



Bürgerversammlung

Donnerstag, 4. September 2025, 19.30 Uhr
Stadtsaal KREUZ

Einladung zur Bürgerversammlung

Beim Eintritt in den Versammlungsraum sind die Stimmausweise abzugeben. Sollten Sie keinen erhalten haben, können Sie ihn bis am 4. September 2025, 16.30 Uhr, bei der Stadtkanzlei beziehen.

Traktanden

1. Bericht und Antrag für die Bewilligung des Kaufs und des Verkaufs eines Teilgrundstücks von Grundstück Nr. 3243J, Lattenbach, an die Genossenschaft zum Korn über 2,19 Mio. Franken
2. Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 3,5 Mio. Franken für die Gesamtanierung und Kapazitätserweiterung der Schulanlage Burgerau
3. Allgemeine Umfrage

Vorwort

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Als Stadtrat von Rapperswil-Jona wollen wir mehr Platz schaffen – sowohl für preisgünstiges Wohnen als auch für die Schülerinnen und Schüler. An der Bürgerversammlung vom 4. September 2025 entscheiden Sie deshalb über zwei wichtige Geschäfte für die Weiterentwicklung unserer Stadt.

Rapperswil-Jona soll eine vielseitige Stadt für alle bleiben. Dafür braucht es Wohnraum, der bezahlbar ist und es auch bleibt. Dank dem Kauf und Weiterverkauf eines Teilgrundstücks am Lattenbach an die Genossenschaft zum Korn soll genau das gewährleistet werden. Die Genossenschaft wird verpflichtet, diesen Wohnraum günstig anzubieten und das Grundstück langfristig nicht renditeorientiert zu nutzen.

Mit der Nachfrage nach Wohnraum wächst auch der Bedarf an Schulraum. Die Zahl der Schülerinnen und Schüler in unserer Stadt nimmt weiter zu. Mit dem Projektierungskredit über 3,5 Millionen Franken für die Gesamt-sanierung und Erweiterung der Schulanlage Burgerau soll die Grundlage für eine zeitgemässe, funktionale Infrastruktur geschaffen werden.

Mit diesen beiden Vorlagen soll Rapperswil-Jona gezielt weiterentwickelt werden und auch in Zukunft so vielseitig bleiben wie heute. Im Namen des Stadtrates danke ich Ihnen, dass Sie sich mit diesen wichtigen Themen auseinandersetzen, sich eine Meinung bilden und Ihre Stimme an der Bürgerversammlung abgeben.



Stadt Rapperswil-Jona

A handwritten signature in blue ink that reads "B. Dillier".

Barbara Dillier
Stadtpräsidentin

Traktandum 1

Bericht und Antrag für die Bewilligung des Kaufs und des Verkaufs eines Teilgrundstücks von Grundstück Nr. 3243J, Lattenbach, an die Genossenschaft zum Korn über 2,19 Mio. Franken

Das Wichtigste in Kürze

Der Stadtrat will den Bau von günstigen Wohnungen fördern. Dazu will er zuerst ein Teilgrundstück des Grundstücks Nr. 3243J am Eingang des Lattenbach-Tobels kaufen. Das Grundstück liegt in der südwestlichen Ecke und ist 2'101 Quadratmeter gross. Danach will der Stadtrat das Grundstück an die Baugenossenschaft zum Korn aus Zürich weiterverkaufen. Die Baugenossenschaft will auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit 21 Mietwohnungen und Gewerberäumen im Erdgeschoss bauen. Die Stadt verzichtet mit dem Weiterverkauf auf einen Mehrwertausgleich von 2,76 Millionen Franken.

Mehrwert aufgrund der Umzonung

Bis 2017 produzierte die Petroplast Vinora AG auf dem Grundstück Nr. 3243J Verpackungen. Dann gab sie den Betrieb auf und beantragte der Stadt, das Grundstück von der Industrie- in die Wohn- und Gewerbezone WG4 umzuzonen. Der Stadtrat stimmte der Umzonung zu. Damit stieg der Wert des Grundstücks. Der Mehrwert sollte der Öffentlichkeit zugutekommen. Der Stadtrat vereinbarte deshalb mit der Petroplast Vinora AG per Vertrag einen Mehrwertausgleich in Form eines Kaufrechts zu einem günstigeren Preis.

Kauf und Weiterverkauf

Der Stadtrat will das Teilgrundstück kaufen. Der Kaufpreis des Grundstücks beträgt 4,95 Mio. Franken. Abzüglich der vereinbarten Mehrwertabgabe von 2,76 Mio. Franken ergibt das einen Kaufpreis von 2,19 Mio. Franken. Der Stadtrat will das Grundstück zu diesem Preis kaufen und für den gleichen Preis an die Baugenossenschaft zum Korn weiterverkaufen. Per Vertrag verpflichtet sich die Genossenschaft, günstige Mietwohnungen zu bauen. Der Kauf und Verkauf soll 2026 stattfinden.

Was passiert bei einem Nein?

Die Bürgerversammlung entscheidet am 4. September 2025 über zwei Dinge: 1. über den Kauf und 2. über den Weiterverkauf des Teilgrundstücks. Sagt die Bürgerversammlung Nein zum Kauf, kann die Stadt das Teilgrundstück nicht kaufen. Die Noldin Immobilien AG bleibt Eigentümerin des Teilgrundstücks.

Sagt die Bürgerversammlung Ja zum Kauf aber Nein zum Verkauf, dann kann der Stadtrat das Teilgrundstück zwar kaufen. Er muss für das Bauprojekt aber eine neue Bauherrschaft suchen. Die Stadt will nicht selber bauen.

