



Medienmitteilung vom 20. Januar 2020

## **Pflegezentrum Schachen: Die Suche nach einem Investor läuft**

**Das Pflegezentrum Schachen soll nach Vorgaben der Stadt Rapperswil-Jona von einem Investor finanziert und realisiert werden. Heute Montag ist das Bieterverfahren gestartet. Parallel dazu entwickelt die Stadt das Projekt bis zum Vorliegen der Baubewilligung selber weiter.**

Die Stadt Rapperswil-Jona hat mit der Suche nach einem Investor begonnen, der das Pflegezentrum Schachen finanzieren, realisieren und langfristig an die Stiftung RaJoVita vermieten soll. Seit heute Montag läuft das Bieterverfahren im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung.

In einem zweistufigen Verfahren wird anhand verschiedener Kriterien geprüft, welche Bieter grundsätzlich geeignet sind. Der künftige Investor muss unter anderem Referenzen von vergleichbaren Projekten vorzeigen können, langfristig und nachhaltig planen, das Projekt in all seinen Teilaspekten analysieren und verstehen und die Interessen der Stadt Rapperswil-Jona berücksichtigen. Zu diesen Interessen gehört beispielsweise, dass der unterzeichnete Mietvertrag mit der Stiftung RaJoVita übernommen wird, das Projekt zeitnah und qualitativ einwandfrei umgesetzt wird sowie eine MINERGIE-ECO-Zertifizierung erreicht wird.

Die Angebote werden von einer sechsköpfigen Jury bewertet, die aus städtischen Behördenvertretern, Fachexperten und Beratern besteht. Maximal fünf Bieter kommen nach der Präqualifikation in die Angebotsphase. Dort erhält jenes Angebot den Zuschlag, das wirtschaftlich am attraktivsten ist und bezüglich Vorgehen und Qualitätssicherung am besten abschneidet.

### **Aufgabenteilung zwischen RaJoVita und Investor**

Abschliessend entscheidet das Stimmvolk an der Urne über den Baurechtsvertrag mit dem ausgewählten Investor. Stimmen die Bürgerinnen und Bürger von Rapperswil-Jona dem Baurechtsvertrag zu, unterzeichnet der Investor einerseits den Baurechtsvertrag mit der Stadt und übernimmt andererseits den Mietvertrag mit der künftigen Betreiberin des Pflegezentrums, der städtischen Stiftung RaJoVita. Die Stiftung betreibt bereits heute einen grossen Teil der Alterseinrichtungen in Rapperswil-Jona.

Baurechtsvertrag und Mietvertrag sind jeweils auf eine Laufzeit von 30 Jahren ausgelegt. Der Mietvertrag legt unter anderem fest, dass der Investor das Gebäude inklusive Innenausbau gemäss Bauprojekt der Stadt und den betrieblichen Vorgaben von RaJoVita erstellt. Weiter ist der Investor für die zyklische Instandsetzung und die Gebäudekosten zuständig. RaJoVita finanziert die Erstausrüstung und ist für die laufende Instandhaltung verantwortlich.



### **Keine Baurisiken für die Stadt Rapperswil-Jona**

Die Baukosten für das Pflegezentrum, die sich gemäss Grobschätzung auf rund 63 Mio. Franken (+/-15%) belaufen, werden vom Investor getragen. Das Grundstück wird dem Investor im Baurecht abgegeben und verbleibt im Eigentum der Stadt. Die Stadt erhält dafür einen jährlichen Baurechtszins und muss keine Baurisiken eingehen. RaJoVita erhält bei der Erstellung ein Mitspracherecht, kann sich aber ansonsten auf ihre Kernaufgabe der Altersversorgung konzentrieren: die stationäre und ambulante Pflege.

### **Stadt behält maximalen Einfluss auf Projekt und Betrieb**

Bis zur Erteilung der Baubewilligung entwickelt der Stadtrat das Projekt selber weiter. Die dabei entstandenen Projektierungskosten werden durch den Investor rückvergütet. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass die Bedürfnisse der Stadt Rapperswil-Jona bei der Gestaltung und Umsetzung des Pflegezentrums berücksichtigt werden. Auch im späteren Betrieb ist die Qualität der Pflegeleistungen langfristig garantiert, da zwischen der Betreiberin RaJoVita und der Stadt eine Leistungsvereinbarung besteht.

Die Alterswohnungen mit Service, die direkt neben dem Pflegezentrum gebaut werden, sind zwar Teil des Gesamtprojekts Zentrum Schachen, nicht aber Teil der Investorenausschreibung. Die Alterswohnungen werden von der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona realisiert und vermietet.

Box

### **Zentrum Schachen – für ein gutes Leben im Alter**

Im Schachen-Quartier in Jona entsteht das Zentrum Schachen. Es umfasst ein Pflegezentrum mit 173 Pflegeplätzen sowie vier Gebäude mit 80 Alterswohnungen mit Service. Das Pflegezentrum wird im Auftrag der Stadt Rapperswil-Jona von der Stiftung RaJoVita betrieben. Die Alterswohnungen mit Service werden von der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona realisiert und betrieben.

Der Stadtrat hat für die Finanzierung des Bauprojekts «Pflegezentrum» drei Modelle geprüft: Finanzierung durch die Stadt, Gründung einer Aktiengesellschaft durch die Stadt und Finanzierung durch einen Investor. Nach Abwägen der Vor- und Nachteile strebt der Stadtrat eine Investorenlösung an.

Zusammen mit dem bestehenden Pflegezentrum Bühl und der Pflegewohnung Porthof West wird das Zentrum Schachen den Bedarf für die Pflege und Betreuung betagter Menschen in Rapperswil-Jona langfristig abdecken.

