6. September 2018

Protokoll der Bürgerversammlung der Stadt Rapperswil-Jona vom Donnerstag, 6. September 2018, im Stadtsaal KREUZ, 19.30 bis 22.15 Uhr

Ressort: Präsidiales
Registratur-Nr.: 12.02.11
Geschäftslaufnummer: PRS 2017-257 Signatur

Leitung:	Martin Stöckling, Stadtpräsident
Protokoll:	Hansjörg Goldener, Stadtschreiber
Stimmenzähler:	Emine Akman Marco Albrecht Therese Ebinger Michael Fritschi Sabine Geiger Fridolin Gosswiler Irene Riesen Andrea Stegmann Beatrice Triet Lydia Wyss
Anwesende Stimmberechtigte:	469 Personen (2,6 % von 18'314 Stimmberechtigten)

Traktandenliste

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

Begrüssung

Stadtpräsident Martin Stöckling begrüsst im Namen des Stadtrats zur heutigen Bürgerversammlung im KREUZ. Ganz herzlich willkommen heisst er die Mitbürgerinnen und Mitbürger, die erstmals hier sind, sei es indem sie volljährig geworden sind, sei es durch Einbürgerung oder durch Zuzug.

Aktuelles

Flutlichtanlage Grünfeld
Verschiedene Anwohner erhoben Einsprache gegen das Baugesuch der Stadt. Die Stadt versuchte, mit den Einsprechern Einigungen zu finden. Es haben diverse Gespräche stattgefunden, die jedoch zu keiner Einigung führten. Als nächstes wird die Bau- und Umweltkommission die Einsprachen behandeln und entscheiden. Der Stadtrat ist nach wie vor der Meinung, dass eine gute Verhandlungslösung besser als jede höherinstanzliche Entscheidung gewesen wäre.

Zweite Sammelstelle/Entsorgungspark
Die Ausschreibung für eine zweite Sammelstelle ist erfolgt. Der Stadtrat hat verschiedene Lokalitäten geprüft, wobei sich ein Standort herauskristallisiert hat. Der favorisierte Standort befindet sich beim heutigen Kinder- und Jugendzentrum im Gebiet Stampf. Sobald das neue Kinder- und Jugendzentrum in die neuen Räumlichkeiten im GSM-Gebäude einzieht, wird diese Liegenschaft frei und sie könnte als zweite Sammelstelle genutzt werden. Die Eingabefrist zur Einreichung der Offerten ist am 17. August 2018 abgelaufen. Von drei Unternehmungen gingen Offerten ein. Der Stadtrat wird mit allen drei Unternehmungen in Verhandlungen treten und geht davon aus, dass der Vertrag bis Ende Jahr abgeschlossen werden kann.

Berufs- und Weiterbildungszentrum
Die heutige Infrastruktur des Berufs- und Weiterbildungszentrums ist nicht mehr zeitgemäss. Vor nicht allzu langer Zeit ging man davon aus, dass der Kanton das neue Berufs- und Weiterbildungszentrum in Rapperswil-Jona bauen wird. Nachdem die Regierung und der Kantonsrat das Projekt weiter hinausgeschoben haben, hat der Stadtrat die Initiative zum Bau des neuen Berufs- und Weiterbildungszentrums ergriffen. Die Stadt hat dem Kanton den Vorschlag unterbreitet, das Berufs- und Weiterbildungszentrum selbst zu bauen und anschliessend dem Kanton zu vermieten. Der Stadtrat empfindet es unfair, dass der Kanton nicht bereit ist, das Projekt selbst zu realisieren. Die Antwort des Kantons zum Vorschlag des Stadtrats steht noch aus. Es gibt jedoch gewisse Anzeichen, dass die Antwort positiv ausfallen dürfte. Der definitive Entscheid soll noch in diesem Jahr vorliegen. Im Fall einer zustimmenden Rückmeldung des Kantons wird das Geschäft der Bürgerversammlung unterbreitet bzw. an die Urnenabstimmung gelangen.

Schloss Rapperswil
Die Umgestaltung des Schlosses ist eine gemeinsame Aufgabe der Ortsgemeinde und der Stadt. Der Wettbewerb zur Umgestaltung ist abgeschlossen und der Juryentscheid liegt vor. An der Bürgerversammlung im Dezember wird nochmals ein Kredit im Rahmen des Investitionsbudgets 2019 für die Weiterbearbeitung des Projekts beantragt. Bei der Umgestaltung handelt es sich um ein gutes Projekt mit einem kreativen Team, welches verstanden hat, wie man das Schloss qualitativ verbessern und wie man die Ideen und

Visionen umsetzen kann.

Resultat Zweckmässigkeitsbeurteilung Mobilitätszukunft
Der Kanton hat gemeinsam mit der Stadt eine Zweckmässigkeitsbeurteilung zur Mobilitätszukunft erstellt. Von den drei Varianten wurde schliesslich die Variante Mitte ausgewählt. Dies bedeutet eine Linienführung unter dem heutigen S7-Trassee. Aus Sicht des Stadtrats ist dies ein Projekt, mit welchem die Lebensqualität in Rapperswil-Jona gesamthaft erhöht und neue Stadträume geschaffen werden können. Nach den Simulationen, die der Kanton durchgeführt hat, kann eine Senkung des Durchgangsverkehrs von 30 bis 40 % erwartet werden. Die Entlastungswirkungen sind natürlich nicht für alle gleich gross. Am 22. Oktober 2018 wird dazu eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Fomelles

Stadtpräsident Martin Stöckling begrüsst die Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler:

Emine Akman
Marco Albrecht
Therese Ebinger
Michael Fritschi
Sabine Geiger
Fridolin Gosswiler
Irene Riesen
Andrea Stegmann
Beatrice Triet
Lydia Wyss

Das Protokoll wird von Stadtschreiber Hansjörg Goldener geführt. Zur Erleichterung der Protokollführung erfolgen elektronische Aufzeichnungen, die nach der Rechtskraft des Protokolls gelöscht werden. Voten sind am Mikrofon unter Bekanntgabe von Vorname und Name anzugeben.

Das Versammlungsbüro ist vollzählig und damit ordnungsgemäss bestellt. Zur heutigen Bürgerversammlung wurde die Einladung samt den notwendigen Unterlagen rechtzeitig versandt und auch die Publikation der Traktandenliste erfolgte termingerecht.

Eine Änderung oder Umstellung der Traktandenliste wird nicht verlangt.

Traktandum 1

Bericht und Antrag für den 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung

A. Gutachten

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 Las-ten 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.

2. Nachtrag zur Gemeindeordnung

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

Aktuelle Formulierung in der Gemeindeordnung vom 23. Dezember 2005	Formulierungsvorschlag für einen 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung
Art. 11 Sachabstimmungen an der Bürgerversammlung	**Art. 11 Sachabstimmungen an der Bürgerversammlung**
Die Bürgerschaft beschliesst an der Bürgerversammlung über:	Die Bürgerschaft beschliesst an der Bürgerversammlung über:
...	...
c) Voranschlag und Steuerfuss;	c) Budget und Steuerfuss. Neue Ausgaben werden auf der dritten Stufe der Artengliederung beschlossen;
...	...
Art. 13 Wahlen an der Urne	**Art. 13 Wahlen an der Urne**
Die Bürgerschaft wählt an der Urne:	Die Bürgerschaft wählt an der Urne:
...	...
c) den Vorsteher bzw. die Vorsteherin des Ressorts Bau, Verkehr, Umwelt;	c) den Vorsteher bzw. die Vorsteherin des Ressorts Bau, Liegenschaften;
...	...
Art. 15 Durchführung	**Art. 15 Durchführung**
Die Beschlussfassung über die Jahresrechnung einerseits und den Voranschlag und den Steuerfuss des folgenden Jahres anderseits finden an separaten Bürgerversammlungen statt. Die Termine richten sich nach dem Gemeindegesetz.	Die Beschlussfassung über die Jahresrechnung einerseits und das Budget und den Steuerfuss des folgenden Jahres anderseits finden an separaten Bürgerversammlungen statt. Die Termine richten sich nach dem Gemeindegesetz.
...	...
Art. 45 Zuständigkeit	**Art. 45 Zuständigkeit**
...	...
Der Schulrat hat insbesondere folgende Befugnisse:	Der Schulrat hat insbesondere folgende Befugnisse:
...	...
b) Erlass des Stellenplans im Rahmen des	b) Erlass des Stellenplans im Rahmen des Budgets, die Klassenorganisation sowie die