Traktandum 1:

Bericht und Antrag für die Bewilligung des Kaufs und des Verkaufs eines Teilgrundstücks von Grundstück Nr. 3243J, Lattenbach, an die Genossenschaft zum Korn über 2,19 Mio. Franken

Ausgangslage

Die Petroplast Vinora AG ist ehemalige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3243J. Sie legte ihren Werkstandort im ersten Quartal 2017 still. Mit der Betriebsschliessung beantragte die Petroplast Vinora AG dem Stadtrat das grösstenteils der Industriezone und in den Randbereichen der Grünzone F zugewiesenen Grundstücks Nr. 3243J in eine Wohn- und Gewerbezone WG4 umzu-zonen.

Der Stadtrat stimmte diesem Antrag zu. Er verlangte aber von der damaligen Grundeigentümerin, dass die Öffentlichkeit vom Aufwertungsgewinn profitiert, welcher allenfalls durch die Umzonung generiert wird. Dazu haben die Parteien vertraglich vereinbart, dass die Petroplast Vinora AG der Stadt eine Mehrwertabgeltung entrichtet, und zwar in der Gewährung eines Kaufrechts auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 3243J zu einem vergünstigten Kaufpreis.

Um eine qualitativ hochwertige ortsplanerische und städtebauliche Arealentwicklung zu sichern, wurde ausserdem vereinbart, dass die Arealentwicklung in zwei Planungsschritten zu erfolgen hat. In einem ersten Schritt durch die Umzonung und in einem zweiten Schritt durch den Erlass eines Sondernutzungsplans. Dieser wiederum auf der Basis eines vorgängig durchgeführten Studienauftrages, mit welchem die bauliche Entwicklung über das gesamte Grundstück aufgezeigt wird.

Im November 2018 hat die Petroplast Vinora AG ihr Grundstück an die heutige Grundeigentümerin, die Noldin Immobilien AG, verkauft. Mit dem Erwerb sind auch

die vertraglichen Verpflichtungen an die Noldin Immobilien AG übergegangen. Entsprechend hat diese den geforderten Studienauftrag als Grundlage zur Erarbeitung des Sondernutzungsplans durchgeführt. Die der Stadt vertraglich zugesicherte Kaufrechtsfläche wurde im Studienauftrag als separater Baubereich ausgeschieden. Das Sondernutzungsplanverfahren ist abgeschlossen und der Sondernutzungsplan in Kraft.

Ausübung Kaufrecht

Zweck der Kaufrechtsvereinbarung

Durch die damalige Umzonung ist der Wert des Grundstücks Nr. 3243J deutlich gestiegen. Der Stadtrat hat von der Petroplast Vinora AG verlangt, dass die Öffentlichkeit von diesem Wertzuwachs, dem sog. Mehrwert, profitiert. Im Kanton St. Gallen haben die Gemeinden die Möglichkeit, mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abzuschliessen, welche die «Zurverfügungstellung von Anteilen an Planungsmehrwerten für bestimmte Aufgaben im öffentlichen Interesse» regeln (Art. 65 Abs. 1 Bst. e Planungs- und Baugesetz, sGS 731.1; PBG).

Mit einem solchen verwaltungsrechtlichen Vertrag haben die Petroplast Vinora AG und die Stadt im August 2017 vereinbart, dass die Mehrwertabgeltung in der Gewährung eines Kaufrechts auf einer Teilfläche in der südwestlichen Ecke des Grundstücks Nr. 3243J zu einem vergünstigten Kaufpreis erfolgen soll. Die mit verwaltungsrechtlichem Vertrag vereinbarten Konditionen der Mehrwertabgabe wurden in den Kaufrechtsvertrag integriert. Das Kaufrecht wiederum wurde im Grundbuch eingetragen.



Gelb eingezeichnete Kaufrechtsfläche des Grundstücks Nr. 3243J. (Quelle Luftbild: SPG Intercity)

Traktandum 1:

Bericht und Antrag für die Bewilligung des Kaufs und des Verkaufs eines Teilgrundstücks von Grundstück Nr. 3243J, Lattenbach, an die Genossenschaft zum Korn über 2,19 Mio. Franken

Gemäss Kaufrechtsvertrag vom 7. August 2017 wurde das Kaufrecht auf eine Dauer von 10 Jahren ab Vertragsabschluss – bis 7. August 2027 – vereinbart. Jedoch muss es spätestens innert drei Jahren seit Rechtskraft des Sondernutzungsplanes ausgeübt werden. Verzichtet die Stadt darauf, ihr Kaufrecht auszuüben, erlischt es entschädigungslos und die Grundeigentümerin kann es im Grundbuch löschen.

Der ursprüngliche Kaufrechtsvertrag wurde im Dezember 2024 um einen Nachtrag ergänzt. Dies war nötig, weil sich die Kaufrechtsfläche aufgrund der Sanierung der Holzwiesstrasse sowie der geplanten Bebauung des Grundstück Nr. 3243J verändert hat. Zudem wurde der definitive Kaufpreis ausgehend vom erzielten Mehrwert bei der Grundstücksveräusserung von der Petroplast Vinora AG zur Noldin Immobilien AG ermittelt und verbindlich festgesetzt. Sämtliche anderen Bestimmungen des ursprünglichen Kaufrechtsvertrages sind weiterhin gültig.

Das Kaufrecht soll nun ausgeübt werden, um die vereinbarte Mehrwertabgeltung zu realisieren und der Öffentlichkeit weiterzugeben.

Konditionen Kaufrecht

Die Noldin Immobilien AG und die Stadt haben die zu entrichtende Mehrwertabgeltung zulasten der Grundeigentümerin und zugunsten der Stadt auf 2,76 Mio. Franken und der Kaufpreis der Kaufrechtsparzelle auf Fr. 2'355.45 pro m² festgelegt. Dieser m²-Preis wird mit der von der Stadt effektiv übernommenen Fläche multipliziert. Anschliessend wird die vereinbarte Mehrwertabgeltung vom Kaufpreis in Abzug gebracht:

– Kaufpreis brutto zu Fr. 2'355.45 pro m ²	
für 2'101 m ²	Fr. 4'948'800.45
abzgl. Mehrwertabgeltung	– Fr. 2'760'894.–
Kaufpreis netto zu Lasten Stadt	Fr. 2'187'906.45

Die Stadt erwirbt die Teilgrundstücksfläche des Grundstücks Nr. 3243J somit zum Nettopreis von Fr. 2'187'906.45.

