



# Bürgerversammlung

**Donnerstag, 3. Dezember 2015**  
**19.30 Uhr, Stadtsaal KREUZ**

## **Einladung zur Bürgerversammlung vom**

**Donnerstag, 3. Dezember 2015, 19.30 Uhr**  
**im Stadtsaal KREUZ**

Beim Eintritt in den Versammlungsraum sind die Stimmausweise abzugeben. Sollten Sie keinen erhalten haben, können Sie ihn bis am 3. Dezember 2015, 16.30 Uhr, beim Stimmregisterführer (Information, im Parterre des Stadthauses) beziehen.

## **Traktanden**

1. Bericht und Antrag des Stadtrats zum Budget 2016
2. Bericht und Antrag über den Baukredit für die Teilsanierung des Pflegezentrums Bühl sowie die Anpassung an zeitgemässe Wohnformen und Pflege
3. Bericht und Antrag über den Beitrag an die Stiftung Alterswohnungen
4. Allgemeine Umfrage



**Hinweis zum Budget 2016**

Die Bürgerversammlung hat am 3. Dezember 2015 das Budget 2016 mit einem gleichbleibenden Steuerfuss und einen unveränderten Grundsteueransatz genehmigt. Die einzige Änderung betrifft das Projekt Visitor Center. Anstelle eines Projektierungskredits von Fr. 150'000.-- wurde neue ein Planungskredit von Fr. 50'000.-- bewilligt.

### **Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger**

Nachdem schon im Rechnungsjahr 2014 ein Ertragsüberschuss von rund 7 Mio. Franken ausgewiesen werden konnte, zeichnet sich auch für das laufende Jahr ein klar positiver Abschluss ab. Das Budget 2016 knüpft an die beiden erfreulichen Vorjahre an und rechnet mit einem bescheidenen Ausgabenüberschuss von Fr. 604'000.–, also mit weniger als einem Steuerfussprozent (Fr. 771'000.–).

Das praktisch ausgeglichene Budget ist einerseits mit einem vertretbaren Ausgabenanstieg zu erklären. Eine merkliche Erhöhung verzeichnen lediglich die Personalaufwendungen (Stellenplananpassungen im Informatikdienst, in der Bauverwaltung, in der Stadtbibliothek und im Sozialamt) sowie der Aufwand für den Liegenschaftenunterhalt. Andererseits ist auf der Einnahmenseite zwar zu erwarten, dass die Gewinn- und Kapitalsteuern der juristischen Personen nicht mehr weiter steigen. Demgegenüber darf mit einem leichten Anstieg der Einkommens- und Vermögenssteuern sowie höheren Grundstückgewinnsteuern und Handänderungsgebühren gerechnet werden. Trotz insgesamt erfreulicher Aussichten darf aber nicht ausser Acht gelassen werden, dass die auf Bundesebene geplante Unternehmenssteuerreform III in zwei bis drei Jahren einen erheblichen Rückgang der Gewinn- und Kapitalsteuern verursachen könnte. Verlässliche längerfristige Prognosen zu den Steuererträgen sind aber auch deshalb schwierig, weil sowohl das wirtschaftliche wie auch das politische Umfeld nicht nur in Europa, sondern weltweit wenig Stabilität aufweist.

Angesichts der zurzeit günstigen Rechnungs- und Budgetsituation hat der Stadtrat die Möglichkeit einer erneuten Steuerfuss-senkung geprüft. Er ist zum Schluss gekommen, dass gerade auch wegen der anstehenden grossen Investitionsvorhaben (ca. 200 Mio. Franken innerhalb der nächsten fünf Jahre) darauf verzichtet werden soll. Mit diesem Verzicht nimmt der Steuereingang zu, was in Kombination mit einer unverändert hohen Ausgabendisziplin tendenziell zu Ertragsüberschüssen führt. Weil das Eigenkapital der Stadt Rapperswil-Jona mit 27 Mio. Franken auf hohem Niveau liegt, können diese erwarteten Überschüsse zu zusätzlichen Abschreibungen oder Vorfinanzierungen verwendet und auf diese Weise die Verschuldung verringert werden. Gerne erläutern wir Ihnen an der Bürgerversammlung vom 3. Dezember 2015 das Budget 2016 sowie die weiteren Vorlagen und freuen uns auf Ihre Teilnahme.



Stadt Rapperswil-Jona

Erich Zoller  
Stadtpäsident

**Das Budget 2016 weist bei einem Aufwand von Fr. 158'890'500.– und einem Ertrag von Fr. 158'286'200.– einen Ausgabenüberschuss von Fr. 604'300.– aus. Der Stadtrat beantragt, den Steuerfuss unverändert bei 90% zu belassen.**

### **A. Laufende Rechnung**

Im Folgenden werden einige wichtige Änderungen gegenüber dem Budget 2015 erwähnt.

#### **Aufwand**

##### *Personalaufwand*

Der Personalaufwand steigt um 3,73% oder 2,39 Mio. Franken. Im Verwaltungsbereich ergeben sich einige Anpassungen am Stellenplan. Bei der Schule sind es die Zusatzaufwendungen bei den Fördermassnahmen, die Talentförderung Oberstufe sowie die Umsetzung des Berufsauftrags, welcher entgegen den ursprünglichen Aussagen nicht kostenneutral umgesetzt werden kann. Dazu kommen die Personalaufwendungen für die warme Mittagsverpflegung, welche zulasten der Stadt gehen und den Eltern verrechnet werden. Bei den Sozialversicherungs- und den Personalversicherungsbeiträgen ergeben sich keine Veränderungen. Die Erhöhungen ergeben sich aus den Ressourcenanpassungen. Eine generelle Besoldungsanpassung ist nicht vorgesehen, die Stufenanstiege werden gewährt.

##### *Sachaufwand*

Der Sachaufwand steigt um 1,47 Mio. Franken oder 5,37% an. Aufgrund der angespannten Budgetsituationen in den Vorjahren bis 2014 zeichnen sich bei den Anschaffungen von Mobilien, Maschinen und Fahrzeugen, deren Unterhalt sowie beim baulichen Unterhalt weiterhin gewisse Zusatzaufwendungen ab.

##### *Unterhaltsaufwendungen*

Der bauliche Unterhalt steigt um 0,92 Mio. Franken an. Der werterhaltende Unterhalt wird vorgenommen. Grössere Unterhaltsprojekte ab Fr. 50'000.– sind wie üblich im Investitionsbudget aufgeführt. Grössere bauliche Unterhaltsaufwendungen sind vorgesehen bei verschiedenen Finanzliegenschaften wie KREUZ, Mehrfamilienhaus Jonaportstrasse 21 – 25, Scheune Porthofstrasse und Ferienhaus Lenzerheide.

##### *Passivzinsen / Abschreibungen*

Die Passivzinsen für Fremdmittel sind tiefer als im Vorjahr budgetiert (minus 0,31 Mio. Franken). Einerseits sind die Zinsen für die Fremdmittel tiefer veranschlagt, auf der andern Seite wirken sich die auslaufenden Zinsabsicherungsinstrumente positiv aus. Die Zinssätze im lang- und kurzfristigen Bereich sind weiterhin sehr tief, so dass sich bei den Zinsaufwendungen trotz hoher Investitionen zurzeit keine Aufwandsteigerungen abzeichnen. Der Kanton dürfte die Zinssätze bei den Ausgleichszinsen reduzieren, so dass die Vergütungen für Steuervorauszahlungen abnehmen.

# Bericht und Antrag zum Budget 2016

Die Abschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,41 Mio. Franken höher. Die Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen Verwaltung sinken leicht, während die Abschreibungen auf den Schulanlagen aufgrund der Neubauvorhaben um 0,97 Mio. Franken ansteigen. Die Abschreibungen der spezialfinanzierten Bereiche bleiben praktisch unverändert. Die Direktabschreibungen der Investitionsrechnung (Vorhaben bis Fr. 100'000.–) sind um Fr. 130'000.– tiefer als im Vorjahr, da weniger kleinere Vorhaben im Investitionsbudget enthalten sind. Zusätzliche Abschreibungen des Verwaltungsvermögens sind keine budgetiert. Die Empfehlungen zu den jährlich notwendigen Abschreibungen von 12 – 13% des Verwaltungsvermögens können mit diesem Abschreibungsbudget eingehalten werden.