Voranschlags, die Klassenorganisation sowie die Zuteilung der Lehrkräfte zu den einzelnen Schulhäusern und Klassen;	Zuteilung der Lehrkräfte zu den einzelnen Schulhäusern und Klassen;
c) Visitation und Qualifikation der Lehrpersonen;	c) Kontaktpflege zu den Teams und den Schulleitungspersonen der zugeteilten Schuleinheiten;
...	...
f) Vorberatung von Voranschlag und Jahresrechnung zum Bereich Schulwesen;	f) Vorberatung von Budget und Jahresrechnung zum Bereich Schulwesen;
...	...
h) Vollzug des Voranschlags für das Schulwesen, unter Vorbehalt der Zuständigkeitsordnung im Anhang 2;	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 den Voranschlag nicht vorhersehbar waren;	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	**Art. 52 Aufgaben**
Die Geschäftsprüfungskommission erfüllt die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben und prüft namentlich die	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.	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	**Anhang 2, Finanzbefugnisse**
Beilage	Beilage

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.

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						

1 Das Schulwesen betreffende Ausgaben
2 Antragstellung in Form eines Gutachtens

Gegenstand	**Stadtrat abschliessend**	**Schulrat abschliessend[1]**	**~~Voranschlag~~ Budget**	**Stadtrat unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums**	**Bürgerversammlung[2]**	**~~Urnenabstimmung~~ Obligatorisches Referendum**
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 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	---

1 Das Schulwesen betreffende Ausgaben
2 Antragstellung in Form eines Gutachtens

Gegenstand	**Stadtrat abschliessend**	**Schulrat abschliessend[1]**	**~~Voranschlag~~ Budget**	**Stadtrat unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums**	**Bürgerversammlung[2]**	**~~Urnenabstimmung~~ Obligatorisches Referendum**
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	---
C. Bei Beschlussfassung über ~~den Voranschlag~~ das Budget unvorhersehbare neue Ausgaben						
5.1 einmalige Ausgaben (Investitionen und Erfolgsrechnung)	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

1 Das Schulwesen betreffende Ausgaben
2 Antragstellung in Form eines Gutachtens

Gegenstand	**Stadtrat abschliessend**	**Schulrat abschliessend[1]**	**~~Voranschlag~~ Budget**	**Stadtrat unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums**	**Bürgerversammlung[2]**	**~~Urnenabstimmung~~ Obligatorisches Referendum**
~~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.~~3~~2 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	---	---	über	über 5'000'000	über 7'500'000

1 Das Schulwesen betreffende Ausgaben
2 Antragstellung in Form eines Gutachtens

Gegenstand	**Stadtrat abschliessend**	**Schulrat abschliessend[1]**	**~~Voranschlag~~ Budget**	**Stadtrat unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums**	**Bürgerversammlung[2]**	**~~Urnenabstimmung~~ Obligatorisches Referendum**
	je Fall			3'000'000 bis 5'000'000 je Fall	bis 7'500'000 je Fall	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

B. Ausführungen durch Stadtpräsident Martin Stöckling

Es gibt zwei Hauptgründe, wieso der zweite Nachtrag zur Gemeindeordnung notwendig ist. Einerseits ist dies das neue Rechnungsmodell der St. Galler Gemeinden (RMSG), bei dem gewisse finanzielle Schwellenwerte ändern sowie einige Begrifflichkeiten neu sind. Der Stadtrat möchte die Finanzbefugnisse zudem leicht anpassen. Im Weiteren beantragt der Stadtrat die Aktualisierung eines Abschnitts, der die Kompetenzen des Schulrats betrifft. Dies soll nun im gleichen Zug nachgeholt werden, da die Kompetenzen bei der Visitation der Lehrkräfte geändert haben.

Anpassung Gemeindeordnung aufgrund von RMSG
RMSG ist grundsätzlich Schweizer Standard. Nach und nach schreiben alle Kantone ihren Gemeinden das neue Rechnungsmodell vor. Im Kanton St. Gallen ist es das Gemeindegesetz, welches per 1. Januar 2019 ändert. Die Stossrichtung dieses Gesetzes ist, dass man das Rechnungswesen verständlicher, übersichtlicher und vergleichbarer macht. Die verschiedenen Finanzen und Kennzahlen können somit schweizweit verglichen werden.

Stadtpräsident Martin Stöckling zeigt anhand einer synoptischen Darstellung die Anpassung der Begrifflichkeiten aufgrund von RMSG. So wurde bisher von „Voranschlag" gesprochen, neu wird man vom „Budget" sprechen. Die „Laufende Rechnung" heisst neu „Erfolgsrechnung". Dies sind lediglich Anpassungen der Begrifflichkeiten und haben keinen inhaltlichen Einfluss.

Als erste inhaltliche Änderung erklärt *Martin Stöckling* die Änderung der Detaillierungsstufe des Voranschlags bzw. des Budgets. Neu soll das Budget auf der dritten Detaillierungsstufe zur Genehmigung vorgelegt werden, statt wie bis anhin auf der vierten Stufe. Dies kommt daher, da es aufgrund von RMSG neu 6'000 anstelle von 4'000 Konten gibt. Würde man die Detaillierungsstufe belassen, würde das detaillierte Budgetheft doppelt so umfangreich ausfallen wie bisher. Die Reduktion der Detaillierungsstufe von vier auf drei ist eine relativ geringe Änderung der Transparenz, bei der vordergründig das Papiersparen im Fokus steht. Das Gutachten an die Bürgerversammlung bleibt aber im Wesentlichen unverändert.

Anpassung Finanzbefugnisse
Für Ausgaben, die nicht im Budget enthalten sind, hat der Stadtrat heute die Befugnis, Ausgaben bis zu Fr. 150'000.— je Fall und Fr. 600'000.— je Jahr zu bewilligen. Heute wird zwischen der Investitionsrechnung und der Laufenden Rechnung unterschieden. Da diese Grenze heute bei Fr. 150'000.— liegt, gibt es mit RMSG aufgrund der Erhöhung der Aktivierungsgrenze gar keine Investitionen mehr, die unter Fr. 150'000.— liegen. Beträge unter Fr. 150'000.— sind neu in der Erfolgsrechnung zu budgetieren. Das heisst, die heutige Bestimmung macht keinen Sinn mehr und muss angepasst werden. Deshalb schlägt der Stadtrat vor, dass man die Ausgaben der Erfolgs- und Investitionsrechnung zusammenfasst und nur noch eine Totalgrenze festlegt. Diese Grenze soll um Fr. 50'000.— auf Fr. 200'000.— pro Fall und auf 1,5 Mio. Franken pro Jahr erhöht werden. Im Endeffekt bedeutet dies eine Erhöhung der Kompetenzen des Stadtrats um Fr. 300'000.—.