Weiterverkauf an gemeinnützige Wohnbauträgerin

Durch die Ausübung des vergünstigten Kaufrechts wird die vereinbarte Mehrwertabgeltung in der Höhe von Fr. 2'760'894.– realisiert. Diese soll der Öffentlichkeit in Form von preisgünstigem Wohnraum zugutekommen.

Der Stadtrat hat deshalb entschieden, die Kaufrechtsfläche nach dem Erwerb unmittelbar an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin zum Preis von Fr. 2'187'906.45 weiter zu veräussern. Sie wird mit dem Kaufvertrag verpflichtet, das auf Basis des Studienauftrages durchgeführte Projekt auf der Kaufrechtsfläche zu realisieren.

Mit dem Kauf und Weiterverkauf an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin kommt die Stadt ihrem Auftrag, den Rahmen für ein zeitgemässes sowie bezahlbares Wohnraumangebot für eine ausgewogene durchmischte Wohnbevölkerung zu schaffen (Art. 4ter Abs. 1 Bst. a Gemeindeordnung, SRRJ 1.1-1; GO) und den Bestimmungen des Reglements zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum nach (SRRJ 8.8-1).

Ausschreibungsverfahren

Für die Wahl einer gemeinnützigen Wohnbauträgerin wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Es



Gesamtareal Grundstück Nr. 3243J mit zu realisierendem Projekt auf der Kaufrechtsfläche. (Quelle: EMI Architekt innen AG)

Traktandum 1:

Bericht und Antrag für die Bewilligung des Kaufs und des Verkaufs eines Teilgrundstücks von Grundstück Nr. 3243J, Lattenbach, an die Genossenschaft zum Korn über 2,19 Mio. Franken

gingen keine Bewerbungen von lokalen oder regionalen Wohnbaugenossenschaften ein. Aufgrund der qualifizierten Bewerbung hat der Stadtrat den Zuschlag der Genossenschaft zum Korn, Zürich, erteilt und beabsichtigt dieser das Kaufrechtsgrundstück weiter zu verkaufen.

Die Genossenschaft zum Korn besitzt 16 Liegenschaften mit 35 Häusern, 197 Wohnungen und 22 Gewerberäumen. Die Führung von Gewerberäumen im Portfolio der gemeinnützigen Wohnbauträgerin ist bereits seit ihrer Gründung Merkmal der Genossenschaft zum Korn. Dies bildet eine Ausnahme unter Baugenossenschaften. Im Hinblick auf die Verpflichtung zum Bau von gewerblichen Räumen im Erdgeschoss ist diese Ausgangslage sehr willkommen.

Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum

Die Tätigkeit der Genossenschaft zum Korn ist nicht gewinnorientiert. Sie verpflichtet sich statutarisch der Förderung und Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen. Sie bezweckt möglichst günstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen und diese dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Die Objekte werden zu Mietzinsen vermietet, die die Kosten decken, ohne daraus eine auf dem Immobilienmarkt übliche Rendite zu erzielen. Darüber hinaus ist die Genossenschaft bestrebt eine soziale Durchmischung bei ihren vermieteten Objekten zu erzielen. Die Vermietung erfolgt nach dem Vermietungsreglement der Genossenschaft, welches auch eine Mindestbelegung vorsieht.

Rückkaufsrecht

Die Stadt hat sich als zusätzliche Sicherheit ein Rückkaufsrecht gesichert. Mit diesem kann sie innert 15 Jahren das Grundstück zu denselben Konditionen zurückkaufen, zu welchen der Verkauf ausgeübt wurde.

Das Rückkaufrecht kann insbesondere ausgeübt werden, wenn nicht innert vier Jahren ab Rechtskraft des Sondernutzungsplan ein Baugesuch eingereicht wird, nicht innert sechs Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung das Gebäude bezugsfertig erstellt wird, das Grundstück weiterverkauft wird oder die Genossenschaft zum Korn aufgelöst oder der Genossenschaftszweck wesentlich geändert wird.

Vereinbarkeit Verkauf mit dem 8. Nachtrag der Gemeindeordnung

Mit der Ausschreibung war vorgesehen, die Kaufrechtsfläche im Baurecht abzugeben. Bereits im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens hat sich gezeigt, dass das Interesse an einem Baurecht sehr zurückhaltend ist. Dies, weil die Anzahl zu erstellenden Wohneinheiten gering ist, das Grundstück der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt ist und Abhängigkeiten zum Projekt der Noldin

Immobilien AG bestehen. Ein Kauf hingegen ermöglicht der Wohnbauträgerin langfristige Planungssicherheit und damit die Sicherstellung auch langfristig preisgünstige Mietzinse anbieten zu können. Entsprechend wurde auf Antrag der Genossenschaft zum Korn ein Verkauf verhandelt und vereinbart.

Die Bürgerversammlung hat am 12. Juni 2025 den 8. Nachtrag zur Gemeindeordnung verabschiedet. Dieser sieht im neuen Art. 4^{ter} Abs. 1 Bst. d) für stadteigene Grundstücke ein grundsätzliches Verkaufsverbot vor. Ausnahmen werden in einem Reglement festgehalten, dass der Stadtrat erlässt. Das Inkrafttreten des Nachtrags sowie des Reglements ist – vorbehalten der Genehmigung des Nachtrags durch das Amt für Gemeinden, bzw. eines allfälligen Referendumsverfahrens zum Reglement – auf den 1. Januar 2026 vorgesehen.

Der Verkauf der Kaufrechtsfläche an die Genossenschaft zum Korn verletzt die gesetzlichen Vorgaben zum heutigen Zeitpunkt nicht. Der Verkauf zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum entspricht einem öffentlichen Interesse und kommt dem gesetzlichen Auftrag im Sinne von Art. 4^{ter} Abs. 1 Bst. a) GO und dem Reglement zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum nach.