## Entschädigungen

Die Entschädigungen an Gemeinwesen steigen um Fr. 10'000.–. Sie beinhalten die Entschädigungen für die Stadtpolizei, den städtischen Anteil am regionalen Zivilstandsamt, die Verwertungskosten im Bereich Entsorgung, den städtischen Anteil am Zweckverband Logopädischer Dienst sowie der Werkjahrsschule Uznach, Beiträge an Sonderschulkosten, die Entschädigungen an die Stiftung RaJoVita und die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB usw. Höher als im Vorjahr sind die Verwertungs- und Transportkosten der Kehrrichtverbrennung Zürcher Oberland KEZO. Der städtische Anteil am Zweckverband Logopädischer Dienst Linthgebiet steigt um Fr. 65'000.– an. Hingegen sinkt der Anteil an den Zweckverband Werkjahr Linthgebiet um Fr. 130'000.–, da dort eine Klasse weniger geführt wird. Tiefer als im Vorjahr ist auch der städtische Anteil an der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB. Dagegen nimmt der Beitrag an die Stiftung RaJoVita um Fr. 180'000.– zu; dies betrifft insbesondere den Bereich Spitex-Dienste. Bei den Spitex-Diensten nehmen die Leistungsstunden zu, andererseits verursachen administrative Tätigkeiten und Projekte wie Qualitätssicherung, Einsatzplanung und Fort- und Weiterbildung sowie Lehrlingswesen höhere Kosten.

## Zweckverband Soziale Dienste Linthgebiet

Der Kostenbeitrag der Stadt Rapperswil-Jona an den Zweckverband Soziale Dienste Linthgebiet nimmt aufgrund der veränderten Fallzahlen des Vorjahrs ab.

## Informatik

Bei der Informatik steigt der Netto-Aufwand um 0,18 Mio. Franken an. Erhöhungen ergeben sich bei den Personalressourcen und somit bei den Personalaufwendungen. Dies ist insbesondere auf die Umsetzung der virtuellen Desktop-Infrastruktur und das neue Schulinformatikkonzept mit der Ausweitung der Mengengerüste zurückzuführen. Erhöhungen ergeben sich aber auch bei den Anschaffungen von Hard- und Software. Auf der andern Seite erhöhen sich auch die Einnahmen aus den Informatikdienstleistungen zugunsten Dritter.

## Dienstleistungen und Honorare

Die Planungsaufwendungen in den Bereichen Stadtentwicklung, Bausekretariat, Hochbau sowie Tiefbau und Verkehrsplanung sind im Budget 2016 mit Fr. 1'279'500.– veranschlagt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um rund Fr. 130'500.–. Hinzu kommen die entsprechenden Projektierungskredite aus dem Investitionsbudget sowie die Aufwendungen zur Initialisierung von späteren Bauvorhaben in der Laufenden Rechnung. Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen für Dienstleistungen und Honorare auf 7,97 Mio. Franken (Vorjahr 7,83 Mio. Franken). Darin enthalten sind auch Aufwendungen wie das Projekt Energieoptimierung, die Öffentlichkeitsarbeit des Stadtrats, die Informatikdienstleistungen Dritter, die Dienstleistungen im Bereich Abfall und Abwasser, Beschäftigungsprogramme, Porti, Betreibungskosten, Schülertransporte, Sicherheitsdienste usw.

## Bildung, Familie

Im Ressort Bildung, Familie sind Netto-Aufwendungen von

## Gliederung nach Institutionen

Kto.	Text	Rechnung 2014		Budget 2015		Budget 2016	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>1</b>	<b>Laufende Rechnung</b> Total	<b>156'196'147.74</b>	<b>156'196'147.74</b>	<b>154'793'100</b>	<b>154'899'800</b>	<b>158'890'500</b>	<b>158'286'200</b>
	Saldo			<b>106'700</b>			<b>604'300</b>
10	Bürgerschaft, Behörden, Stadtpräsidium	41'612'100.69	122'818'264.50	36'251'000	121'406'400	37'027'900	124'278'300
11	Bau, Verkehr, Umwelt	24'657'738.95	12'753'448.52	26'189'400	13'206'900	26'528'200	13'024'800
12	Bildung, Familie	55'488'633.87	4'703'038.94	56'927'800	4'564'100	58'756'300	4'860'700
13	Gesellschaft	15'972'095.04	8'461'462.46	15'963'200	8'020'400	16'772'300	8'549'300
14	Gesundheit, Alter	7'336'135.51	1'267'459.65	7'537'000	1'267'600	7'896'600	1'266'700
15	Liegenschaften, Sport, Freizeit, Tourismus	6'524'357.11	3'028'078.57	7'193'900	3'282'300	7'431'700	3'293'300
16	Sicherheit, Versorgung, Anlässe	4'605'086.57	3'164'395.10	4'730'800	3'152'100	4'477'500	3'013'100

Das Budget 2016 rechnet mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 604'300.–.

# Bericht und Antrag zum Budget 2016

53,90 Mio. Franken veranschlagt (Vorjahr 52,36 Mio. Franken). Grundlage für die Budgetierung bildet die vom Schul- und Stadtrat genehmigte Klassenorganisation 2015/2016 mit 147 Klassen (eine Klasse weniger als im Vorjahr). Bei den Personalaufwendungen der Volksschule ergibt sich eine Steigerung von rund 0,72 Mio. Franken. Der Netto-Aufwand der Schulanlagen beläuft sich auf 6,05 Mio. Franken (Vorjahr 5,52 Mio. Franken). Die Schulbetriebskosten steigen um 0,43 Mio. Franken an. Im Bereich der familienergänzenden Kinderbetreuung und bei der Stadtbibliothek belaufen sich die Mehraufwendungen auf Fr. 210'000.– bzw. Fr. 180'000.–. Für 2016 ist bei der Stadtbibliothek eine Stellenplanerweiterung um 100% eingerechnet. Geplant sind auch professionelle Massnahmen im Bereich der Kundengenerierung.

### Kultur

Die Netto-Aufwendungen im Bereich Kultur sind mit 1,43 Mio. Franken im Rahmen des Vorjahrs budgetiert. Für den Betrieb des Stadtmuseums ist der hälftige Betrag von Fr. 167'000.– budgetiert. Für das Kunst(Zeug)Haus sind Fr. 210'000.– enthalten. Zum fünften Mal ist das städtische Kulturprogramm vorgesehen. Der Netto-Aufwand zulasten der Stadt beläuft sich auf

Fr. 32'300.–. Für das Projekt Interessengemeinschaft Archäo-Park Zürichsee sind Fr. 10'000.–, für das Jubiläum 10 Jahre Vereinigung Rapperswil und Jona Fr. 20'000.– und für die Vergabe des Kulturpreises Rapperswil-Jona, welche neu alle zwei Jahre stattfindet, Fr. 30'000.– enthalten.

### Öffentlicher Verkehr

Die Kosten im öffentlichen Verkehr sinken um rund 0,1 Mio. Franken. Beim Unterhalt der Bahnstationen sind die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr höher. Ursprünglich wurde bei der Übernahme und Abrechnung sämtlicher Buslinien durch den Kanton mit Einsparungen für Rapperswil-Jona von rund Fr. 500'000.– gerechnet. Die geringere Einsparung ist damit begründet, dass der Kanton 50% der Kosten der Abgeltungen für die Finanzierungen und den Ausbau der Bahninfrastruktur gemäss Gesetz über den öffentlichen Verkehr auf die Gemeinden überwälzt. Für sämtliche Gemeinden betragen diese Kosten rund 7 Mio. Franken bzw. für Rapperswil-Jona rund Fr. 450'000.–.

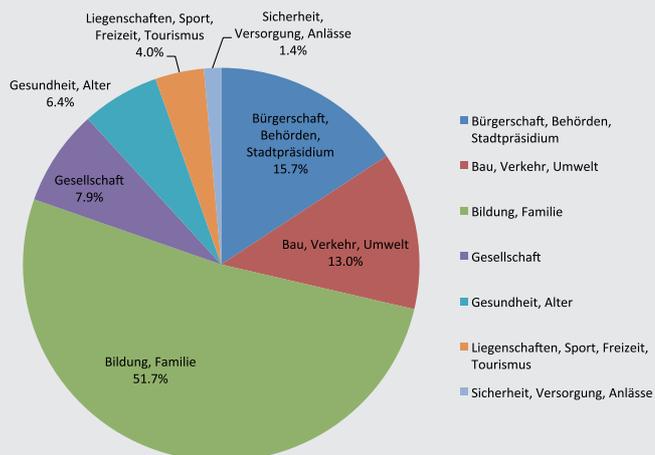
### Gesundheit, Alter

Der Netto-Aufwand beim Ressort Gesundheit, Alter beläuft

## Nettoaufwand pro Ressort (ohne Steuereinnahmen)

Bürgerschaft, Behörden, Stadtpräsidium	16'359'600	15.7%
Bau, Verkehr, Umwelt	13'503'400	13.0%
Bildung, Familie	53'895'600	51.7%
Gesellschaft	8'223'000	7.9%
Gesundheit, Alter	6'629'900	6.4%
Liegenschaften, Sport, Freizeit, Tourismus	4'138'400	4.0%
Sicherheit, Versorgung, Anlässe	1'464'400	1.4%
	104'214'300	100.0%