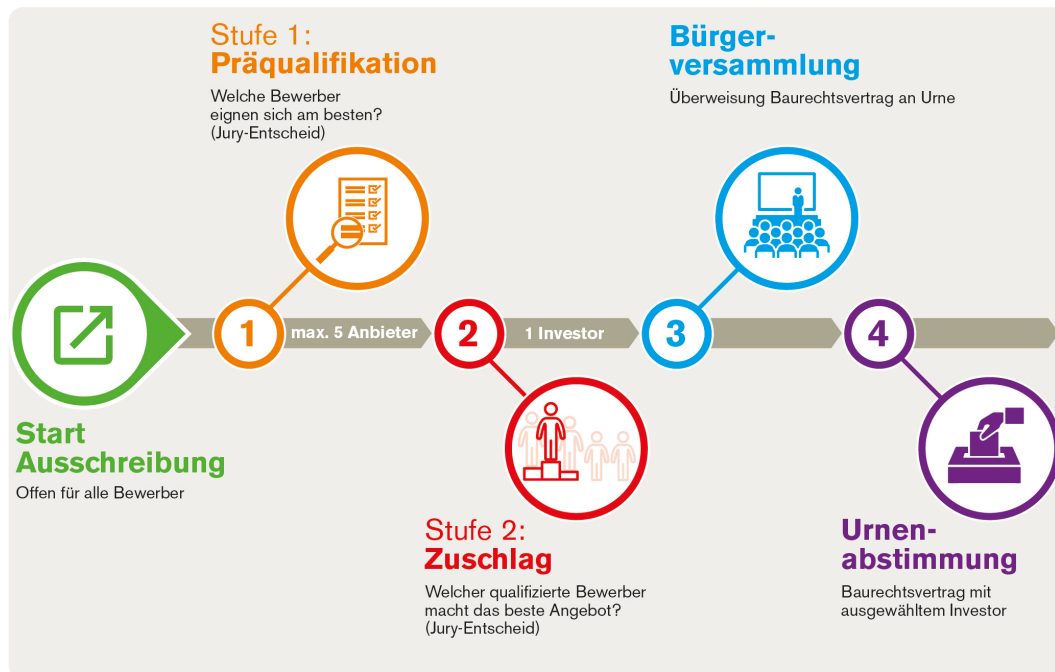
Auskünfte erteilt:

Martin Stöckling, Stadtpräsident  
Telefon 055 225 71 86

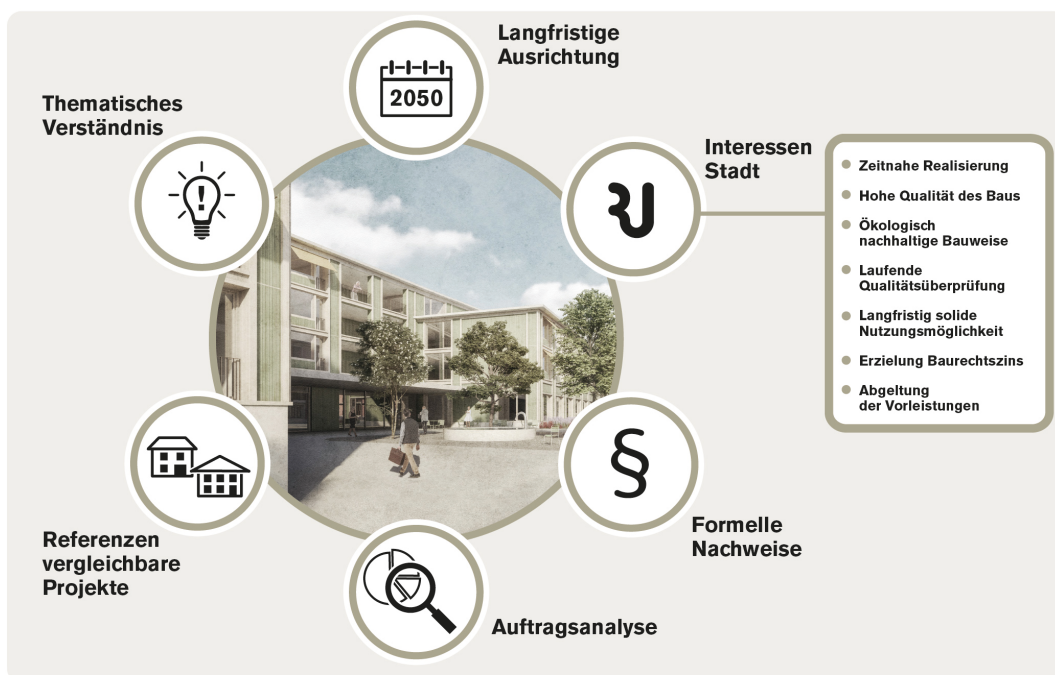
**Weitere Projektinformationen erhalten Sie hier:**

**[www.zentrum-schachen.ch](http://www.zentrum-schachen.ch)**

Pflegezentrum Schachen  
**Investoren-Ausschreibung**



Pflegezentrum Schachen  
**Eignungskriterien Investor** (Präqualifikation)



Pflegezentrum Schachen  
**Jury Investoren-Ausschreibung**

**Stimmrecht**



**Martin Stöckling**  
Stadtpräsident  
Rapperswil-Jona



**Kurt Kälin**  
Stadtrat  
Rapperswil-Jona



**Stephan Züger**  
Finanzexperte



**Urs Albrecht**  
Halter AG  
Gesamtprojektleiter

**beratend**



**Christoph Künzli**  
Geschäftsführer  
RaJoVita



**Beat Fellmann**  
Casea AG  
Berater