Die Stadt hat sich gegenüber der Genossenschaft zum Korn zudem bereits mit dem Zuschlag im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung im Jahr 2020 zum Verkauf bekannt. Das Rechtsgeschäft wurde somit vor Inkrafttreten des 8. Nachtrages und des Reglements über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken abgeschlossen, weshalb es darauf keine Anwendung findet.

Finanzierung Vorhaben und ohne jährlich wiederkehrende Folgekosten

Die Finanzierung dieses Vorhabens erfolgt durch den Verzicht der Stadt auf die Einnahmen von 2,76 Mio. Franken aus der Mehrwertabgeltung der Umzonung. Gemäss Bestimmungen des Gemeindegesetzes, der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden und gemäss der vom kantonalen Amt für Gemeinden vorgegebenen Praxis ist ein Einnahmenverzicht kreditrechtlich einer Ausgabe gleichgestellt (Art. 22, 61 und 116ff Gemeindegesetz und Art. 26 der Finanzhaushaltsverordnung; sGS 151.2 und sGS 153.53). Die Genehmigung hat gemäss den kreditrechtlichen Bestimmungen der Gemeindeordnung, Anhang 2, zu erfolgen.

Das Vorhaben wird im Finanzvermögen der Stadt abgewickelt. Liegenschaften im Finanzvermögen sind gemäss dem amtlichen Verkehrswert zu bewerten. Kauf und Verkauf werden zeitnah und im gleichen Rechnungsjahr 2026 vorgenommen, sodass sich keine Auf- und Abwertungsfragen ergeben.

Traktandum 1:

Bericht und Antrag für die Bewilligung des Kaufs und des Verkaufs eines Teilgrundstücks von Grundstück Nr. 3243J, Lattenbach, an die Genossenschaft zum Korn über 2,19 Mio. Franken

Die verwaltungsinternen Aufwendungen sind nicht im Vorhaben enthalten. Neben Kosten für Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern (ordentliche Budgetierung für 2026) und kurzzeitigen Finanzierungskosten entstehen aus diesem Vorhaben keine jährlich wiederkehrenden Folgekosten oder Aufwendungen.

Zeitplan

Abschluss Kaufvertrag mit Genossenschaft zum Korn	Sommer 2025
Zustimmung Kauf und Verkauf Teilgrundstück Nr. 3243J	4. September 2025
Ausübung Kaufrecht gegenüber der Noldin Immobilien AG und Eigentumsübertragung an die Stadt	ab Januar 2026
Verkauf an Genossenschaft zum Korn und Eigentumsübertragung	Im Laufe 2026

Zuständigkeit Ausübung Kaufrecht und Weiterverkauf

Die Stadt verkauft die Kaufrechtsfläche zum Nettokaufpreis zwecks Realisierung von preisgünstigem Wohnraum weiter. Sie nimmt dadurch die Mehrwertabgeltung nicht ein, sondern gibt sie an die Allgemeinheit weiter. Dies entspricht einem Einnahmeverzicht.

Gemäss Anhang 2 Ziffer D.6.2 des Anhangs zur Gemeindeordnung ist für die Beurteilung der Zuständigkeit des Weiterverkaufs auf den Handänderungswert, den amtlichen Verkehrswert oder die Anlagekosten abzustellen, wobei der jeweils höchste Wert massgebend ist. Im Zeitpunkt der Veräusserung der Kaufrechtsfläche an die Genossenschaft zum Korn zum Preis von Fr. 2'187'906.45 könnte man die Auffassung vertreten, dass der Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums für die Veräusserung zuständig ist (Anhang 2 Ziffer D.6.2 GO). Es könnte jedoch auch die Ansicht vertreten werden, dass unter dem Handänderungswert der Veräusserungswert von Fr. 4'948'800.45 (vor Abzug der Mehrwertabgeltung) zu verstehen ist. Nach dieser Interpretation entscheidet die Bürgerversammlung über die Weiterveräusserung der Kaufrechtsfläche. Deshalb werden sowohl die Ausübung des Kaufrechts als auch der Weiterverkauf der Bürgerversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Folgen einer Ablehnung durch die Bürgerversammlung

Lehnt die Bürgerversammlung die Ausübung des Kaufrechts ab, kann der Stadtrat das Kaufrecht nicht ausüben. Das Grundstück verbliebe dann im Eigentum der heutigen Eigentümerin. Auch die vereinbarte Mehrwertabgabe von 2,76 Mio. Franken könnte dadurch nicht realisiert und der Öffentlichkeit weitergegeben werden.

Stimmt die Bürgerversammlung der Ausübung des Kaufrechts zu, und lehnt den Weiterverkauf an die Genossenschaft zum Korn ab, kann der Stadtrat das Kaufrecht zwar ausüben, müsste sich für die Realisierung der Baute aber eine neue Käuferschaft oder ggf. eine Baurechnerin suchen. Die Stadt wird selbst nicht als Bauträgerin auftreten.

Antrag

1. Dem Kauf einer Teilfläche von 2'101 m² des Grundstücks Nr. 3243J von der Noldin Immobilien AG zu den Bedingungen des Kaufrechtsvertrages vom 7. August 2017 und dem Nachtrag vom 17. Februar 2025, bzw. den im Bericht und Antrag dargelegten Bedingungen, wird zugestimmt.
2. Dem Verkauf des gemäss Ziffer 1 erworbenen Grundstücks an die Genossenschaft zum Korn zu den Bedingungen des Kaufvertrages vom 1. Juli/3. Juli 2025, bzw. den im Bericht und Antrag dargelegten Bedingungen, wird zugestimmt.

Rapperswil-Jona, 16. Juni 2025

Stadtrat Rapperswil-Jona

Barbara Dillier
Stadtpräsidentin

Stefan Eberhard
Stadtschreiber

Weitere Details, insbesondere der Kaufrechtsvertrag, der Nachtrag zum Kaufrechtsvertrag und der Kaufvertrag, sind auf der Webseite (www.rapperswil-jona.ch) unter Politik, Bürgerversammlung, aufgeschaltet. Alternativ können sie per E-Mail an stadtkanzlei@rj.sg.ch oder per Telefon 055 225 71 80 bestellt werden.



