

– Mutationsplan zum Tauschvertrag



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