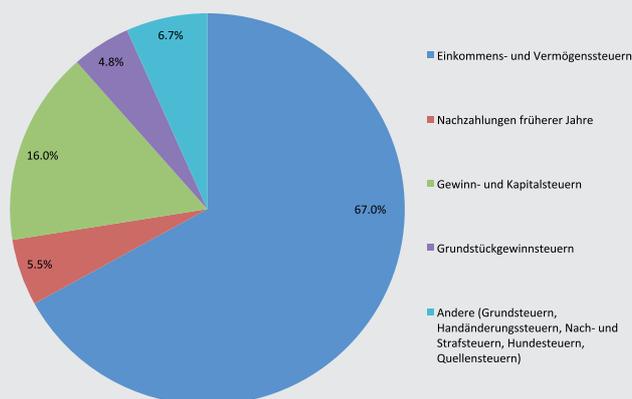
– Aufwandüberschuss = 604'300



## Steuereinnahmen

Einkommens- und Vermögenssteuern	69'400'000	67.0%
Nachzahlungen früherer Jahre	5'700'000	5.5%
Gewinn- und Kapitalsteuern	16'600'000	16.0%
Grundstückgewinnsteuern	5'000'000	4.8%
Andere	6'910'000	6.7%
(Grundsteuern, Handänderungssteuern, Nach- und Strafsteuern, Hundesteuern, Quellensteuern)		
	103'610'000	100.0%

– ohne Verzugszinsen, Ausgleichszinsen, Abschreibungen, Erlasse, Verluste



## Bericht und Antrag zum Budget 2016

sich auf 6,63 Mio. Franken (Vorjahr 6,27 Mio. Franken). Für die Pflegefinanzierung (Gemeindeanteil an Kanton) sind seit 2014 die Gemeinden neu vollumfänglich für die Restfinanzierung zuständig. Der Aufwand erhöht sich auf neu 3,2 Mio. Franken. Die Leistungen an die Stiftung RaJoVita belaufen sich auf 4,11 Mio. Franken (Vorjahr 3,93 Mio. Franken). Die Erhöhung ist auf die Spitex-Dienste zurückzuführen. Einerseits nehmen die Leistungsstunden leicht zu, andererseits verursachen administrative Tätigkeiten und Projekte wie Qualitätssicherung, Einsatzplanung und Fort- und Weiterbildung sowie Lehrlingswesen höhere Kosten.

### *Polizeiwesen*

Der Netto-Aufwand im Bereich Polizeiwesen beläuft sich auf Fr. 957'400.– (Vorjahr Fr. 1'010'800.–). Im Vorjahr war die Beschaffung des Dienstfahrzeugs veranschlagt. Höher veranschlagt sind die Aufwendungen für den Verkehrsdienst wegen des höheren Besucheraufkommens des Kinderzoos.

### *Spezialfinanzierungen*

Aus den Parkgebühren werden Einnahmen von 2,8 Mio. Franken veranschlagt (inkl. Parkhäuser). Das Budget sieht Einlagen von Fr. 422'700.– aus den öffentlichen Parkplätzen sowie Fr. 149'500.– aus den Parkhäusern Schanz und See vor. Die erweiterte Parkplatzbewirtschaftung führt zu gewissen Mehreinnahmen, aber auch zu Mehraufwendungen bei der Bewirtschaftung. So müssen verschiedene Parkautomaten ersetzt werden. Erstmals ist ein ganzes Betriebsjahr des neuen Parkhauses Bühl enthalten, wo Netto-Aufwendungen zulasten der Parkierung von Fr. 113'800.– entstehen. Für den Bau des Parkhauses Bühl ist ein Bezug aus der Parkplatzbewirtschaftungsreserve von 4 Mio. Franken vorgesehen.

Die Abwassergebühren, die Grundgebühren und die Sackgebühren gehen von den gleichen Ansätzen wie 2015 aus. Höher als im Vorjahr sind die Aufwendungen für den baulichen Unterhalt bei den Kanalisationen und Aussenstationen, aber auch bei der Abwasserreinigungsanlage. Höher veranschlagt werden auch die Verbrauchsmaterialien und Chemikalien. Erstmals enthalten ist die Abwasserabgabe Mikroverunreinigungen von Fr. 247'000.– bzw. Fr. 9.– pro Einwohner. Diese Abgabe ist zu entrichten, solange die Abwasserreinigungsanlage nicht mit einer weiteren Reinigungsstufe ausgebaut ist. Dieses Projekt wird an die Hand genommen, sobald bei anderen Abwasserreinigungsanlagen entsprechende Erfahrungen vorliegen. Die Abwasserrechnung sieht eine Einlage in die Reserve von Fr. 385'900.– vor. Beim Abfall sind die Einnahmen aus den Verkäufen von Papier markant rückläufig. Die Abfallrechnung sieht eine Entnahme aus der Reserve von Fr. 332'600.– vor.

Die Feuerwehersatzabgabe wird unverändert belassen. Die Reserve weist per Ende 2014 einen Bestand von 1,45 Mio. Fran-

ken aus. Per Saldo sieht die Feuerwehrrechnung einen Bezug aus der Reserve von Fr. 260'900.– vor.

### **Ertrag**

#### *Steuereinnahmen natürliche Personen und andere Steuerarten*

Bei den Steuereinnahmen dürften die budgetierten Steuern für das laufende Jahr 2015 über alle Steuerarten insgesamt übertroffen werden. Aufgrund des mutmasslichen Ergebnisses 2015 wird für 2016 mit einem Zuwachs bei den Steuereinnahmen gemäss den Empfehlungen des Kantons von + 2,25% gerechnet. Bei einem Steuerfuss von 90% führt dies zu Einnahmen von 69,4 Mio. Franken bei den laufenden Einkommens- und Vermögenssteuern. Bei den Nachzahlungen von Steuern früherer Jahre wird für 2016 mit 5,7 Mio. Franken gerechnet. Dies aufgrund der mutmasslichen Einnahmen 2015 und der durchschnittlichen Einnahmen der Vorjahre. Bei den Grundsteuern kann aufgrund der laufenden Neueinschätzungen und der Zunahme an Gebäuden mit leicht erhöhten Einnahmen gerechnet werden. Der Grundsteueransatz bleibt mit 0,3% unverändert. Bei den Handänderungssteuern wird aufgrund der durchschnittlichen Einnahmen der letzten Jahre mit Einnahmen von 2,4 Mio. Franken gerechnet.

#### *Vermögenserträge*

Bei den Vermögenserträgen ergeben sich Minderaufwendungen von 0,35 Mio. Franken. Enthalten sind hier die Einnahmen Mieten, Bankzinsen, Wertschriftenerträge, Verzugszinsen im Bereich Steuern, aber auch Buchgewinne. Die Einnahmen aus Verzugszinsen und Ausgleichszinsen sinken, da der Kanton den entsprechenden Zinssatz reduzieren wird. Zum vierten Mal ist die Sonderdividende der Erdgas Obersee AG mit 0,95 Mio. Franken veranschlagt.

#### *Steuern juristischer Personen und Grundstückgewinnsteuern*

Bei den Steuern juristischer Personen kann aufgrund des mutmasslichen Ergebnisses 2015 für 2016 mit Einnahmen von 16,6 Mio. Franken gerechnet werden. Das Budget 2015 dürfte erreicht werden. Für 2016 ist gemäss kantonaler Empfehlung mit einem Nullwachstum zu rechnen. Dies dürfte auch für Rapperswil-Jona sinnvoll sein, sind doch z.B. verschiedene exportorientierte Unternehmen stark von der Frankenstärke betroffen. Grundstückgewinnsteuern sind schwierig zu budgetieren. Sie hängen von ausserordentlichen Fällen ab, weniger von der Zahl der Geschäftsfälle im Grundbuchwesen. Das Budget 2016 rechnet mit Einnahmen von 5 Mio. Franken.