Traktandum 1:
Bericht und Antrag für die Bewilligung des Kaufs und des Verkaufs eines Teilgrundstücks von Grundstück Nr. 3243J, Lattenbach, an die Genossenschaft zum Korn über 2,19 Mio. Franken



Planansicht «Holzwiesstrasse, überarbeitetes Projekt» (Quelle: EMI Architekt innen AG, Zürich)



Visualisierung Genossenschaftshaus mit Blick von Holzwiesstrasse (Quelle: EMI Architekt innen AG, Zürich)

Traktandum 2: Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 3,5 Mio. Franken für die Gesamtsanierung und Kapazitätserweiterung der Schulanlage Burgerau

Das Wichtigste in Kürze

Heute gibt es in Rapperswil-Jona drei Oberstufenzentren. Weil die Schülerzahlen steigen, benötigt die Oberstufe mehr Platz. Der Stadtrat und der Schulrat wollen deshalb beim Schulhaus Burgerau mehr Raum schaffen. Zugleich wollen sie die Schulanlage sanieren sowie um eine Doppelturnhalle mit kleinem Zuschauerbereich und eine Aula ergänzen. Der Stadtrat führte einen Projektwettbewerb durch. Er beantragt für die Planung des Siegerprojekts einen Projektierungskredit von 3,5 Mio. Franken.

Zweistufiger Architekturwettbewerb

Die Schulanlage Burgerau besteht aus zwei Gebäuden: Der Altbau wurde 1914 gebaut und 1938 um den Westtrakt ergänzt. Der Neubau entstand 1959/60. Beide Gebäude müssen saniert werden. Die Bürgerversammlung genehmigte am 7. Dezember 2023 einen Wettbewerbskredit von Fr. 400'000 für die Sanierung und eine Erweiterung der Schulanlage. Die Stadt führte den Wettbewerb im selektiven Verfahren mit Präqualifikation durch. 42 Teams bewarben sich in der ersten Stufe. Eine Jury wählte davon 14 Teams für die zweite Stufe aus. Gewon-

nen hat das Projekt «athos porthos & aramis» der Arbeitsgemeinschaft Balasingam Kunz Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit Florence Gilbert, Michael Riker, Gabriel Merkli und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG aus Zürich.

Wie geht es weiter?

Das Architekturbüro erarbeitet bei einem Ja zum Kredit das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag. Über den Baukredit stimmt die Bürgerschaft ab. Die Bürgerversammlung und die Urnenabstimmung dazu finden voraussichtlich im März und Juni 2027 statt.

54,5 Mio. Franken im Investitionsprogramm

Ab 2026 enthält das Investitionsprogramm 54,5 Mio. Franken für das Bauprojekt. Der Projektierungskredit ist in diesem Betrag enthalten. Die Folgekosten für Abschreibungen und Zinsen betragen voraussichtlich 2,9 Mio. Franken pro Jahr. Das entspricht rund 3 Steuerfussprozenten. Hinzu kommen die jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten für die Schulanlage sowie die Ausgaben für den Unterrichts- und Schulbetrieb. Diese Kosten sind zurzeit noch nicht bekannt.

Ausgangslage

Die Oberstufenschulanlage Burgerau befindet sich in der Nähe zur Altstadt von Rapperswil und ist daher sehr zentral gelegen. Erschlossen wird die Schulanlage über die Burgeraustrasse, welche das Grundstück südlich und östlich begrenzt. Die Schulanlage Burgerau umfasst zwei Hauptgebäude und eine grosszügige Umgebung.

Das alte Sekundarschulhaus Burgerau wurde im Jahr 1914 im sogenannten Heimatstil erbaut und im Jahr 1938 durch den Westtrakt verlängert. In den Jahren 1959/60 wurde das alte Sekundarschulhaus durch einen Neubau nochmals erweitert. In der südlichen Vorzone des alten Schulhauses befindet sich zudem ein Pavillon, der aktuell als Kindergarten genutzt wird. Der Pavillon ist temporär und wird voraussichtlich bis Sommer 2027 zurückgebaut.

Schulraumplanung

Im Zuge der Vereinigung von Rapperswil und Jona im Jahre 2007 erfolgte die Eingliederung der damaligen vier Schulgemeinden in die neue Einheitsgemeinde. Seither plant der Schulrat den Schulraum für alle Schulstufen über das ganze Stadtgebiet.

Die seinerzeit insgesamt 38 Oberstufenklassen, verteilten sich auf fünf Standorte mit sechs bis neun Klassen. Darin wurden Schüler und Schülerinnen der 7. – 9. Klasse unterrichtet. Pädagogisch und betrieblich sind Oberstufenschulanlagen mit 12 Klassen (drei Jahrgänge zu je vier Klassen) oder 15 Klassen (drei Jahrgänge zu je fünf Klassen) sinnvoll. Oberstufenschulanlagen in dieser Grössenordnung sind vor allem auch betrieblich flexibel und zweckmässig. So können zum Beispiel Wahlfächer breiter oder zahlreicher und ohne grössere Kostenfol-

Traktandum 2: Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 3,5 Mio. Franken für die Gesamtsanierung und Kapazitätserweiterung der Schulanlage Burgerau

gen angeboten werden. Gerade auch mit Blick auf Veränderungen bei den Unterrichtsmodellen ist dies ein zentraler Aspekt. Der Schulrat und der Stadtrat haben aufgrund dieser Ausgangslage entschieden, in Rapperswil-Jona längerfristig drei Oberstufen-Zentren mit je 12 – 15 Klassen zu führen. In der Folge wurde die Oberstufenschulanlage Weiden ausgebaut und im Jahre 2017 als Oberstufenstandort mit einer Kapazität für 15 Klassen eröffnet.