Heute gehen alle Ausgaben, die über 5 Mio. Franken liegen, an die Urne. Der Stadtrat erachtet diese Obergrenze als etwas eng und möchte diese auf 7,5 Mio. Franken erhöhen. Der Blick in die Geschichte zeigt, dass man bis 2004 in der ehemaligen Gemeinde Jona gar keine Regelung dazu hatte. 2004 wurde die Grenze von 5 Mio. Franken eingeführt. Die ehemalige Gemeinde Rapperswil hingegen hatte bis zur Vereinigung gar keine Regelung. Bei der Vereinigung wurde diskutiert, ob die Grenze 7,5 oder 5 Mio. Franken betragen soll. Man hat sich damals für 5 Mio. Franken entschieden. Heute hat die Stadt ein grösseres Budget, höhere Ausgaben und umfangreichere Projekte, wonach die Grenze von 7,5 Mio. Franken sachgerecht erscheint.

Ein Blick in die umliegenden Gemeinden im Linthgebiet zeigt, dass die Stadt bei den Finanzkompetenzen eher bescheiden ist. Verglichen mit den anderen Gemeinden hat Rapperswil-Jona als grösste Gemeinde in der Region mit Abstand die kleinsten Finanzbefugnisse. In den letzten drei Jahren gab es nur ein Projekt, welches zwischen 5 und 7,5 Mio. Franken lag.

Weitere Anpassungen Gemeindeordnung
Aufgrund der Behörden- und Verwaltungsorganisation wurde die Funktion des Ressortvorstehers Bau, Verkehr, Umwelt auf Ressortvorsteher Bau, Liegenschaften umbenannt. Dies soll in der Gemeindeordnung ebenfalls begrifflich angepasst werden.

Die Zuständigkeit des Schulrats von bisher „Visitation und Qualifikation von Lehrpersonen" soll neu auf „Kontaktpflege zu den Teams und den Schulleitungspersonen der zugeteilten Schuleinheiten" angepasst werden. Dies soll die Schulräte, besonders auch neue Mitglieder des Schulrats, dazu auffordern, den Kontakt zu pflegen. Dass diese Zuständigkeit in der Gemeindeordnung weiterhin enthalten sein soll, ist ein ausdrücklicher Wunsch des Schulrats.

C. Diskussion

Tobias Uebelhart, Kreuzstrasse 74, Vizepräsident Grünliberale Rapperswil-Jona, stellt im Namen der Grünliberalen einen Antrag. Die Finanzkompetenzen der Bürgerversammlung für einmalige Ausgaben sind bei der heute geltenden Obergrenze von 5 Mio. Franken zu belassen. Höhere Beträge unterstehen dem obligatorischen Referendum. Dies betrifft die Ziffern 1.2 und 5.1 des Anhangs 2 zur Gemeindeordnung. Der Stadtrat möchte diese Obergrenze auf 7,5 Mio. Franken erhöhen und begründet dies mit der Grösse der Stadt und mit der Geschwindigkeit der Umsetzung von Projekten. Die Grünliberalen finden es jedoch wichtig, dass eine Vorlage ausgereift und breit abgestützt ist. Die breite Abstützung erreicht man nur an einer Urnenabstimmung. An einer Bürgerversammlung beträgt die Stimmbeteiligung 3 bis 4 %, was ca. 300 bis 400 Personen entspricht. In kleineren Gemeinden wie z.B. Amden nehmen auch 300 bis 400 Bürger und Bürgerinnen an den Bürgerversammlungen teil. Dort entspricht dies jedoch einer viel höheren Stimmbeteiligung. In Rapperswil-Jona ist es relativ einfach, die Nutzniesser eines Projekts zu mobilisieren und die Bürgerversammlung für ihr Anliegen zu überzeugen. Gute Projekte werden auch an der Urne bewilligt und besonders bei Grossprojekten, die höher als 5 Mio. Franken sind, finden es die Grünliberalen wichtig, dass man genau hinschaut und dass das Projekt einem repräsentativeren Entscheid an der Urne unterliegt. *Tobias Uebelhart* bittet die Stimmberechtigten, seinen Antrag zu unterstützen und die Obergrenze

bei 5 Mio. Franken zu belassen.

Auf Nachfrage von *Stadtpräsident Martin Stöckling* bestätigt *Tobias Uebelhart*, dass die Liegenschaftengeschäfte von seinem Antrag ausgenommen sind.

Christoph Leser, Gutenbergstrasse 7, Mitglied der UGS, unterstützt den Antrag von *Tobias Uebelhart* mit der Ergänzung, dass die Liegenschaften miteinbezogen werden sollen. Der Stadtrat hat drei vollamtliche Mitglieder, die für die Strategie zuständig sind. Sie bestimmen, was an die Bürgerversammlung kommt und über was abgestimmt wird. Besonders bei Projekten aus dem Ressort Bau, Liegenschaften geht es um viel Geld. Wenn alle Bürger über diese Projekte mitbestimmen können, gibt es bessere Lösungen.

Astrid Schwarz, Marktgasse 22, Mitglied der SP Rapperswil-Jona, unterstützt die beiden Anträge ihrer Vorredner. Weiter führt sie aus, dass ihr in der Tabelle zu den Finanzbefugnissen im Linthgebiet die Spalte zur Prozentzahl der Teilnehmenden an den Bürgerversammlungen fehlt. Ansonsten hätte man den Unterschied gesehen, dass in kleineren Gemeinden markant mehr Stimmberechtigte an den Bürgerversammlungen teilnehmen als in Rapperswil-Jona. Die SP stellt einen weiteren Antrag. Sollte der Antrag von *Tobias Uebelhart* abgelehnt werden, stellt die SP den Antrag, dass nach Art. 26 Abs. 4 des Gemeindegesetzes die Schlussabstimmung über die Genehmigung des zweiten Nachtrags zur Gemeindeordnung an der Urne erfolgen soll. Dadurch sollen auch jene Bürger, die heute nicht an der Bürgerversammlung anwesend sind, darüber abstimmen.

Silvia Kündig, Haldenstrasse 20, Co-Präsidentin UGS Rapperswil-Jona, vermisst in der neuen Funktionsbezeichnung des Ressortvorstehers Bau, Liegenschaft (ehemals Bau, Verkehr, Umwelt) den Hinweis auf die Umwelt. Dieser Begriff gehört unbedingt dazu.

Stadtrat Thomas Furrer vergewissert *Silvia Kündig,* dass der Bereich Umwelt weiterhin zum Ressort Bau, Liegenschaften gehört. Andere Bereiche wie die Landwirtschaft oder der Verkehr werden ebenfalls nicht explizit im Ressortnamen erwähnt. Der Bereich Umwelt hat jedoch auch mit der neuen Ressortbezeichnung noch immer denselben Stellenwert. Der neue Name Bau, Liegenschaften basiert letztendlich auf der Behörden- und Verwaltungsorganisation (BVO), wo man sich umfassend mit der Namensgebung befasst hat.

Dem Antrag von *Tobias Uebelhart* zur Beibehaltung der Ziffern 1.2 und 5.1 im Anhang 2 der Gemeindeordnung, wird zugestimmt.

Der Antrag von *Christoph Leser,* die Finanzkompetenzen für die Liegenschaftengeschäfte ebenfalls zu belassen, wird von den Stimmenzählern als abgelehnt erklärt. Aus der Mitte der Bürgerversammlung wird eine Stimmenauszählung gewünscht. Der Antrag wird mit 229 Nein-Stimmen zu 160 Ja-Stimmen abgelehnt.

Über den Antrag von *Astrid Schwarz* wird nicht abgestimmt, da dem Antrag von Tobias Uebelhart zugestimmt wurde und die SP den Antrag zurückzieht.

