

14. August 2018

Projektierungskredit für das Zentrum Schachen

Der Stadtrat möchte am Standort Schachen die Voraussetzungen für den Bau eines Pflegezentrums mit 168 Plätzen schaffen. Gleichzeitig plant die Ortsgemeinde 60 bis 80 Alterswohnungen mit Service. Die Stimmbürger entscheiden im September und November über die entsprechenden Projektierungskredite. Zudem ist zwischen Stadt und Ortsgemeinde ein Landabtausch erforderlich.

2017 haben die Stadt Rapperswil-Jona und die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona für das Pflegezentrum und die Alterswohnungen mit Service einen zweistufigen, anonymen Projektwettbewerb durchgeführt. Aus der Wettbewerbsjurierung ging das Projekt «Orion» als Sieger hervor. In einem nächsten Schritt soll das Wettbewerbsprojekt im Rahmen von zwei eigenständigen Projekten bis zum Vorliegen der Baubewilligung weiterentwickelt werden. Die Stadt Rapperswil-Jona zeichnet für die Projektierung des Pflegezentrums verantwortlich, die Ortsgemeinde für die Alterswohnungen mit Service.

Die Projektierungskosten bis und mit Baubewilligungsphase für das Pflegezentrum belaufen sich gemäss grober Baukostenschätzung auf CHF 7,95 Mio. Franken. Über den Projektierungskredit wird am 24. November an der Urne abgestimmt. Dies unter der Voraussetzung, dass die Stimmbürger am 6. September an der Bürgerversammlung der Stadt Rapperswil-Jona das Geschäft an die Urne überweisen. Die Projektierungskosten für die Alterswohnungen mit Service belaufen sich gemäss Schätzung auf CHF 3,15 Mio. Franken. Über den Projektierungskredit stimmt die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona an der Ortsbürgerversammlung vom 11. September ab.

Landabtausch

Gleichzeitig bestimmen Stadt und Ortsgemeinde über mehrere Tauschgeschäfte, die für den Bau des Zentrums Schachen erforderlich sind. Während das Grundstück, auf dem das Pflegezentrum erstellt werden soll, heute der Ortsgemeinde gehört, befindet sich ein Teil des Grundstücks, auf dem die Ortsgemeinde die Alterswohnungen erstellen möchte, im Eigentum der Stadt. Der Tauschvertrag wird der Stimmbürgerschaft der Stadt mit einer separaten Vorlage unterbreitet.

Finanzierung

Die Alterswohnungen werden durch die Ortsgemeinde eigenständig geplant, gebaut, vermietet und unterhalten. Die Baukosten belaufen sich nach heutiger Grobkostenschätzung auf ca. CHF 36 Mio. Franken (+/- 25 Prozent).

Für die Finanzierung des Pflegezentrums strebt der Stadtrat eine Investorenlösung an. Gemäss aktueller Grobschätzung ist mit Baukosten in der Höhe von CHF 65 Mio. (+/- 20 %) zu rechnen. Bei einer Investorenlösung wird das Baugrundstück im Baurecht abgegeben und der Investor erstellt das Gebäude. Daher übernimmt dieser die Projektierungs- und Baukosten. Diese tangieren den Finanzhaushalt der Stadt Rapperswil-Jona folglich nicht. Zudem entstehen für die Stadt über die ganze Nutzungsdauer des Pflegezentrums weder Finanzierungs- noch Baurisiken. Anders als eine Erstellung im Rahmen einer Eigenfinanzierung bindet ein Investorenmodell nur minimale personelle Ressourcen.

14. August 2018
Seite 2

Um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der Stadt Rapperswil-Jona bei der Gestaltung und Umsetzung des Pflegezentrums berücksichtigt werden, möchte der Stadtrat das Projekt bis zum Vorliegen der Baubewilligung selbst weiterentwickeln. Als Betreiberin des Pflegezentrums ist die Stiftung RaJoVita bestimmt. Durch die Leistungsvereinbarung zwischen Stadt und RaJoVita behält die Stadt wie bisher Einfluss auf die Dienstleistungsqualität. Der Investor übernimmt indessen den Mietvertrag, der zwischen der Stadt und der Stiftung RaJoVita ausgehandelt wird.

Das beanspruchte Grundstück bleibt im Eigentum der öffentlichen Hand und soll dem Investor im Baurecht abgegeben werden. Ein Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Rapperswil-Jona und dem zukünftigen Investor bildet für die geplante Ausschreibung die Grundlage. Die Evaluation des Investors erfolgt im Rahmen des Submissionsverfahrens, das 2020 abgeschlossen werden soll. Über den Baurechtsvertrag mit dem Investor stimmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nach Vorliegen der Baubewilligung ab.

Das Zentrum Schachen – ein Generationenprojekt

Mit dem Zentrum Schachen reagieren Stadt und Ortsgemeinde auf den steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und an Pflege- und Betreuungsangeboten in Rapperswil-Jona. Diese ganzheitliche Lösung ermöglicht es, die Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital aufzuheben und die stationäre Betagtenbetreuung in den Zentren Schachen und Bühl sowie einer Pflegewohnung im neuen Porthof West zusammenzufassen. Aufgrund des baulichen Zustands, der beschränkten Platzverhältnisse sowie den denkmalpflegerischen Auflagen sind in den Zentren Meienberg und Bürgerspital die Möglichkeiten für einen betriebswirtschaftlich sinnvollen Aus- und Umbau nicht gegeben.

Informationsbeauftragter

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber

Beilagen:

- Plan Projekt «Orion», Überarbeitungsstand Juli 2018. Die Konturen des ursprünglichen Wettbewerbsprojekts (2017) sind rot markiert.
- Visualisierungen Zentrum Schachen