Mit dem Ausbau der Oberstufenschulanlage Weiden, der damit verbundenen Konzentration des Schulhauses Bollwies auf ein Primarschulhaus und der Schliessung der Oberstufe Kreuzstrasse im Sommer 2021 konnten die Oberstufenschulhäuser bereits von fünf auf drei Standorte reduziert werden (zusätzlich Sportschule am Standort Bollwies). Mit dem geplanten Ausbau der Schulanlage Burgerau soll nun für die Oberstufe Rapperswil-Jona die nötige Kapazität für die steigenden Schülerzahlen geschaffen und die räumlichen Qualitätsdefizite im Schulhaus Burgerau behoben werden. Im Schulhaus Burgerau werden heute insgesamt neun Oberstufenklassen unterrichtet. Künftig sollen dort bis zu 15 Klassen unterrichtet werden.

Aktuell besuchen rund 650 Schülerinnen und Schüler die Oberstufe. Mit der Kapazitätserweiterung um sechs Klassen wird zusätzlicher Schulraum für bis zu 120 Oberstufenschülerinnen und -schüler geschaffen. Dies entspricht der Prognose der Schülerzahlentwicklung, die bis zum Jahr 2036/37 mit einer Gesamtschülerzahl von rund 3'300 Schülerinnen und Schüler rechnet.

Erneuerungs- und Renovationsbedarf

Nachdem der Erneuerungs- und Sanierungsbedarf in den letzten 15 Jahren eher gering war, offenbarte sich in jüngerer Vergangenheit ein stark steigender Instandsetzungsbedarf bei beiden Gebäuden (Altbau und Neubau).

Eine Zustandsanalyse aus dem Jahr 2017 hat bestätigt, dass für den Neubau mit weiteren Instandsetzungsarbeiten gerechnet werden muss. Für den Altbau wurde im Jahr 2022 ebenfalls eine Zustandsanalyse erstellt. Auch aus dieser geht hervor, dass von einem zunehmenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf in den nächsten Jahren ausgegangen werden muss.

Mit einer Gesamtsanierung des Altbaus sollen auch die Gebäudehülle und die Haustechnik energetisch nachhaltig erneuert werden, ohne die geschützte Bausubstanz zu verändern. Im Moment wird die Schulanlage Burgerau mit Biogas beheizt. Im Zuge der Sanierung soll ein anderes System mit erneuerbarer Energie eingesetzt werden. Durch eine Photovoltaik-/Solarthermie-

Anlage soll dannzumal auf dem neuen Schulgebäude auch eigene Energie produziert werden.

Für den Neubau wurde bereits in den Jahren 2020/21 ein Projekt für die Instandstellung und Anpassung an die aktuellen Unterrichtsformen erarbeitet. Das Projekt wurde jedoch aufgrund der veränderten Anforderungen gestoppt und nur die dringend nötigsten Arbeiten (u.a. Heizungsersatz, Behebung von Mängeln im Bereich Sicherheit/Brandschutz) ausgeführt. Zudem waren im damaligen Projekt Anpassungen im alten Sekundarschulhaus nicht berücksichtigt. Dies hat zu einer Sistierung des Projekts und einer neuen Auslegeordnung über die gesamte Schulanlage geführt.

Abklärungen Denkmalschutz

Die Schulanlage Burgerau befindet sich überwiegend im Ortsbildschutzgebiet. Das alte Schulhaus Burgerau ist zudem als Kulturobjekt der Kategorie I in der kommunalen Schutzverordnung erfasst. Der bestehende Neubau aus den 1960er Jahren ist hingegen als Einzelobjekt nicht unter Schutz gestellt.

Nach Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege ist der Neubau durch die Eingriffe in den 1990er Jahren erheblich beeinträchtigt und im aktuellen Zustand nicht schützenswert. Bei ihrer Beurteilung legt die Denkmalpflege besonderen Wert darauf, die Eingriffe am Altbau möglichst gering zu halten, dafür muss der Neubau nicht erhalten bleiben.

Aufgabenstellung

Aufgrund der geschilderten Ausgangslage soll im Rahmen der Weiterentwicklung der Oberstufe Rapperswil-Jona das Oberstufenzentrum Burgerau auf 15 Klassen erweitert und neu konzipiert werden. Die Schulverwaltung hat deshalb in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Liegenschaften ein Raumprogramm nach aktuellen Bedürfnissen zusammengetragen. Das ergänzende Raumprogramm muss in einem Neubau untergebracht werden. Aus der Sportstättenplanung geht zudem hervor, dass am Standort Burgerau die Erstellung einer Doppeltturnhalle (BASPO Typ B, 3-Fach unterteilbar) mit kleinem Zuschauerbereich notwendig ist.

Um die Gebrauchstauglichkeit der Schulanlage für eine weitere Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren zu gewährleisten, soll der Altbau mit gezielten Eingriffen saniert und mit einem Neubau erweitert werden.

Die Schulanlage – insbesondere der Altbau mit seiner langen Geschichte – soll in architektonischer und denkmalpflegerischer Hinsicht sensibel ins 21. Jahrhundert überführt werden. Die Gesamtanlage und der Baumbestand sollen durch die notwendigen Massnahmen mög-

Traktandum 2:

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 3,5 Mio. Franken für die Gesamtsanierung und Kapazitätserweiterung der Schulanlage Burgerau

lichst nicht beeinträchtigt und so weit wie möglich erhalten bleiben. Für die zusätzlichen Raumbedürfnisse ist ein Neubau mit Doppeltturnhalle und Aula geplant.

Der Schulbetrieb kann für den Zeitraum der Bauzeit nicht in eine andere Schulanlage ausgelagert werden. Aus diesem Grund sind Etappierungen und Bauprovisorien erforderlich.

Projektwettbewerb

Die Bürgerschaft hat an der Bürgerversammlung vom 7. Dezember 2023 für die Gesamterneuerung und Kapazitätserweiterung der Schulanlage Burgerau einen Wettbewerbskredit von Fr. 400'000.– genehmigt. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde eine bedarfsgerechte Gesamtlösung gesucht.