D. Beschluss

Die Bürgerversammlung beschliesst grossmehrheitlich:

Dem 2. Nachtrag zur Gemeindeordnung wird zugestimmt. Die Ziffern 1.2 und 5.1 des Anhangs 2 zur Gemeindeordnung bleiben gemäss Zustimmung zum Antrag von *Tobias Uebelhart* unverändert.

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

A. Gutachten

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 Strebel 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 Bahngeleisen. 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 Nutzungspoten-zial 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.

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 Eistrainingshalle 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 Masterplan 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 Seeufers 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 Fussgängerverbin-

dungen 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 See und die Alpen angeordnet. Das Restaurant mit grosszügiger Terrasse bewirtet 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 feingliederige Verkleidung mit wetterbeständigen Holzlatten 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 Ruhezonen 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. Ruhezonen 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 Eigenbeschattung der Eishalle den Wirkungsgrad signifikant und anderseits 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 recyclierbar. 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.

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; indexiert 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.

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 Baubgeinn	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 Urnenabstimmung. 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.

B. Ausführungen durch Stadtrat Thomas Furrer

Stadtrat *Thomas Furrer* berichtet einleitend über den Zustand des heutigen Schwimmbads Lido. Die Notwendigkeit der Sanierung des bald 65-jährigen Schwimmbads ist längst ausgewiesen. Die Badeanstalt wurde 1955 eröffnet, 1960 folgte der Bau der Eishalle. Beide Anlagen wurden auf privater Basis erbaut. Im Jahr 1989 erfolgte der Kauf durch die Stadt Rapperswil.

2012 wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Die Eisthematik war damals nicht Bestandteil des Wettbewerbs. Als Sieger wurde das Projekt „Belenom" der Meletta Strebel Architekten AG, der Hager Partner AG und der Staubli, Kurath & Partner AG erkoren. Alle Firmen haben ihren Sitz in Zürich.

Der öffentliche Standort im Lido wird von vielen verschiedenen Nutzern und besonders von den Vereinen genutzt. Das Bedürfnis nach zeitgemässen Anlagen ist sehr gross. Die Wasserrettung sucht einen neuen Standort, der momentan mit dem Kanton abgeklärt wird. Eventuell könnte die Wasserrettung in den Stampf umziehen.

Rückblickend zeigt *Thomas Furrer* noch einige Folien zur Planung der letzten Jahre. Der Masterplan Lido aus dem Jahr 2015 bildet als städtebauliche Studie die Basis. Im Masterplan sind die Konzepte und Leitsätze des Stadtrats enthalten. Im April 2016 war die Idee einer Eis-Trainingshalle als sogenannter „Ballon" aktuell. Die Vision wurde geprüft und musste schlussendlich wieder verworfen werden, da die Membranhalle verschiedene Nachteile aufwies. Es wurde auch von einem offenen Eisfeld auf dem Fussballplatz gesprochen, wofür ein Kredit bewilligt wurde. Auch diese Idee hat sich überholt und wurde aufgrund der Strategieänderung verworfen. Mit der Zeit wurde das Thema der fixen Eistrainingshalle immer komplexer. Die Kosten sowie die Anforderungen stiegen immer

mehr in die Höhe. Die Gesamtkosten wurden bereinigt und lagen bei rund 44 Mio. Franken. Der Stadtrat hat anschliessend eine Neubeurteilung vorgenommen und den Entscheid gefällt, dass die Gesamtkosten wesentlich zu hoch sind und das Projekt mit dieser Kostenhöhe nicht der Bevölkerung unterbreitet werden kann. Der Stadtrat war der Ansicht, dass das Gesamtprojekt wohl keine politische Mehrheit erlangt hätte. Aus diesem Grund hat der Stadtrat auf Antrag der Objektbaukommission entschieden, die weitere Planung auf die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbades Lido zu konzentrieren. Der Bereich Eis wurde zurückgestellt und wird nun parallel als separates Projekt mit Standort im Grünfeld behandelt.

Stadtrat Thomas Furrer erklärt den aktuellen Projektstand anhand von Plänen. Die Anlageteile bestehen aus dem sogenannten „Blitz", einem Schwimmbecken mit 50 m Schwimmbahnen, einem Sprungbecken, einem Nichtschwimmerbecken und einem Kinderbassin. Eine schöne Liegewiese mit Spielmöglichkeiten ergänzt das Projekt. Die Eis-Infrastruktur bleibt weitgehend unangetastet. Ziel ist es, in einigen Jahren die bestehende Kältemaschine in den „Blitz" zu integrieren und diese als Wärmenutzung für das Bad zu nutzen. *Stadtrat Thomas Furrer* verweist auf die Skizzen im Bürgerversammlungsheft. Darauf ist zu erkennen, dass das neue Gebäude das längste in der Stadt sein wird.

Ziel ist es, sechs Schwimmbahnen à 50 m zu bauen. Dies entspricht der Minimalanforderung, um regionale Schwimmwettkämpfe auszutragen. Auch nationale SLRG-Wettkämpfe sind damit möglich.

Das Projekt der Sanierung des Hafens läuft separat. Die Auflage des Bauprojekts ist erfolgt. Zudem wird der Bürgerversammlung im Dezember ein Kredit für die Renaturierung des Lidos unterbreitet. Die drei Projekte sind aufeinander abgestimmt.

Da Betonbauten unterhaltsanfällig sind, werden viele Bäder heute mit Kunststofffolie ausgelegt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Chromstahlvariante eine längere Lebensdauer hat. Chromstahl hat eine Lebensdauer von 40 Jahren und mehr. Auch betreffend Setzung ist dies viel weniger anfällig. Der Stadtrat ist überzeugt, dass sich diese Mehrkosten lohnen. Das Schwimmbad Lido ist eine sachgerechte Lösung ohne ein grösseres Angebot wie Whirlpools, Gegenstromanlagen etc. Es gibt auch gewisse Doppelnutzungen mit Wintersportarten. So können beispielswiese Garderobentrakte auch von Eishockeyspielern oder Eisläufern genutzt werden.

Das Gebäude hat eine schöne Holzoptik mit einer filigranen Architektur, die gut zum See passt. Der Eingang zum Schwimmbad ist sehr prominent über die Rampe und Treppe zum Gebäude geplant.

Weiter erklärt *Thomas Furrer* die Kosten. Die Kostengliederung beinhaltet jene für das Schwimmbad, den „Blitz" und die Bootshalle. Ein grosser Teil der Kosten ist durch das Holzgebäude und durch Baumeister-, Holzbau- und Elektroarbeiten zu begründen. Beim Schwimmbad wird mit 6,7 Mio. Franken gerechnet, beim Badgebäude mit 18,9 Mio. Franken und bei der Bootshalle mit 1,6 Mio. Franken. Es ist klar, dass die Kosten relativ hoch sind, jedoch muss in Betracht gezogen werden, dass das Gebäude multifunktional nutzbar ist. Verglichen mit ähnlichen Projekten liegen die Kosten im Rahmen.

Geplant ist, dass das Projekt an der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 der Bürgerschaft unterbreitet wird. Die Ausführungsplanung ist bis Ende 2019 vorgesehen. Mit dem Beginn des Baus soll voraussichtlich im Frühjahr 2020 gestartet werden. Während der Bauphase wird der Badbetrieb während einer bis zwei Saisons eingestellt. Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens wird eher mit zwei geschlossenen Saisons gerechnet. Zum Schluss zeigt *Thomas Furrer* noch die Visualisierung des Gesamtprojekts.

C. Diskussion

Valentin Faust, Schachenstrasse 22c, Vorstandsmitglied UGS Rapperswil-Jona, stellt im Namen der UGS Rapperswil-Jona einen Antrag betreffend erneuerbaren Energien.