### **B. Investitionsrechnung**

Nach der Gemeindeordnung werden Kredite für Investitionen bis zu einer Million Franken je Fall direkt mit der Genehmigung des Budgets bewilligt. Für solche Ausgaben werden keine separaten Kreditvorlagen unterbreitet. Für das Jahr 2016 handelt es sich um folgende Investitionsausgaben und Kreditsummen

## Bericht und Antrag zum Budget 2016

(Reihenfolge nach Kontenplan):

– Schloss, Neuausrichtung, Weitere Projektarbeiten	<b>Fr. 100'000.–</b>	– Schulanlage Rain, Garderobeneinbau in ehemaligen Tankraum (Lehrer-, Trainer-, und Schiedsrichtergarderoben)	<b>Fr. 180'000.–</b>
– Circusmuseum (Visitor Center), Umnutzung, Projektierung	<b>Fr. 150'000.–</b>	– Schulanlage Schachen, Ersatz Brenner, Projektierung	<b>Fr. 50'000.–</b>
– Agglo-Programm, Neue Jonastrasse/ St. Gallerstrasse, Umsetzung Zonenplanung (Rahmenkredit)	<b>Fr. 250'000.–</b>	– Villa Grünfels, Ersatz Fenster	<b>Fr. 200'000.–</b>
– Werkdienst, Ersatz Lieferwagen und zwei Motorkarren	<b>Fr. 420'000.–</b>	– Neubau Alterszentrum Schachen, weitere Abklärungen	<b>Fr. 100'000.–</b>
– Werkhof Bildaustasse, Ersatz Heizung, Ausführung	<b>Fr. 400'000.–</b>	– Pflegezentrum Meienberg, Diverse Sanierungsmassnahmen für Restnutzungszeit	<b>Fr. 500'000.–</b>
– Buechstrasse, Abschnitt Uznacherstrasse bis Wagnerbach, Belagssanierung, Ausführung	<b>Fr. 800'000.–</b>	– Ehemalige Schiessanlage Langmoos, Altlastensanierung Kugelfang	<b>Fr. 704'000.–</b>
– Tägeraustasse, Abschnitt Wendeplatz Bus bis Rankwaldstrasse, Belagssanierung, Ausführung	<b>Fr. 400'000.–</b>	– Grünfeld, Sporthalle, Gesamtsanierung, Projektierung, VorprojektPlus	<b>Fr. 120'000.–</b>
– Gubel, Öffentlicher Seezugang, Projektierung	<b>Fr. 50'000.–</b>	– Grünfeld, Sportanlagen, Ersatz Grossflächenrasenmäher	<b>Fr. 150'000.–</b>
– Grünfeldspark, Durchführung «Evariste Mertens Preis 2016»	<b>Fr. 100'000.–</b>	– Grünfeld, Sportanlagen, Erneuerung Kunstrasenspielfeld 2	<b>Fr. 270'000.–</b>
– Gartenjahr 2016, HSR-Projekt, Temporäre Gärten in Rapperswil-Jona, Unterstützungsbeitrag	<b>Fr. 50'000.–</b>	– Grünfeld, Sportanlagen, Provisorische bauliche Anpassungen für die Challenge League-Tauglichkeit	<b>Fr. 550'000.–</b>
– Obersee Schifffahrt, Verlängerung Versuchsbetrieb	<b>Fr. 92'000.–</b>	– Schwimmbad Lido, Ersatz Filter Nichtschwimmerbecken	<b>Fr. 120'000.–</b>
– Kanalisation Buechmattstrasse, Verlängerung	<b>Fr. 320'000.–</b>	– Eisanlagen Lido, Ersatz Gebäudeautomation	<b>Fr. 140'000.–</b>
– Pumpwerk Oberseestrasse, Sanierung, Projektierung	<b>Fr. 50'000.–</b>	– Jugendherberge Busskirch, Notmassnahmen	<b>Fr. 150'000.–</b>
– Pumpwerk Para, Ersatz der Pumpen und Steuerung, inkl. neun Aussenstationen	<b>Fr. 535'000.–</b>	Die nachstehenden Ausgaben zulasten des Finanzvermögens werden lediglich im Sinne einer Kenntnisnahme unterbreitet:	
– Abfallwesen, Unterflurcontainer Altstadt	<b>Fr. 70'000.–</b>	– KREUZ, Flachdachsanieung Restfläche	<b>Fr. 200'000.–</b>
– Abfallwesen, Unterflurcontainer Sammelstelle Belsito	<b>Fr. 100'000.–</b>	– Areal Zeughaus, Flachdachsanieung Trakt 4	<b>Fr. 160'000.–</b>
– Sanierung Jonafluss, Ufermauerbereich Lattenhofweg bis Einmündung Lattenbach	<b>Fr. 460'000.–</b>	– Mehrfamilienhaus Burgeraustasse 18, Sanierung Gebäudehülle, Sofortmassnahmen	<b>Fr. 150'000.–</b>
– Erlenbächli, Offenlegung und Renaturierung (St. Gallerstrasse bis Spielplatz Erlen)	<b>Fr. 230'000.–</b>	– Mehrfamilienhaus Merkurstrasse 20, Werterhaltende Massnahmen	<b>Fr. 150'000.–</b>
– Stadtplanung, Zentrumsentwicklung Jona (Rahmenkredit)	<b>Fr. 200'000.–</b>	– Altes Feuerwehrdepot Tiefenaustasse 7, Sanierung, Projektierung und Ausführung	<b>Fr. 1'500'000.–</b>
– Verschiedene Schulanlagen, Infrastruktur für warme Mittagsverpflegung	<b>Fr. 380'000.–</b>	– Parkhaus See, Treppenhaus Dieci, Feuchtigkeitsschäden, Beleuchtung PH, innere Malerarbeiten PH, Signalisation PH	<b>Fr. 650'000.–</b>
– Schulanlage Paradies-Lenggis, Erweiterung Paradies 1 um zwei Gruppenräume	<b>Fr. 750'000.–</b>		
– Villa Grünfels, Musikschule, Umnutzung Räume Tagesstätte	<b>Fr. 250'000.–</b>		
– Schulanlage Herrenberg, Ersatz Heizung, Projektierung	<b>Fr. 50'000.–</b>		
– Schwimmbad Hanfländer, Sanierung Lüftung	<b>Fr. 100'000.–</b>		
– Schulanlage Hanfländer, Sanierung Aussenspielfeld und Laufbahn	<b>Fr. 230'000.–</b>		
– Schulanlage Rain, Ersatz Brenner, Projektierung	<b>Fr. 50'000.–</b>		

## Bericht und Antrag zum Budget 2016

Kto.	Text	Budget 2016 Ausgaben	Budget 2016 Einnahmen
<b>1</b>	<b>Investitionsrechnung Stadt Rapperswil-Jona</b>	<b>54'959'000.00</b>	<b>10'313'000.00</b>
	<b>Saldo</b>		<b>44'646'000.00</b>
<b>10</b>	<b>Verwaltungsvermögen</b>	<b>43'663'000.00</b>	<b>10'313'000.00</b>
<b>1010</b>	<b>Bürgerschaft, Behörden, Stadtpräsidium</b>	<b>1'450'000.00</b>	
10104	Stadtpräsidium, Verwaltungsstellen	1'200'000.00	
10105	Kulturelles	250'000.00	
<b>1011</b>	<b>Bau, Verkehr, Umwelt</b>	<b>15'178'000.00</b>	<b>9'613'000.00</b>
10111	Gemeindestrassen, Brücken, Plätze	7'275'000.00	105'000.00
10112	Denkmalpflege, Heimatschutz	40'000.00	
10113	Parkanlagen, Rad- und Wanderwege	230'000.00	
10114	Öffentlicher Verkehr	4'892'000.00	9'500'000.00
10115	Abwasserbeseitigung	1'811'000.00	8'000.00
10116	Abfallwesen	170'000.00	
10117	Umweltschutz	690'000.00	
10119	Planung, Naturschutz, Landwirtschaft	70'000.00	
<b>1012</b>	<b>Bildung, Familie</b>	<b>17'530'000.00</b>	<b>200'000.00</b>
10122	Schulanlagen	17'530'000.00	200'000.00
<b>1014</b>	<b>Gesundheit, Alter</b>	<b>4'130'000.00</b>	
10144	Alters- und Pflegezentren	4'130'000.00	
<b>1015</b>	<b>Liegenschaften, Sport, Freizeit, Tourismus</b>	<b>5'085'000.00</b>	<b>500'000.00</b>
10154	Sportanlagen	1'510'000.00	
10155	Freizeitanlagen	3'575'000.00	500'000.00
<b>1016</b>	<b>Sicherheit, Versorgung, Anlässe</b>	<b>290'000.00</b>	
10162	Feuerwehr	290'000.00	
<b>11</b>	<b>Finanzvermögen</b>	<b>11'296'000.00</b>	
111099	Liegenschaften Finanzvermögen	10'596'000.00	
111113	Parkplatzbewirtschaftung	700'000.00	
	Bruttoinvestitionen	54'959'000.00	
	Beiträge Dritter (Bund, Kantone, Gemeinden, Private)		558'000.00
	Bezüge aus Vorfinanzierungen und Reserven		9'755'000.00
	Nettoinvestitionen		44'646'000.00

Das Investitionsbudget sieht Brutto-Investitionen von 54,96 Mio. Franken vor (abzüglich Beiträge Dritter von Fr. 558'000.-). Im Vorjahr lag das Investitionsvolumen bei ca. 33,1 Mio. Franken. Die Abweichung lässt sich mit grösseren Investitionen erklären, die im kommenden Jahr begonnen oder abgeschlossen werden. Die Kostenanteile für das nächste Jahr betreffen zur Hauptsache folgende Investitionsvorhaben:

- Schulanlage Bollwies, Turnhallensanierung (ca. 3,3 Mio. Franken)
- Erweiterung Oberstufenanlage Weiden (ca. 12 Mio. Franken)
- Landkauf Schachen (ca. 8,3 Mio. Franken)
- Pflegezentrum Bühl, Sanierung (ca. 2,3 Mio. Franken)
- Bushof Jona/Parkhaus (ca. 4 Mio. Franken)

**Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Budget 2016, bestehend aus Laufender Rechnung und Investitionsrechnung, wird genehmigt. Damit sind auch die Kredite für die Investitionen gemäss Liste im vorstehenden Abschnitt B bewilligt.
2. Für das Jahr 2016 werden folgende Steueransätze beschlossen:
  - Gemeindesteuern 90%
  - Grundsteuern 0,3%

Rapperswil-Jona, 12. Oktober 2015

Erich Zoller  
Stadtpräsident

Hansjörg Goldener  
Stadtschreiber

## Finanzplanung 2016 bis 2020

### Finanzplanung 2016 bis 2020

Die Finanzplanung dient als Grundlage zur Gestaltung der Finanzpolitik. Sie ermittelt die mögliche Selbstfinanzierung des städtischen Haushalts und zeigt die kurzfristige Entwicklung auf. Sie dient auch als Basis der Investitionspolitik des Stadtrats.

Der Finanzplanung kommt keine rechtliche Verbindlichkeit zu. Sie dient als Orientierungs- und Führungsmittel für den Stadtrat für eine ausgewogene Finanz- und Investitionspolitik.

### Investitionsprogramm 2016 bis 2020

Hauptbestandteil der Finanzplanung ist das Investitionsprogramm. Dieses umfasst sämtliche, derzeit voraussehbaren Investitionsvorhaben der Stadt im vorgesehenen Zeitraum von fünf Jahren, und zwar in Umsetzung der Schwerpunktplanung des Stadtrats und der einzelnen Ressortplanungen. Es handelt sich um eine rollende Planung, wo sich Verschiebungen ergeben können.

Das Investitionsprogramm 2016 bis 2020 enthält Investitionsvorhaben von rund 202 Mio. Franken (inkl. Alterszentrum Schachen), das heisst durchschnittlich 40 Mio. Franken pro Jahr. Diese Volumina sind sehr hoch. Ausserhalb des Planungszeitraums, nämlich 2021 und später, sind Vorhaben von über 80 Mio. Franken enthalten.

Die Investitionen in den kommenden Jahren sind sehr hoch. Der Mitteleinsatz und die Zunahme jährlich wiederkehrender Belastungen, nämlich von Abschreibungen und Zinsen, aber auch von neuen laufenden Betriebs- und Unterhaltskosten, sind hoch und durch den Stadtrat zu steuern.

### Grundlagen Finanzplan

Im Finanzplan liegen detaillierte Zuwachsraten und Entwicklungsfaktoren bei Einnahmen (Steuern) und Ausgaben zugrunde. Es sind auch Einzelpositionen, wie die Inbetriebnahme von neuen Infrastrukturanlagen, berücksichtigt.

Zugrunde gelegt ist ein weiterhin positives Wirtschaftswachstum, jedoch auf tiefem Niveau, dann grundsätzlich positive Entwicklungen an den Finanzmärkten, sehr tiefe Zinsen, tiefe Index-Entwicklung und tiefe Arbeitslosenquote.

### Ergebnisse Finanzplan

Die Finanzplanung zeigt, dass

- die Finanzlage der Stadt zurzeit gut ist mit tiefen Steuern und Gebühren, einer guten Reserve- und Eigenkapitalbasis sowie einer tiefen Verschuldung;
- die Eckwerte der Finanzleitbilds mit ausgewogener Selbstfinanzierung, attraktivem Steuerfuss, tiefer Nettoschuld pro Einwohner und guter Eigenkapitaldecke eingehalten sind;
- mit jährlichen Defiziten zu rechnen ist, und zwar bis gegen 2,7 Mio. Franken;
- spürbare Eigenkapitalbezüge notwendig werden; das Eigenkapital jedoch stattdich bleibt;
- die Verschuldung aufgrund der hohen Investitionen auf bis gegen 200 Steuerprozent zunimmt; der Anstieg wird im Wesentlichen durch den Neubau des Alterszentrums Schachen verursacht. Ein gewisser Anstieg der Verschuldung ist vertretbar und verkraftbar. Ein Anstieg auf deutlich über 100% jedoch ist finanzpolitisch nicht sinnvoll;
- die jährlich zur Verfügung stehenden Mittel zur Selbstfinanzierung nicht ausreichen, um die hohen Investitionen abzudecken;
- die Fremden Mittel (Bankschulden) und damit die Zinsaufwendungen deutlich zunehmen und das Gleiche für die Abschreibungen gilt;
- die jährlich wiederkehrende Belastung der Laufenden Rechnung aus den Investitionen neben Abschreibungen und Zinsen auch mit Unterhalts- und Betriebskosten hoch ist;
- sich in der Laufenden Rechnung weitere Kostensteigerungen abzeichnen, so beim Personalaufwand, beim Sachaufwand wie baulicher Unterhalt, bei der Pflegefinanzierung, beim Spitex-Bereich, bei der Sozialhilfe und der Volksschule;
- die Investitionen der kommenden Jahre im Detail zu prüfen sind und die Stadt den Realisierungszeitpunkt und die Prioritäten im Investitionsbereich gemäss den finanzpolitischen Eckwerten festzulegen hat;
- sich ab 2021ff bereits weitere grössere Investitionsvorhaben abzeichnen;
- sich nicht beeinflussbare Faktoren wie Teuerung und Entwicklung der Zinssätze sehr nachteilig auf den städtischen Haushalt auswirken können;
- nicht beeinflussbare Faktoren wie Wirtschaftslage, Kapitalmärkte, aber auch Gesetzgebung, Sparprogramme von Bund und Kanton, neue Aufgaben etc. den Handlungsspielraum der Stadt bestimmen;
- die Stadt auf weiterhin steigende Steuereinnahmen – gute wirtschaftliche Situation, Bewohnerzuwachs, stabile Finanzmärkte – angewiesen ist.

# Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission

## Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) prüft nebst Jahresrechnung und Budget die Amtsführung des Stadtrats sowie wichtige Bauvorhaben und die Geschäftsführung in ausgewählten Verwaltungseinheiten. Im Prüfungsjahr 2015 hat die GPK folgende zusätzlichen Schwerpunkte festgelegt, die im Rahmen von Arbeitsgruppen genauer geprüft wurden:

Bahn- und Bushof Bühl, die Verwaltungsbereiche Liegenschaften und Personal sowie die strategischen Planungsinstrumente der Stadt. Im kommenden Jahr wird das Pflegezentrum Schachen einen Prüfungsschwerpunkt bilden.

Der von Stadtrat und Verwaltung verfolgte Budgetprozess 2016 war für die GPK jederzeit ein hilfreiches Instrument für ihre Überlegungen.

Die Zusammenarbeit zwischen der GPK und dem Stadtrat sowie den Verantwortlichen der Stadtverwaltung war konstruktiv und kooperativ. Die GPK konnte sich von deren Kompetenz überzeugen und dankt ihnen für ihre Arbeit.

## Bemerkungen und Hinweise

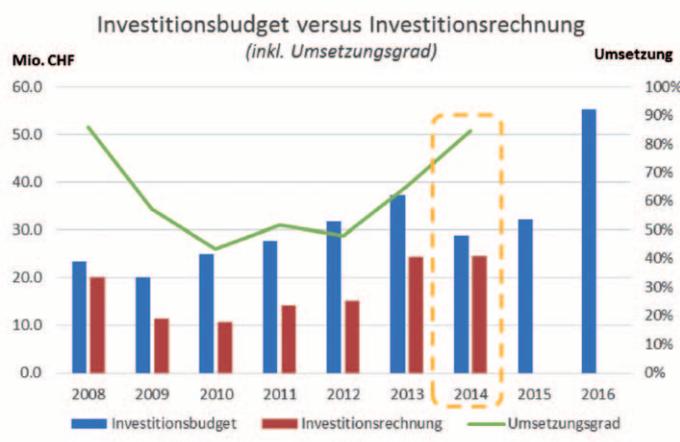
Die aufgeführten Bemerkungen und Hinweise befassen sich mit der strategischen Planung, dem Investitionsbudget 2016 und der Investitions- und Finanzplanung 2016 – 2020 sowie mit dem Budget zur Laufenden Rechnung 2016.