Der Projektwettbewerb für die Erweiterung der Schulanlage Burgerau wurde im selektiven Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Ursprünglich hatten sich insgesamt 42 Teams dafür beworben. Im Rahmen der Präqualifikation wurden 14 Teams – darunter drei aus der Kategorie Nachwuchs – für die zweite Phase des Wettbewerbs zugelassen. Diese startete am 13. September 2024 mit einer Begehung auf dem Areal. In der Folge erarbeiteten die Teams ihre Wettbewerbsbeiträge und reichten diese im Januar 2025 ein.

Am 4. und 13. Februar 2025 tagte die Wettbewerbs-Jury und beurteilte die eingereichten Beiträge. Das Projekt «athos porthos & aramis» der Arbeitsgemeinschaft Balasingam Kunz Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit Florence Gilbert, Michael Riker, Gabriel Merkli und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG aus Zürich vermochte die Jury am meisten zu überzeugen.

Das Projekt überzeugt insbesondere durch die sorgfältige Setzung der Gebäude und das gut proportionierte Volumen. Durch den geringen Fussabdruck entstehen grosszügige Aussenräume sowie wohltuende Abstände zu den benachbarten Bauten im Quartier. Der Neubau fügt sich dadurch und durch die angemessene Gebäudehöhe harmonisch in das Quartier ein. Die flexible Raumstruktur ermöglicht eine einfache Anpassung an die gewünschten Unterrichtskonzepte. So können beispielsweise mehrere Klassenzimmer zu einer Lernlandschaft zusammengeschaltet werden. Durch eine klare Nutzungsverteilung entstehen belichtete Lernzonen entlang der Fassade sowie eine gemeinsame, qualitätsvolle Aufenthaltsfläche in der Mitte. Die Räume und Nutzungen mit einem erhöhten Anspruch an Flexibilität und gebäudetechnische Installationen sind im Neubau untergebracht.

Die eingereichten Projekte wurden im Rahmen des

Wettbewerbs auch in Bezug auf die Kosten überprüft. Das Siegerprojekt erweist sich dabei im Vergleich zu den übrigen Projekten als konkurrenzfähig und überzeugt aufgrund seiner Kompaktheit und einer hohen Flächeneffizienz.

Projekttablauf

Basierend auf dem Siegerprojekt des Wettbewerbs erfolgt im nächsten Schritt die Projektierung. Dabei wird ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet. Danach sind die genauen Baukosten bekannt, womit der Bürgerschaft der Baukredit beantragt werden kann. Zu diesem Zeitpunkt können aufgrund der definierten Parameter auch die Betriebskosten abschliessend berechnet werden.

Kosten

Für die Projektierung der Gesamtsanierung und Kapazitätserweiterung der Schulanlage Burgerau ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Architektur	Fr. 1'400'000.–
Fachplaner	Fr. 1'400'000.–
Baumanagement	Fr. 500'000.–
Reserven	Fr. 200'000.–
Total (inkl. MwSt.)	Fr. 3'500'000.–

Finanzierung Investition für Projektierung und jährlich wiederkehrende Folgekosten Projektierung

Projektierung und Ausführung dieses Vorhabens werden im Verwaltungsvermögen geführt. Verwaltungsinterne Aufwendungen sind keine in den Ausgaben enthalten. Von den Gesamtkosten für den Projektierungskredit in der Höhe von 3,5 Mio. Franken ergibt sich eine jährliche Abschreibungsrate von Fr. 140'000.– (Abschreibungsdauer 25 Jahre). Die jährlichen Zinskosten (Zinsbasis 2,5%, kalkulatorisch auf den mittleren Verfall gerechnet) betragen durchschnittlich Fr. 43'000.–.

Insgesamt ist somit von jährlich wiederkehrenden Folgekosten zur Finanzierung des Projektierungskredits von Fr. 183'000.– auszugehen.

Ausführungs-/Baukredit Investitionsrechnung: Projektierung und Ausführung sowie Betriebs-/Unterhaltskosten

Zu den Investitionskrediten für die Umsetzung dieses Bauvorhabens kann die Bürgerschaft zu späteren Zeitpunkten, im Rahmen von separaten Bürgerversammlungsvorlagen respektive obligatorischen Urnenabstimmungen, formell Stellung nehmen, Beschlüsse fassen und Kredite sprechen.

Die Ausgaben für die Realisierung dieses Bauvorhabens sowie die jährlich wiederkehrenden Folgekosten, Betriebs-/Unterhaltskosten sind noch nicht verlässlich, da

Traktandum 2:

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 3,5 Mio. Franken für die Gesamtsanierung und Kapazitätserweiterung der Schulanlage Burgerau

noch kein konkretes Projekt vorliegt. Aktuell wird im Investitionsprogramm ab 2026ff von Projektierungskosten in der Höhe von 3,5 Mio. Franken und Ausführungskosten von 51,0 Mio. Franken (plus/minus 30%) ausgegangen.

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten zur Finanzierung (Abschreibungen und Zinsen) dieser Investition (ohne Betriebs-/Unterhaltskosten der Liegenschaft) dürften sich auf rund 2,9 Mio. Franken, d.h. rund 3 Steuerfussprozente, belaufen.

Hinzu kommen die jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten für die Liegenschaft sowie die Aufwendungen der Schule für den eigentlichen Schul- und Unterrichtsbetrieb, welche zurzeit noch nicht beziffert sind.

Informationen zu den Klima-Auswirkungen der Vorlage

Der beantragte Projektierungskredit hat keine belastenden Auswirkungen aufs Klima. Die Klima-Auswirkungen des Bauprojekts werden zum Zeitpunkt der Genehmigung des Baukredits transparent ausgewiesen.