Auf dem Dach des Schwimmbadgebäudes, sogenannt „Blitz", ist zwecks Erwärmung des Badewassers und/oder der Stromproduktion eine thermische Solaranlage und/oder Photovoltaikanlage zu installieren. Finanziert wird die Investition aus dem Fonds erneuerbare Energien. Die Installation soll die Option „Sonnendeck" nicht verunmöglichen.

Stadtpräsident Martin Stöckling erklärt, dass er den Antrag nicht zur Abstimmung bringen wird. Die UGS Rapperswil-Jona wurde im Vornherein bereits dazu informiert. Grund dafür ist, dass die Stimmbürger nicht über Vorlagen abstimmen können, deren Folgen man zum jetzigen Zeitpunkt nicht einschätzen kann. Heute ist nicht bekannt, ob ein Sonnendeck und eine Solaranlage gleichzeitig machbar sind. Zum anderen kann der Stadtrat dem Kredit keine Ergänzung vorlegen, da die Kosten noch nicht bekannt sind. *Martin Stöckling* vergewissert jedoch, dass dies sicherlich ein Punkt sein wird, den der Stadtrat prüfen und behandeln wird. Den Reaktionen der Versammlungsteilnehmer ist zu entnehmen, dass diese grundsätzlich dafür sein könnten. Der Stadtrat nimmt das Anliegen als Prüfungsauftrag entgegen, wird dies behandeln und an der nächsten Bürgerversammlung darüber berichten.

Stadtrat Thomas Furrer teilt mit, dass bereits diverse Abklärungen dazu erstellt wurden. Man muss sich bewusst sein, dass nicht das gesamte Badewasser über einige Kollektoren erwärmt werden kann. Sinnvoll ist sicherlich das Thema der Photovoltaikanlage.

Silvia Kündig, Haldenstrasse 20, Co-Präsidentin UGS Rapperswil-Jona, hat noch zwei Ergänzungen. Die Urnenabstimmung über den Baukredit findet am 25. November 2018 statt. Dieses Datum liegt noch vor der nächsten Bürgerversammlung. Zum anderen möchte sie darauf hinweisen, dass z.B. das Freibad Rheinau, Buchs SG, das Wasser ihres 50 m Beckens mit einer Solaranlage um zusätzliche zwei bis drei Grad Celsius auf maximal 25° C aufheizt. Die Situation in Buchs ist vergleichbar mit jener in Rapperswil-Jona.

Ursula Häusler, Säntisstrasse 9, erkundigt sich, ob in Rapperswil-Jona kein Bedürfnis nach einem öffentlichen Hallenbad besteht. Sie kann nicht verstehen, warum es in einer so grossen Gemeinde kein einziges Hallenbad gibt.

Stadtpräsident Martin Stöckling korrigiert, dass in der Stadt mehrere Lernschwimmbecken in den Schulanlagen betrieben werden. Der Stadtrat hat vor rund zehn Jahren eine Bäderstrategie verabschiedet, die die Idee eines grossen Hallenbads mit einem 50 m Becken verworfen hat. Der Stadtrat hält nach wie vor an dieser Bäderstrategie fest.

Er erachtet dies im Moment nicht als Schlüsselprojekt. Die heutige Situation wird als ausreichend beurteilt. Die Kosten einer solchen Anlage dürften bei mindestens 40 Mio. Franken liegen.

Rudolf Bertschi, Weidenstrasse 10, Mitglied des Fischereivereins Rapperswil-Jona, erkundigt sich, was mit den Booten in der Bootshalle 1 geschieht, wenn die Pfeiler erneuert werden. Er möchte zudem wissen, ob es dafür bereits eine Strategie gibt und ob es danach weniger Bootsplätze hat.

Stadtrat Thomas Furrer bestätigt, dass Ersatzplätze gesucht werden. Ob diese Plätze sich im neuen Hafen oder im Bereich des Seezugangs Lido befinden, ist noch in der Planung. Konkret kann noch nicht gesagt werden, wohin welches Boot platziert wird. Es bleibt bei 38 Bootsplätzen bzw. diese Anzahl wird nicht reduziert. Allenfalls werden die Plätze noch etwas breiter ausgestaltet.

Fritz Schwenter, Schönbodenstrasse 49, hat den Ausführungen von Stadtrat *Thomas Furrer* entnommen, dass die Sprunganlage 5 m hoch sein soll. Er sieht dies als Fehler. Wenn man schon sechs 50 m Schwimmbahnen baut, soll man auch die Möglichkeit eines 10 m Sprungturms prüfen. Mit einem 10 m Sprungturm könnten nationale Ausscheidungen in Rapperswil-Jona ausgetragen werden.

Stadtrat Thomas Furrer teilt mit, dass dies wegen den Sicherheitsnormen nicht möglich ist. Im Moment ist nur ein 3 m Sprungturm geplant. *Thomas Furrer* nimmt das Anliegen dennoch entgegen und wird prüfen, ob allenfalls eine Erhöhung auf einen 5 m Sprungturm möglich ist.

Alfred Kraaz, Hanfländerstrasse 33, teilt mit, dass für ihn in diesem Projekt etwas fehlt. Früher gab es im Schwimmbad Lido eine Sauna. In der ganzen Stadt gibt es keine öffentliche Sauna. Deshalb stellt er den Antrag, eine Sauna in das Gebäude zu integrieren.

Stadtpräsident Martin Stöckling teilt mit, dass auch über diesen Antrag nicht abgestimmt werden kann, da die Kosten nicht bekannt sind. *Martin Stöckling* wird das Plenum zum Schluss dieser Diskussion fragen, ob der Prüfungsantrag überwiesen werden soll. Die Realisierung einer Sauna könnte nach der Urnenabstimmung noch in das Projekt einfliessen.

Isabella Raimann Knauf, Lattenhofweg 20, ist regelmässige Schwimmerin im Lido. Sie ist überzeugt, dass das Schwimmen für viele Menschen eine wichtige und gesunde Sportart ist. Insofern begrüsst sie die Sanierung des Schwimmbads Lido. Was sie jedoch bedauert, ist, dass das Schwimmbad während zweier Saisons geschlossen sein wird. Ihr ist klar, dass dies normale Folgen von Erneuerungen und Sanierungen sind. Sie möchte ihre Vorrednerin *Ursula Häusler* unterstützen und findet es ebenfalls bedauernswert, dass es in der Stadt kein öffentliches Hallenbad gibt. Die Schulhallenbäder sind stark belegt und bieten absolut keinen Ersatz in den Wintermonaten. Sie möchte die Chance nutzen und den Stadtrat zum Überdenken anregen.

Stadtpräsident Martin Stöckling nimmt das Anliegen entgegen. Er merkt jedoch nochmals an, dass ein Hallenbad mit immensen Kosten verbunden ist. Er geht von Investitionen zwischen 40 und 50 Mio. Franken aus.

Der Antrag von Alfred Kraaz zur Überweisung eines Prüfungsantrags über die

Möglichkeit zum Einbau einer Sauna im Schwimmbad Lido wird abgelehnt.

D. Beschluss

Die Bürgerversammlung beschliesst mit wenigen Gegenstimmen:

Das „Vorprojekt-Plus" für die Sanierung und Erneuerung des Schwimmbads Lido wird mit grosser Mehrheit genehmigt und der erforderliche Baukredit von Fr. 27'450'000.—, inkl. Mehrwertsteuer, zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

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

A. Gutachten

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 formulierten 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 Pflegewohngruppen sind im Haus auch ein spezialisiertes Pflegeangebot für Menschen mit Demenz sowie ein Entlastungsbeziehungsweise Ferienangebot und eine Tagesstätte geplant.