Grundlagen für die Beurteilung des Gesamtbudgets 2016:

- Die strategische Planung bildet eine elementare Grundlage für die Erstellung und Beurteilung von Budgets und Planrechnungen. Im Wesentlichen beinhaltet diese in Rapperswil-Jona eine Schwerpunktplanung 2013 – 2016, bestehend aus Vision und 12 strategischen Akzenten, verbunden mit Ressortzielen. Daraus lassen sich Massnahmen sowie Indikatoren für das Controlling ableiten.
- Der Stadtrat hat das Finanzleitbild überarbeitet und per 1. Januar 2015 in Kraft gesetzt. Es beinhaltet neu auch ein Verschuldungsziel: «Die Nettoschuld je Einwohner soll höchstens einen mittleren Wert zeigen, d.h. in der Regel zwischen Fr. 1'000.– und Fr. 5'000.– pro Einwohner.»
- Um dieses Verschuldungsziel auch mittelfristig einhalten zu können, hat der Stadtrat einen fünfjährigen Investitionsplafond in der Höhe von 130 Mio. Franken festgelegt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Investitionssumme von jährlich 26 Mio. Franken, wobei die jährlichen Investitionsvolumen stark von diesem Mittelwert abweichen können. Ausgenommen vom Plafond ist das Projekt Alterszentrum Schachen, da dieses möglicherweise nicht durch die Stadt finanziert wird.

Investitionsbudget 2016 und Investitions- und Finanzplanung 2016 – 2020:

Einführend stellt das unten aufgeführte Diagramm den Zusammenhang zwischen Investitionsbudget, Investitionsrechnung und Umsetzungsgrad graphisch dar:



*Lesebeispiel: Im Jahr 2014 betrug das Investitionsbudget 28,9 Mio. Franken. Die effektiv getätigten Investitionen gem. Investitionsrechnung beliefen sich auf 24,5 Mio. Franken, sodass der Umsetzungsgrad einen Wert von rund 85% erreichte.*

- 2016 stehen einem Investitionsvolumen von 54,4 Mio. Franken (Netto-Investitionen von 44,6 Mio. Franken.) Mittel zur Selbstfinanzierung von 13,9 Mio. Franken gegenüber. Die Fremdverschuldung steigt somit deutlich an. Dieses Bild setzt sich über den gesamten Planungszeitraum (2016 – 2020) fort. Das restliche Investitionsvolumen von 2017 – 2020 beträgt ca. 147,9 Mio. Franken. Für die Jahre 2021 und später ist neu ein Volumen von 83,7 Mio. Franken enthalten.
- Im Investitionsbudget 2016 von 54,4 Mio. Franken sind 12 Mio. Franken für die Schulraumerweiterung Weiden (1. Tranche), 8 Mio. Franken für den Landkauf von Karl Murer und 4 Mio. Franken für den Bahn- und Bushof Bühl (letzte Tranche) enthalten.
- Der durchschnittliche Umsetzungsgrad der Jahre 2012 - 2014 liegt bei rund 65%. 2014 resultierte ein Umsetzungsgrad von 85%, womit der Wert von 80%, welchen die GPK als Zielgrösse empfiehlt, erreicht werden konnte. Dieses erfreuliche Ergebnis ist nicht zuletzt auf das Grossprojekt Bahn- und Bushof Bühl zurückzuführen.
- Die geplanten jährlichen Investitionen bewegen sich auf einem sehr hohen Niveau. Der Investitionsstau mit Schneepflugeffekt besteht voraussichtlich weiterhin, wobei der beschlossene Investitionsplafond in den kommenden Jahren ei-

# Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission

ne dämpfende Wirkung haben dürfte. Neben den finanziellen Rahmenbedingungen bilden die personellen Ressourcen einen weiteren limitierenden Faktor. Die Umsetzung der budgetierten Investitionen von 54,4 Mio. Franken stellt eine besondere Herausforderung dar. Die Priorisierung bleibt somit eine vorrangige Aufgabe.

## Budget 2016 – Laufende Rechnung:

- Der Ertrag hat sich im Vergleich mit 2015 von 157 Mio. Franken auf rund 158,3 Mio. Franken erhöht. Der Aufwand steigt im Vergleich mit 2015 von 155 Mio. Franken auf rund 158,9 Mio. Franken. Das Budgetdefizit beträgt 604'300 Franken.
- Bei den generell gestiegenen Steuereinnahmen profitiert man nach wie vor von den aktuell guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie einer aktiven Standortpolitik.
- Dank den Ertragssteigerungen lässt sich feststellen, dass auch einige Aufwandpositionen (unter anderem Personal- und Sachaufwendungen) höher budgetiert wurden und somit gegenfinanziert sind. Die Aufstockung des Personalbestands ist zumindest teilweise auf die anhaltend hohe Investitionstätigkeit zurückzuführen.

## Würdigung und Empfehlungen zum Gesamtbudget

Der Stadtrat hat die Empfehlung der GPK umgesetzt, eine Planfönerung, verbunden mit einem Verschuldungsziel, einzuföhren.

Die GPK spricht darüber hinaus folgende Empfehlungen aus:

- Die Aussagekraft der strategischen Planung für eine betriebswirtschaftliche Beurteilung der Investitionsrechnung sowie der Investitions- und Finanzplanung weiter erhöhen und das Controlling sicherstellen.
- Die Einführung einer integrierten Aufgaben- und Finanzplanung (Zusammenführung und Vereinheitlichung der bestehenden Instrumente) prüfen.
- Ein systematisches Leistungscontrolling (insbesondere bei durch Dritte im Auftrag und Interesse der Stadt erfüllten Aufgaben) einföhren.
- Der jährliche Umsetzungsgrad von mindestens 80% soll gehalten werden, indem auf eine realistische Investitionsplanung (Priorisierung, Redimensionierung, zeitliche Verschiebung und Verzicht auf Projekte) abgestellt wird, welche mit den vorhandenen personellen Ressourcen und dem Finanzplan (z.B. Verschuldung, Eigenkapitalverzehr, Selbstfinanzierungsgrad) abgeglichen ist.

- Mit Blick auf die höheren, aus Sicht der GPK nicht unrealistisch budgetierten Erträge, insbesondere im Bereich Steuern, bleibt die Einhaltung einer konstanten und konsequenten Ausgabenpolitik weiterhin Grundbedingung für einen nachhaltig gesunden Finanzhaushalt. Diesbezüglich gilt es klar festzuhalten, dass die Steuererträge (vor allem bei den juristischen Personen) mitunter starken konjunkturellen und strukturellen Schwankungen unterworfen sind. Diese Erträge sollte man für die Zukunft nicht einfach als gegeben betrachten.

## Steuerfuss

Die GPK kann die Überlegungen und Berechnungen zur Beibehaltung des Steuerfusses bei 90% nachvollziehen und unterstützt den Antrag des Stadtrats.

Wir sind davon überzeugt, mit unseren Arbeiten einen wesentlichen Beitrag zu einem nachhaltig gesunden Finanzhaushalt der Stadt Rapperswil-Jona zu leisten.

Rapperswil-Jona, 15. Oktober 2015

Die Geschäftsprüfungskommission

Hermann Blöchlinger  
Präsident

Ralph Dudler  
Schreiber

# Bericht und Antrag über den Baukredit für die Teilsanierung des Pflegezentrums Bühl sowie die Anpassung an zeitgemässe Wohnformen und Pflege

## Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

An der Bürgerversammlung vom 5. Dezember 2013 wurde im Rahmen der Budgetgenehmigung für die Neugestaltung des Erdgeschosses im Pflegezentrum Bühl für eine Demenzabteilung im 1. und 2. Obergeschoss sowie für einen Demenzgarten ein Projektierungskredit von Fr. 160'000.– bewilligt.

In der Zwischenzeit konnte die Planung so weit vorangetrieben werden, dass wir Ihnen nachstehend den Bericht und den Antrag für den Baukredit unterbreiten können.

## Ausgangslage

Die Stiftung RaJoVita betreibt seit der Gründung am 1. Januar 2008 im Auftrag der Stadt Rapperswil-Jona unter anderem das Pflegezentrum Bühl. Dieses wurde im Jahr 1990 von der Halter Partner Architekten AG, Rapperswil, erbaut. Im Jahr 2006 wurde unter der Leitung des Büros Ghisleni Planen Bauen GmbH, Rapperswil, ein Erweiterungstrakt erstellt. Zurzeit beherbergt das Pflegezentrum Bühl bis zu 70 pflegebedürftige alte Menschen. Die 2. und 3. Etage werden als allgemeine Pflegeabteilungen geführt. Die 1. Etage spezialisiert sich auf demenziell erkrankte Menschen. Im Erdgeschoss befinden sich nebst dem Empfang und der Küche eine öffentliche Cafeteria sowie ein Speisesaal für Bewohnende.