Zeitplan

Unter Vorbehalt der Genehmigung des Projektierungskredits durch die Bürgerschaft sind folgende Termine vorgesehen:

Bürgerversammlung	
Projektierungskredit	4. September 2025
Urnenabstimmung	
Projektierungskredit	30. November 2025
Vorprojekt	bis Februar 2026
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	bis Dezember 2026
Bürgerversammlung zum	
Baukredit	voraussichtlich im März 2027
Urnenabstimmung	
Baukredit	voraussichtlich im Juni 2027
Baubewilligungsverfahren/	
Ausführungsplanung	voraussichtlich ab Januar 2027
Baubeginn	voraussichtlich ab Februar 2028
Fertigstellung Neubau	voraussichtlich Juli 2030
Fertigstellung Altbau	voraussichtlich Juli 2031

Antrag

1. Für die Projektierung der Gesamtsanierung und Kapazitätserweiterung der Schulanlage Burgerau wird ein Projektierungskredit von 3,5 Mio. Franken, inkl. Mehrwertsteuer, zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
2. Von den jährlich wiederkehrenden Folgekosten zur Finanzierung des Projektierungskredits in der Höhe von ca. Fr. 183'000.– wird Kenntnis genommen.

Rapperswil-Jona, 16. Juni 2025

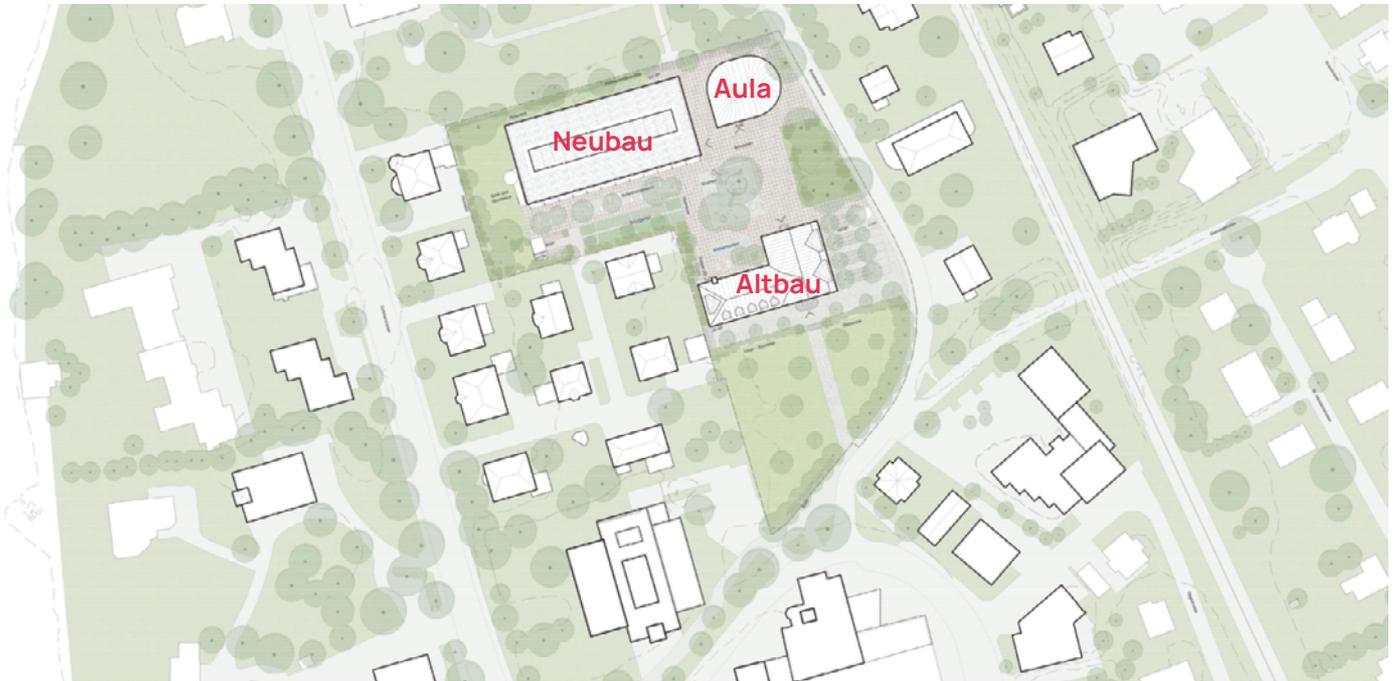
Stadtrat Rapperswil-Jona

Barbara Dillier
Stadtpräsidentin

Stefan Eberhard
Stadtschreiber

Beilagen:

- Übersichtsplan Schulanlage Burgerau
- Ansicht Pausenhof mit Neubau und Aula
- Ansicht Lernlandschaft im Neubau
- Modellschnitt



Übersichtsplan Schulanlage Burgerau.



Ansicht Pausenhof mit Neubau und Aula. (Quelle: ARGE Balasingam Kunz Architekten GmbH, Gilbert Architektin, Merkli Architekt & Riker Architekt, Zürich mit Studio Vulkan, Landschaftsarchitekten, Zürich)



Ansicht Lernlandschaft im Neubau (Quelle: ARGE Balasingam Kunz Architekten GmbH, Gilbert Architektin, Merkli Architekt & Riker Architekt, Zürich mit Studio Vulkan, Landschaftsarchitekten, Zürich)



Modellausschnitt (Quelle: Stauffer & Studach AG)

Impressum

Herausgeber und Redaktion

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

Auskünfte

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

stadt@rj.sg.ch
www.rapperswil-jona.ch

Gesamtherstellung

Medienwerkstadt, Rapperswil-Jona

Aus Kosten- und Nachhaltigkeitsüberlegungen wird das Gutachten einmal pro Haushalt zugestellt.

Für die Änderung der Zustellung wenden Sie sich bitte per E-Mail an einwohneramt@rj.sg.ch oder per Telefon an 055 225 70 60.

Alternativ kann das Gutachten per E-Mail an stadtkanzlei@rj.sg.ch oder per Telefon 055 225 71 80 bestellt werden.