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

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 m^2. 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.

B. Ausführungen durch Stadtpräsident Martin Stöckling

Stadtpräsident Martin Stöckling erläutert einleitend die heutige Situation. Das Angebot „Wohnen im Pflegezentrum" ist heute in den Pflegezentren Bühl, Meienberg und Bürgerspital möglich. Die Pflegezentren Bühl und Meienberg werden von der Stiftung RaJoVita betrieben. Das Bürgerspital wird von der Ortsgemeinde geführt. Wohnen in einer Gemeinschaft, in sogenannten Pflegewohnungen, ist im Porthof und an der Spinnereistrasse möglich. Zudem gibt es die Tagesstätte in der Villa Grünfels, wo betagte Mitmenschen tagsüber betreut werden. Wohnen mit Service wird im Bühlpark und im Porthof West (ab 2020) angeboten. Auf ambulanter Ebene unterstützt die Spitex Menschen, die noch in ihrem eigenen Zuhause leben können.

Was sich verändert hat, ist die demografische Entwicklung. Der Bedarf an Pflegeplätzen nimmt in Zukunft zu. Die Pflegequote beträgt in der Stadt ca. 17 %, das heisst, dass 17 % der betagten Menschen in einem Pflegezentrum leben. Das Angebot an stationären Pflegeplätzen und Alterswohnungen mit Service hält dem Bevölkerungswachstum künftig nicht mehr Stand.

Längerfristig betrachtet werden die Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital geschlossen. Auch die Pflegewohnungen an der Spinnereistrasse und im Porthof West werden auf das Jahr 2020 hin geschlossen. Die Pflegewohnungen werden in den Neubau Porthof überführt.

Die Pflegeplätze im Pflegezentrum Linthgebiet, Uznach, werden beibehalten.

Grund für die Schliessung des Pflegezentrums Meienberg ist die nur bedingt geeignete Infrastruktur. Da das Pflegezentrum ehemals als Altersheim gebaut wurde, taugt es nicht in allen Belangen für die stationäre Pflege. Die Bedürfnisse und Vorstellungen der Seniorinnen und Senioren haben sich in den letzten 30 Jahren enorm verändert. Betagte Menschen bleiben heute viel länger Zuhause. Mithilfe der Spitex ist ein Wohnen in den eigenen vier Wänden auch mit hoher Pflegestufe möglich. Weiter hat es im Pflegezentrum Meienberg zu wenig Einzelzimmer, die von den meisten Betagten heutzutage nachgefragt werden. Das Pflegezentrum weist einen erheblichen Sanierungsbedarf aus, verfügt aber gleichzeitig über eingeschränkte Aus- und Umbaumöglichkeiten.

Im Prinzip gelten die gleichen Punkte für das Bürgerspital, welches durch die Ortsgemeinde betrieben wird. Ursprünglich wurde das Gebäude als Spital der Ortsgemeinde gebaut. Später wurde es als Armen- und Altersheim genutzt. An der öffentlichen Informationsveranstaltung über das Pflegezentrum Schachen vom 20. August 2018 berichtete *Matthias Mächler*, Präsident der Ortsgemeinde, darüber, dass es im gesamten Gebäude nur einen Lift für 41 Patienten gibt. Der Lift ist so klein, dass darin nur zwei Personen und ein Rollator Platz finden. Das Gebäude entspricht schlicht nicht mehr dem heutigen Standard. Wie im Pflegezentrum Meienberg kann auch im Bürgerspital die Intensivpflege nicht in der gewünschten Form erbracht werden. Was im Bürgerspital noch dazu kommt, sind die denkmalpflegerischen Auflagen, die nur eingeschränkte Aus- und Umbaumöglichkeiten erlauben.

Das Pflegezentrum Bühl wurde 1990 erbaut und 2006 erweitert. In den Jahren 2016/2017 wurde eine Teilsanierung durchgeführt. Hierbei wurde die Demenzabteilung modernisiert, der Eingangsbereich umgestaltet, ein öffentliches Restaurant eröffnet, der klassische Speisesaal aufgehoben und die Betriebsabläufe optimiert. Das Pflegezentrum Bühl erfüllt die Anforderungen an ein modernes Pflegezentrum.

Mit dem Projekt Schachen kann ein zeitgemässes, ganzheitliches Angebot mit stationärer Pflege und Alterswohnungen mit Service angeboten werden. Das Zentrum Schachen soll ein bedarfsgerechter Ersatz für die Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital werden. Synergien zwischen dem Pflegezentrum und den Alterswohnungen sollen genutzt werden. Weitere Ziele sind die Optimierung von Arbeitsabläufen, eine wirtschaftliche Betriebsführung und attraktive Arbeitsplätze. Besonders das Thema der attraktiven Arbeitsplätze ist heute mehr als aktuell.

Im Pflegezentrum Schachen soll ein Wohngruppenkonzept realisiert werden. Dies sind überschaubare Stationen mit jeweils zwei Wohngruppen zu je 14 Betten. Dies erlaubt ein familiäres Ambiente. Dank der grossen, gemütlichen Wohnküche mit Essbereich können die Seniorinnen und Senioren gemeinsam innerhalb der Gemeinschaft essen und sich unterhalten. Mehrheitlich wird es Einbettzimmer mit Rückzugsmöglichkeiten geben. Zudem sind Wohngruppen für demenzerkrankte Menschen mit entsprechendem Schutz und Bewegungsfreiheit vorgesehen.

Zusätzlich sind im Pflegezentrum Schachen öffentliche und halböffentliche Räume geplant. Dies soll die Kontaktpflege zwischen den Bewohnern und Besuchern fördern. Es werden Begegnungsräume eingerichtet und Aktivierungs- und Unterhaltungsangebote

geschaffen. Ein öffentliches Restaurant und ein freizugänglicher Garten mit Parkanlage sind weitere Bestandteile des Projekts. Generationenverbindende Nutzungen wie z.B. die Schaffung einer Kindertagesstätte und/oder die Integration des Mittagstischs.

C. Ausführungen durch Stadtrat Thomas Furrer

Das Projekt Zentrum Schachen basiert auf dem Projektwettbewerb, der im vergangenen Jahr ausgeschrieben wurde. Es gingen zahlreiche Vorschläge ein. Am Schluss wurde das Projekt „Orion" ausgewählt. Der Projektjury war es wichtig, dass das Konzept städtebaulich überzeugt und sich ins Quartier eingliedert. Die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sowie des Personals wurden in den Mittelpunkt gestellt. Letztendlich wurde auch ein Projekt ausgesucht, das wirtschaftlich machbar ist. Das Projekt „Orion" darf als gelungen betrachtet werden. Es wurde vom Architekturbüro Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG entworfen. Anhand einer Visualisierung ist der Haupteingang mit dem mittig gelegnen „jardin corridor" zu sehen. Der „jardin corridor" bildet auch für die Bevölkerung einen schönen öffentlichen Raum. Weiter ist die Nord/Süd-Verbindung zu sehen, die die Quartiere miteinander verbindet.

Stadtrat Thomas Furrer erklärt anhand des Situationsplans die Form des Gebäudes, die einer liegenden Acht mit zwei Flügeln gleicht. Rundum sind die vier Gebäude der Ortsgemeinde mit den Alterswohnungen platziert. Die Verkehrserschliessung ist ein weiterer Punkt. Angedacht ist, dass die Schachenstrasse/Zwinglistrasse den Hauptzugang bildet. Auch Besucherplätze sind im Norden angeordnet. Die Anlieferung wird über die Eichfeldstrasse/Eichwiesstrasse erfolgen und die Einstellhalle wird zukünftig primär über die neue Druckerstrasse erschlossen.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Kostenschätzung für den Gesamtbau bei rund 65 Mio. Franken liegt (+/- 20 %). Davon betragen die Projektierungskosten bis zur Baueingabe 7,95 Mio. Franken. Im Projektierungskredit sind auch Bauherrenleistungen enthalten.