Das Konzept Wohnen im Alter der Stadt Rapperswil-Jona, welches im Jahr 2012 fertiggestellt wurde, zeigt die Ausgangslage und insbesondere die Entwicklungsplanung für das Wohnen im Alter in den kommenden Jahren auf. Nebst den beiden Grossprojekten – Neubau eines Pflegezentrums sowie Ausbau von Alterswohnen mit Service – stellt die Zukunftssicherung des Pflegezentrums Bühl ein weiteres grosses Umsetzungsprojekt dar. Im Rahmenkontrakt zwischen der Stiftung RaJoVita und der Stadt Rapperswil-Jona wird im Anhang 5 die Immobilienverwaltung geregelt. Das Pflegezentrum Bühl ist im Eigentum der Stadt Rapperswil-Jona, wird jedoch von der Stiftung RaJoVita betrieben. So wird der laufende Unterhalt nach Massgabe der heutigen Vorschriften durch die Stiftung RaJoVita erledigt. Grössere Projekte (> Fr. 50'000.–) werden durch die Stadt finanziert.

Im Rahmen der Umsetzungsplanung des strategischen Projekts «Zukunftssicherung Pflegezentrum Bühl» konnten im Jahr 2013/2014 in einer ersten Etappe das 3. Obergeschoss sowie der Wintergarten saniert werden. Beide Massnahmen führten zu einem entscheidenden Mehrwert sowohl für die Bewohnenden als auch – durch Optimierung der Arbeitsabläufe – für das Personal. Im Jahr 2015 konnte die gesamte Heizungsanlage ersetzt werden, welche ihren Lebenszyklus erreicht hatte und somit im Rahmen der ordentlichen Instandsetzung erneuert wurde. Trotzdem stehen insbesondere auf den drei übrigen Stockwerken weitere infrastrukturelle Veränderungen an, um das Ziel der

Zukunftssicherung des Pflegezentrums Bühl zu erreichen. Diese sind zum einen in der abgelaufenen Lebensdauer der Infrastruktur und zum andern in der zeitgemässen Ausstattung der Infrastruktur für professionelle Pflege und Betreuung begründet. Insbesondere soll auf der Abteilung für demenziell erkrankte Menschen eine möglichst optimale Umgebung geschaffen werden.

Mit diesen Umbauarbeiten kann das Pflegezentrum Bühl infrastrukturell auf die anderen beiden Grossprojekte des Konzepts Wohnen im Alter abgestimmt werden.

## Lösungsvorschläge

Bei den geplanten Massnahmen handelt es sich lediglich um eine Teilsanierung des Pflegezentrums Bühl sowie um die Anpassung an zeitgemässe Wohnformen und Pflege. Über eine notwendige Gesamtsanierung des Pflegezentrums Bühl kann erst nach Erstellung des Pflegezentrums Schachen entschieden werden, da diese Massnahmen im Gesamtzusammenhang mit der Altersstrategie des Stadtrats betrachtet werden müssen. Die geplanten Massnahmen wurden so abgestimmt, dass bei einer späteren Gesamtsanierung keine nennenswerten Rückbauten notwendig werden.

### Demenzgarten:

Gärten haben eine positive Wirkung auf unser Wohlbefinden und die Orientierung im Tages- und Jahreslauf. Auch pflegebedürftige Menschen halten sich gerne im Freien auf. Wind, Sonne und das Ansprechen aller Sinne bedeutet gerade für ältere, in ihrer Sinneswahrnehmung beeinträchtigte Menschen eine Steigerung ihrer Lebensqualität.

Demenzgärten bedürfen einer besonderen Gestaltung, so dass sie den Anforderungen demenziell erkrankter Personen gerecht werden. Beliebt sind beispielsweise Früchte und Kräuter zum selber Pflücken. Sie wecken auch die eine oder andere Erinnerung und wirken dadurch integrativ. Für manche Bewohnerinnen oder Bewohner kann die Möglichkeit von kleineren Gartenarbeiten wohltuend sein; für andere ist bereits der Aufenthalt im Freien ein Erlebnis. Ohne eine Abgrenzung nach aussen kann die Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner gefährdet und das Personal zur ständigen Aufsicht gezwungen sein. Die Anlage soll einfach «lesbar» sein – und doch vielfältig genug, um individuelle Erinnerungs-Erfahrungen zu ermöglichen. Der Garten soll alle menschlichen Sinne ansprechen sowie den unterschiedlichen Bewegungs- und Betätigungsbedürfnissen der Benützenden entgegen kommen.

Ein erster Schwerpunkt der Umbauarbeiten soll auf der Pflegeabteilung des 1. Obergeschosses liegen. Diese Abteilung soll infrastrukturell den heutigen Erkenntnissen in der Demenzbetreuung angepasst werden. So sollen unter anderem ein Demenzgarten sowie ein spezielles Wellness-Pflegebad und eine

# Bericht und Antrag über den Baukredit für die Teilsanierung des Pflegezentrums Bühl sowie die Anpassung an zeitgemässe Wohnformen und Pflege

Sinnesoase entstehen, welche den Bewohnenden mittels basaler Stimulation zu einer spürbaren massgeblichen Verbesserung der Lebensqualität verhelfen.

Ein zweiter Schwerpunkt soll auf der Umgestaltung des Eingangsbereichs, der Cafeteria und des Speisesaals liegen. Mit der Umsetzung des Wohngruppenkonzepts sowie mit der steigenden Immobilität der Bewohnenden werden immer weniger Bewohnende im Speisesaal essen können. So wird der Speisesaal aufgehoben. Auf dieser Fläche soll eine öffentliche Cafeteria entstehen, die insbesondere für die Bewohnenden und deren Gäste ein Begegnungsort darstellt. Die Cafeteria soll auch für die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen mit Service in der Überbauung BühlPark ein attraktiver Ort zum Verweilen sein. Auf der Fläche der ehemaligen Cafeteria soll ein Mehrzweckraum für interne und externe Veranstaltungen entstehen. Der Eingangsbereich und Empfang – die Visitenkarte eines jeden Hauses – wird freundlicher und einladender gestaltet.

Ein dritter Schwerpunkt liegt in der Optimierung der Arbeitsabläufe und der Arbeitsumgebung auf den Pflegeabteilungen. Die zu kleinen Stationsbüros der Pflege sollen vergrössert werden und es soll ein Rückzugs- und Ruheraum für das Personal entstehen. Der vorerwähnte Ausbau der Gastroeinrichtungen hilft, den Mahlzeiten-Service zu vereinfachen. Im Untergeschoss sollen die Garderoben für das Personal erweitert und verbessert werden.

Ein vierter Schwerpunkt liegt in der sanften Renovation und Erneuerung der Bewohnerzimmer sowie der Korridorbereiche auf dem 1. und 2. Obergeschoss.

Der letzte, jedoch nicht zu vernachlässigende Schwerpunkt liegt in der Instandsetzung von einzelnen Gebäudeteilen und technischen Einrichtungen. Die heutige Wohnerrufanlage muss aufgrund ihres Alters ersetzt werden. Da diese häufig Störungen aufweist, besteht ein Sicherheitsrisiko für die Bewohnenden. Gleiches gilt auch für die bestehenden Rollladen- und Lamellenstoren in den Bewohnerzimmern. Die Stoffbeläge der Sonnenstoren und -markisen sind teilweise gerissen und müssen ersetzt werden. Die gesamte Beleuchtung im Treppenhaus hat ihr Alter ebenfalls erreicht und bedarf einer Erneuerung. Das Vordach beim Haupteingang ist undicht und muss, inkl. Abflussrinnen und Asphaltbelag, saniert werden.

## Baukosten

Auf der Basis einer Machbarkeitsabklärung wurden die Kosten ermittelt. Die Kostenschätzung basiert auf Erfahrungswerten des beauftragten Baumanagementbüros und beinhaltet eine Kostengenauigkeit von +/- 20% nach SIA (Stand Oktober 2014; indiziert nach Zürcher Baukostenindex). Die Kosten für das Gesamtprojekt gliedern sich wie folgt:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Betrag, inkl. Mwst.</i>
Anpassungen Untergeschoss	Fr. 50'000.–
Erdgeschoss	Fr. 2'241'000.–
1. Obergeschoss	Fr. 660'000.–
2. Obergeschoss	Fr. 412'000.–
3. Obergeschoss	Fr. 157'000.–
Betriebseinrichtungen	Fr. 340'000.–
Ersatz Wohnerrufanlage	Fr. 130'000.–
Ersatz Rafflamellenstoren und Markisen	Fr. 143'000.–
Sanierung Vordach Erdgeschoss	Fr. 90'000.–
Ersatz Treppenhausbeleuchtung	Fr. 32'000.–
Honorare	Fr. 140'000.–
Unvorhergesehenes und Reserve	
ca. 4,5%	Fr. 205'000.–
<i>Baukredit, inkl. 8% Mehrwertsteuer</i>	<i>Fr. 4'600'000.–</i>

## Finanzierung und jährlich wiederkehrende Folgekosten

Von den Gesamtkosten für die Teilsanierung des Pflegezentrums Bühl sowie für die Anpassung an zeitgemässe Wohnformen und Pflege in der Höhe von 4,6 Mio. Franken ergibt sich eine jährliche Abschreibungsrate von Fr. 230'000.–, bezogen auf 20 Jahre. Die jährlichen Zinskosten (Zinsbasis 2,5%) betragen durchschnittlich ca. Fr. 57'500.–. Da es sich bei der Instandstellung grundsätzlich um einen 1:1 Ersatz handelt, fallen keine neuen Unterhaltskosten an. Rückstellungen werden nicht gebildet, da die Liegenschaft zum Verwaltungsvermögen gehört.