D. Abschliessende Ausführungen durch Stadtpräsident Martin Stöckling

Die Finanzierung ist nicht Gegenstand der heutigen Abstimmung. Heute wird nur über den Projektierungskredit zuhanden der Urnenabstimmung beschlossen. Die Finanzierung wird gemeinsam mit dem Baurechtsvertrag ebenfalls noch vor die Bürgerversammlung bzw. Urne kommen.

Stadtpräsident Martin Stöckling geht kurz auf die Finanzierung ein. Die Stadt möchte die 65 Mio. Franken nicht selbst tragen. Geplant ist die Finalisierung des Bauprojekts bis zur Baubewilligung. Parallel zur Weiterbehandlung des Projekts ist eine Investorenausschreibung vorgesehen. Der Investor soll bis zum Vorliegen der Baubewilligung ausgewählt sein. Danach wird der Baurechtsvertrag der Bürgerversammlung vorgelegt. Die Planung läuft somit durch die Stadt in Zusammenarbeit mit der Stiftung RaJoVita. Wenn das Projekt fertig ist, geht es an einen Investor über. Der Investor baut das Pflegezentrum, wird Baurechtsnehmer und Vermieter an die Stiftung RaJoVita. Die Stiftung RaJoVita betreibt das Pflegezentrum, gesteuert über die Stadt, wie bis anhin mit einer Leistungsvereinbarung. Der Mietzins wird aktuell zwischen der Stadt und der Stiftung RaJo-

Vita verhandelt. Dadurch kann ausgeschlossen werden, dass der Investor einen zu hohen Mietzins verlangen kann. Was nicht fixiert ist, ist der Baurechtszins. Somit müssen die Investoren der Stadt einen Baurechtszins offerieren. Der Grund für die Investorenlösung ist, dass die Stadt das Projekt nicht selbst finanzieren möchte. Wenn die Stadt das Projekt selbst finanzieren würde, würde sie die Zinskosten tragen. Des Weiteren müsste die Stadt die Kosten über 30 bis 35 Jahre abschreiben. Ein Investor trägt das Zinsrisiko für die Stadt und kann die Investitionen über längere Zeiten abschreiben als die Stadt. Mit der Investorenlösung können sämtliche Baurisiken dem Investor übertragen werden. Der Investor ist dazu verpflichtet, der Stiftung RaJoVita über die gesamte Laufzeit ein qualitativ hochstehendes Pflegezentrum zur Verfügung zu stellen. Sämtliche Arbeitsvergaben laufen über den Investor. Die Stadt ist überzeugt, dass die Kosten mit einer Investorenlösung tiefer liegen als wenn die Stadt selber bauen würde. Wenn die Stadt das Projekt selbst bauen müsste, müsste ein Kredit aufgenommen werden.

Der Projektierungskredit umfasst die Leistungsanteile bis und mit Phase Baubewilligung. Folgende Leistungen sind im beantragten Projektierungskredit in der Höhe von 7,95 Mio. Franken enthalten:

- Planerhonorare;
- Spezialisten;
- Bauherrenleistungen;
- Gebühren;
- Juristische und übrige beratende Experten;
- Nebenkosten/Unvorhergesehenes.

Die Projektierungskosten werden vom Investor zurückbezahlt (Baurechtszins oder Einmalzahlung).

Stadtpräsident Martin Stöckling weist nochmals darauf hin, dass es bei der heutigen Abstimmung nicht um die Finanzierung geht. Dies dient rein zur Information, damit die Bevölkerung die Absicht des Stadtrats kennt.

Am 25. November 2018 wird der Projektierungskredit an die Urnenabstimmung kommen. Die Teilzonenplanänderung ist im vierten Quartal dieses Jahres vorgesehen. Die Abstimmung über die Zonenplanänderung ist im ersten Quartal 2019 geplant, sofern das Referendum ergriffen würde. Die Bauprojekt- und Bewilligungsphase ist bis 2020 angesetzt. Der Baubeginn wird 2021 starten und der Bezug ist auf die Jahre 2023/2024 vorgesehen.

E. Diskussion

Astrid Schwarz, Marktgasse 22, teilt mit, dass die SP-Rapperswil-Jona das Projekt vollumfänglich unterstützt. Es ist ein überzeugendes Projekt, das Grund zur Freude macht. *Astrid Schwarz* möchte einen Ergänzungsantrag für das Abstimmungsheft zum Baurechtsvertrag stellen.

Die Urnenabstimmung über den Baurechtsvertrag findet voraussichtlich 2020 statt. Damit sich die Bürgerschaft dannzumal eine fundierte Meinung zur vorgeschlagenen Investorenlösung bilden kann, wird der Stadtrat beauftragt, im Gutachten einen Gesamtkostenvergleich über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie zu erstellen, welcher der Investorenlösung eine Variante Finanzierung durch die Stadt umfassend, verständlich und transparent gegenüberstellt. Zudem werden auch sämtliche qualitativen Kriterien aufgeführt, die für die Entscheidungsfindung massgebend sind.

Stadtpräsident Martin Stöckling teilt mit, dass er über diesen Antrag nicht abstimmen lassen kann, da der Stadtrat das Gutachten an die Bürgerversammlung ausarbeitet. Der Stadtrat nimmt das Anliegen jedoch entgegen.

F. Beschluss

Die Bürgerversammlung beschliesst mit nur zwei Gegenstimmen:

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

Traktandum 4

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

A. Gutachten

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 m^2 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 m^2 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 m^2 ab (grün). Bei 3'303 m^2 in der Zone W3 (Fr. 1'700.—/m2) und 536 m^2 in der Zone W2c (1'250.—/m^2) ergibt sich ein Landwert von 3,14 Mio. Franken;

c) Die Ortsgemeinde tritt an die Stadt ca. 8'581 m^2 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 m^2 à Fr. 1'700.— (W3) und 670 m^2 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.

B. Ausführungen durch Stadtrat Thomas Furrer

Für die Umsetzung des Projekts Zentrum Schachen sind zwischen der Stadt und der Ortsgemeinde mehrere Tauschgeschäfte notwendig. Mit einem Situationsplan mit farbig markierten Flächen erklärt *Stadtrat Thomas Furrer* die Eigentumsverhältnisse. Der gesamte Tausch erfolgt wertneutral, das heisst ohne jeden Aufpreis. Dafür wurden zwei unabhängige Gutachten erstellt. Die Tauschgeschäfte sollen zur Zufriedenheit der Stadt und der Ortsgemeinde abgewickelt werden können.

Wenn der Tauschvertrag an der Urnenabstimmung bewilligt wird, wird die Stadt den Zonenplan noch definitiv anpassen, sodass die Zonenabgrenzung mit den neuen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

C. Diskussion

Die Diskission wird nicht gewünscht.

D. Beschluss

Die Bürgerversammlung beschliesst einstimmig:

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

Traktandum 4

Allgemeine Umfrage

Gemäss Art. 43 des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; GG) wird nach Erledigung der angekündigten Geschäfte die Allgemeine Umfrage eröffnet. Dabei können Fragen von allgemeiner Bedeutung über einen Gegenstand aus dem Aufgabenbereich der Gemeinde gestellt werden. Werden Anträge gestellt, deren Behandlung in die Zuständigkeit der Bürgerschaft fällt, so können sie beraten, zur Begutachtung und Ausarbeitung eines Beschlussentwurfs an den Rat gewiesen oder verworfen werden.