## Zeitplan

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

Ausschreibung Generalplaner	1. Quartal 2016
Baueingabe	3. Quartal 2016
Submission und Ausführungsplanung	4. Quartal 2016
Baubeginn	1. Quartal 2017
Bauende	1. Quartal 2018
Das Pflegezentrum wird während der Umbauphase in Betrieb sein.	

## Zusammenfassung

Die Anpassungen auf den Pflegeabteilungen wie der Ausbau der Stationszimmer, die sanfte Renovation der Bewohnerzimmer, die Erneuerung des Bodenbelags, aber auch die verbesserte Gastroinfrastruktur führen zu einem Mehrwert für Bewohnende und Mitarbeitende. Mit der Neugestaltung des Eingangsbereichs sowie der Cafeteria entstehen ein attraktives Angebot sowie ein schöner Begegnungsort für Bewohnende, Gäste, Angehörige und Mitarbeitende. Um das Pflegezentrum Bühl für die Zukunft fit zu machen und das Angebot an zeitgemässe Wohnformen und Pflege auch infrastrukturell optimal zu unterstützen, sind oben erwähnte Umbauarbeiten unabdingbar.

## Traktandum 2

# Bericht und Antrag über den Baukredit für die Teilsanierung des Pflegezentrums Bühl sowie die Anpassung an zeitgemässe Wohnformen und Pflege

### Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Teilsanierung des Pflegezentrums Bühl sowie für die Anpassung an zeitgemässe Wohnformen und Pflege wird der erforderliche Baukredit von Fr. 4'600'000.-, inkl. Mehrwertsteuer, genehmigt.

Rapperswil-Jona, 28. September 2015

Stadtrat Rapperswil-Jona

Erich Zoller  
Stadtpräsident

Hansjörg Goldener  
Stadtschreiber

# Bericht und Antrag über den Beitrag an die Stiftung Alterswohnungen von Fr. 1'125'500.-

## Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

### Wohnen mit Service

Die Stiftung Alterswohnungen Jona schreibt mit der dritten Bauetappe im Spitzacker ein wichtiges Kapitel in der Entwicklung des Wohnangebots für ältere Personen und für betreutes Wohnen in Rapperswil-Jona. Das geplante Neubauprojekt gibt der gesamten Siedlung ein neues Gesicht und setzt einen städtebaulichen Akzent. Gleichzeitig überzeugt es insbesondere durch Wohnungen mit sehr hoher Qualität, wo die Bedürfnisse der Bewohnenden im Zentrum stehen.

Die Stiftung Alterswohnungen Jona hat 1980 am Standort Spitzacker in einer ersten Etappe 40 Wohnungen für ältere Bewohnerinnen und Bewohner realisiert und die Überbauung im Jahr 2001 in einer zweiten Etappe mit 20 Wohnungen, einer Pflegestation für neun Bewohnende und einem Café erweitert. Die Stiftung Alterswohnungen ist 1979 gegründet worden. Die Stiftung hat zum Zweck, in der Stadt preisgünstige Wohnungen für Betagte und Behinderte zu erstellen, zu verwalten oder verwalten zu lassen.

Die Stadt hat zum Thema «Wohnen im Alter in Rapperswil-Jona» ein Konzept verabschiedet, welches einen Ausbau des Angebots im Bereich «Wohnen mit Service» von zusätzlich 90 – 100 Wohnungen bis 2025 vorsieht. Rund 50 dieser zusätzlichen Wohnungen sollen auf dem Areal Spitzacker in einer dritten Etappe realisiert werden. 33 Wohnungen sind in der Überbauung Bühlpark geplant.

Mit der dritten Etappe kann auch eine grössere Pflegewohnung realisiert werden. Der Service für diese Pflegewohnung wird durch die Stiftung RaJoVita angeboten. Damit kann die bestehende Pflegewohnung an der Spinnerestrasse aufgehoben werden. Im weitem ist vorgesehen, dass die Stiftung RaJoVita das neue Café betreibt.

### Realisierung dritte Etappe

Die Realisierung dieser dritten Etappe wollen die Stiftung Alterswohnungen und die Stiftung RaJoVita nutzen, um die betrieblich nicht befriedigende Situation im Bereich der Pflegewohnungen zu verbessern. Gleichzeitig will man mit der dritten Etappe aber auch das Angebot nicht nur im Umfang, sondern auch im Bereich der Service-Leistungen erweitern und ergänzen. Für die Realisierung der dritten Etappe wird die Stadt das notwendige Land verkaufen.

Die Stiftung Alterswohnungen möchte diese Erweiterung aber auch dazu nutzen, um die Gesamtanlage attraktiver zu gestalten und mit einem neuen Café und weiteren geplanten Nutzungen der Öffentlichkeit und verschiedenen Generationen zugänglicher zu machen. Um diesen hohen Ansprüchen gerecht zu werden, hat die Stiftung einen öffentlichen Architekturwettbewerb mit einer Qualifikationsstufe durchgeführt. Von den rund 60 Bewerbern konnten dreizehn Büros einen Vorschlag einreichen. Den anonym durchgeführten Wettbewerb gewonnen hat das Architekturbüro Gret Loewensberg Architekten GmbH aus Zürich mit dem Projekt «Anemone».

## Siegerprojekt

Gemäss Bericht der Jury liegt mit dem Siegerprojekt «Anemone» eine städtebaulich gute und funktionale Konzeption vor, auf welcher sich ein Projekt für eine sehr stimmige Gesamtanlage entwickeln lässt. Des weitem überzeugt das Projekt durch Woh-

nungen mit sehr hohen Aufenthaltsqualitäten, welche die Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellen.



Bild 1: Architekturwettbewerb Spitzacker 3. Etappe, Siegerprojekt «Anemone» Gret Loewensberg Architekten GmbH, Zürich; Impression Aussenansicht



Bild 2: Architekturwettbewerb Spitzacker 3. Etappe, Siegerprojekt «Anemone» Gret Loewensberg Architekten GmbH, Zürich; Impression Eingangsbereich Wohnungen

## Traktandum 3

# Bericht und Antrag über den Beitrag an die Stiftung Alterswohnungen von Fr. 1'125'500.–

### *Landverkauf*

Das für die Stiftung Alterswohnungen im Spitzacker benötigte Land mit einer Fläche von 4'500 m<sup>2</sup> wird der Stiftung zu einem Kaufpreis von Fr. 500.–/m<sup>2</sup> verkauft. Die Zuständigkeit für diesen Verkauf liegt gemäss Anhang 2 Ziffer 6.2 der Gemeindeordnung unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums beim Stadtrat.

### *Städtischer Beitrag*

Die Hälfte des Verkaufserlöses bringt die Stadt als Beitrag für die Stiftung Alterswohnungen ein. Es handelt sich dabei um eine neue Ausgabe, welche der Zustimmung durch die Bürgerversammlung bedarf. Mit diesem Beitrag kann die Stadt ein wichtiges Zeichen für das Wohnen im Alter setzen.

## **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Beitrag von Fr. 1'125'000.– an die Stiftung Alterswohnungen wird genehmigt. Vorbehalten bleibt, dass der Landverkauf rechtsgültig zustandekommt.

Rapperswil-Jona, 28. September 2015

Stadtrat Rapperswil-Jona

Erich Zoller  
Stadtpräsident

Hansjörg Goldener  
Stadtschreiber



## **Impressum**

### **Herausgeber und Redaktion**

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

Einzelheiten zum Budget können mit der beiliegenden  
Bestellkarte, per e-mail unter [stadtkanzlei@rj.sg.ch](mailto:stadtkanzlei@rj.sg.ch) oder  
per Telefon 055 225 71 82 bestellt werden.

### **Druckvorstufe**

Gasser Medienwerkstadt AG, Rapperswil-Jona

### **Druck**

Bruhin AG, Freienbach