Stadtpräsident Martin Stöckling übergibt Stadtrat *Thomas Rüegg* das Wort. *Thomas Rüegg* kündigt der Bürgerversammlung persönlich seinen Rücktritt an. Er plant seinen Rücktritt auf Ende September 2019. Mit der Bevölkerung verbinden *Thomas Rüegg* viele positive Momente und herzhafte Begegnungen, teilweise auch mit unterschiedlichen Meinungen. Ihm hat es immer Spass gemacht zu politisieren. Als Grund für seinen Rücktritt nennt *Thomas Rüegg* seinen 65. Geburtstag Ende Jahr. Er hat sich deshalb entschieden, sein Amt abzugeben. Mit dem Anliegen, dass die Schule einen guten Übergang erleben kann, möchte er sein Amt im Sommer/Herbst 2019 seinem Nachfolger übergeben. *Thomas Rüegg* empfindet seine Tätigkeit als etwas ausserordentlich Spannendes und bedankt sich herzlich bei der Bevölkerung.

Myrta Salvisberg, Tägernaustrasse 43, möchte auf die Sammelstelle im Stampf zurückkommen. Sie kann nicht verstehen, dass alle Anbieter von diesem Standort begeistert sind. Sie fragt sich, ob es der richtige Standort ist. Der Platz liegt am äussersten Zipfel von Jona und ist damit nicht gut erreichbar.

Stadtrat Thomas Furrer nimmt dazu Stellung. Es wurden verschiedene Standorte geprüft und den Anbietern letztendlich auch frei überlassen, welchen Standort sie wählen. Alle drei Anbieter fokusieren sich auf den Standort im Stampf. Ein Anbieter hat noch einen zusätzlichen Standort im Fokus. Der Standort Stampf ist noch nicht definitiv bestimmt und noch in Abklärung. Der Stadtrat erachtet den Standort als absolut machbar um eine zweite Sammelstelle einzurichten. Der Standort ist gut zugänglich und kann auch mit dem Fahrrad oder zu Fuss erreicht werden. Ob die Baracke stehen bleibt, ist noch offen.

Nils Rickert, Werkstrasse 20, ist sich einige Sitzungen und Ordnungsanträge gewohnt. Heute ist ihm die Behandlung der Anträge durch den Stadtpräsidenten etwas verwirrend vorgekommen. Besonders den letzten Vorschlag der SP betreffend Vergleich Investorenlösung zur Eigenfinanzierung kann er gut verstehen. Es wäre nicht sachgerecht, wenn man eine Lösung hätte und diese an der Bürgerversammlung zurückgewiesen würde. *Nils Rickert* versteht, dass der Antrag nicht behandelt wurde, da dies nicht Gegenstand der Vorlage ist. Er fragt an, wie die Bürger den Antrag stellen müssten, damit der Vergleich der beiden Lösungen aufgezeigt würde.

Stadtpräsident Martin Stöckling erklärt, dass der Stadrat bei den Vorlagen an die Bürgerversammlung immer eine Mehrheit finden möchte. Die Vorlage zum Baurechtsvertrag wird in diesem Sinne ausgearbeitet. Heute würde es keinen Sinn ergeben, darüber abzustimmen, da es nur ein Prüfungsantrag ist.

Ursula Züst, Werkstrasse 20, hat als langjährige Spitexpflegefachleiterin viel Erfahrung in der Alterspflege. Sie findet das Pflegezentrum Schachen ein gutes Projekt und unterstützt dieses sehr. Was ihr nicht gefällt, ist, dass das Gebiet Schachen nicht im Zentrum liegt. Ihr fehlt die Anbindung vom Schachen in die Altstadt Rapperswil und den Kern von Jona. Der Weg bis zur Bushaltestelle Schachenstrasse ist viel zu weit entfernt. Sie hat dieses Anliegen bereits an der öffentlichen Informationsveranstaltung zum Zentrum Schachen eingebracht.

Stadtpräsident Martin Stöckling nimmt das Anliegen zur Prüfung entgegen.

Ursula Häusler, Säntisstrasse 9, erkundigt sich, ob es möglich wäre, Abstimmungsgeräte für die Bürgerversammlungen anzuschaffen.

Stadtpräsident Martin Stöckling betont, dass dies gesetzlich nicht erlaubt ist. Laut Gemeindegesetz darf nur mit Handerheben oder mit Aufstehen abgestimmt werden.

Ursula Häusler, Säntisstrasse 9, ist regelmässig als Fussgängerin am See entlang unterwegs. Auf dem Strandweg gilt ein Fahrverbot, welches sehr mangelhaft eingehalten wird. Fahrradfahrende sind oft auf dieser Strecke unterwegs und gefährden besonders Menschen, die nicht gut hören. Trotzdem sollte geprüft werden, ob das Fahrverbot aufgehoben werden soll.

Stadtrat Thomas Furrer teilt mit, dass ein Fuss- und Fahrradkonzept erarbeitet wurde. Das Fahrverbot auf diesem Abschnitt wird nicht aufgehoben. Auch wenn das Fahrverbot oft nicht eingehalten wird, ist es wichtig, dass es noch Abschnitte gibt, die nur für den Fussgänger bestimmt sind.

Stadtpräsident *Martin Stöckling* lässt im Sinne eines Prüfungsantrags über den Antrag von *Ursula Häusler* abstimmen.

Der Antrag von *Ursula Häusler* zur Prüfung der Aufhebung des Fahrverbots auf dem Strandweg vom Gebiet Busskirch bis zur HSR wird abgelehnt.

Mario Colombo, Marktgasse 17, ist sich bewusst, dass es für seinen Einwand zu spät ist. Viele Einwohner haben es vielleicht bereits mitbekommen, dass am Stadthofplatz in Rapperswil Liegenschaften abgebrochen werden. Einige wurden bereits abgebrochen und ein weiteres graues Haus ist bereits ausgeräumt. Das graue Haus ist an sich nichts Spezielles. Besonders ist jedoch, dass in diesem Haus Dr. Hess gewohnt und gearbeitet hat. Dr. Hess hat 1949 den Nobelpreis in Medizin erhalten. *Mario Colombo* findet es äusserst schade, dass dieses Gebäude abgerissen wird. In anderen Städten werden aus Wohnstätten von Nobelpreisträgern Museen gebaut.

Stadtpräsident Martin Stöckling findet die Ausführungen von *Mario Colombo* sehr spannend. Er bezweifelt jedoch, dass der Abbruch damit hätte verhindert werden können.

Valentin Faust, Schachenstrasse 22c, möchte sich informieren, ob man ein System zur Implementierung der Akustik auf die Hörgeräte der Besucherinnen und Besucher der Bürgerversammlung prüfen kann.

Stadtpräsident Martin Stöckling kann das Anliegen nachvollziehen. Die Frage wird geprüft und an der nächsten Bürgerversammlung darüber informiert.

Das Wort wird nicht mehr gewünscht. Zum Abschluss weist *Stadtpräsident Martin Stöckling* auf Art. 47 des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; GG) hin. Stimmberechtigte können bis zum Verhandlungsschluss Einsprache wegen Verfahrensmängeln oder anderen Rechtsverletzungen erheben. Dies ist nicht der Fall.

Das Protokoll der Bürgerversammlung liegt vom Donnerstag, 20. September 2018, bis Mittwoch, 3. Oktober 2018, bei der Stadtkanzlei zur Einsicht auf.

Abschliessend lädt *Stadtpräsident Martin Stöckling* zum Apéro ein. Er weist noch auf die kommende Kulturnacht sowie den Anlass Special Olympics hin.

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling
Stadtpräsident

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber

Emine Akman
Stimmenzählerin

Lydia Wyss
Stimmenzählerin