



## Medienorientierung vom 7. Mai 2024





## Bürgerversammlung vom 14. März 2024

Frage von Hubert Kuster betreffend Elektrobusse, weshalb die Busse mit kantonsfremden Nummern gefahren werden. Es geht nicht nur um den Kanton, sondern auch um steuerliche Aspekte:

- *Antwort von VZO:*
  - *Nicht nur die neuen E-VZO-Busse verkehren mit einer ZH-Nummer, sondern seit jeher alle VZO-Busse.*
  - *Die Fahrzeuge sind im Standortkanton der VZO eingelöst, somit im Kanton ZH (Sitz der Firma ist in Grüningen).*



## Traktanden

1. Bericht und Antrag des Stadtrats zur Jahresrechnung 2023  
Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission
2. Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido
3. Bericht und Antrag für die Bewilligung eines städtischen Beitrags von 1,8 Mio. Franken an die Trainingshalle der Lakers Nachwuchs AG
4. Bericht und Antrag für einen Tauschvertrag und einen Baurechtsvertrag mit der Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG, für einen Baurechtsvertrag mit der green2energy AG sowie für die Bewilligung eines Kredites von 1,45 Mio. Franken für die Altlastensanierung im Gebiet Engelhölzli
5. Bericht und Antrag für einen Projektierungskredit von Fr. 600'000.– für die Erweiterung der Schulanlage Weiden
6. Allgemeine Umfrage



## **Traktandum 1**

Bericht und Antrag des Stadtrats zur Jahresrechnung 2023  
Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission



## Jahresrechnung 2023

	<b>Budget</b>		<b>Jahresrechnung</b>	
Gesamtaufwand	Fr.	183'678'300	Fr.	191'614'548
Gesamtertrag	Fr.	180'785'700	Fr.	190'203'212
Aufwandüberschuss	Fr.	2'892'600	Fr.	1'411'336



## Wichtigste Abweichungen zum Budget

<b>Ertrag</b>	<b>in Mio. Franken</b>	<b>Aufwand</b>	<b>in Mio. Franken</b>
Steuereinnahmen	+ 4,3	Personalaufwendungen (Schule)	+ 2,1
Buchgewinne Liegenschaften FV	+ 1,1	Sachaufwand und übr. Bet. Aufwand	- 1,7
		Pflegefinanzierung	+ 1.6
		Bezüge aus Fonds Erneuerbare Energie	+ 1,1



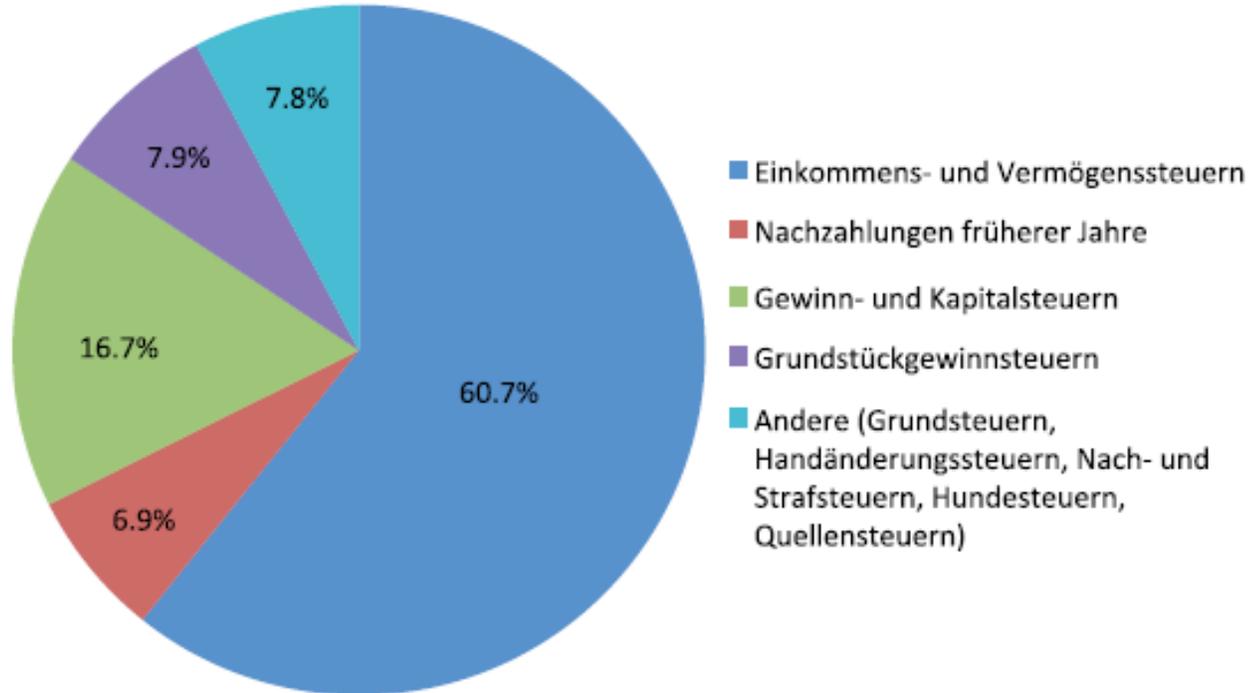
## Steuereinnahmen

Steuerart	in Mio. Franken (2022)	in Mio. Franken (Budget 2023)	in Mio. Franken (2023)	Differenz in Mio. Franken	in Prozent (2023)
Einkommens- und Vermögenssteuern	71,0	72,9	75,4	+ 2,5	60,7
Nachzahlungen früherer Jahre	6,5	6,0	8,6	+ 2,6	6,9
Gewinn- und Kapitalsteuern	22,9	25,1	20,8	- 4,3	16,7
Grundstückgewinnsteuern	9,2	6,5	9,8	+ 3,3	7,9
Andere (Grundsteuern, Handänderungssteuern, Nach- und Strafsteuern, Hundesteuern, Quellensteuern)	10,0	9,3	9,6	+ 0,3	7,8
<b>Total</b>	<b>119,6</b>	<b>119,8</b>	<b>124,2</b>	<b>+ 4,4</b>	<b>100,0</b>

- ohne Verzugszinsen, Ausgleichszinsen, Abschreibungen, Erlasse, Verluste
- Quellensteuern (ordentliche und Vorsorge) zusammengefasst



## Steuereinnahmen





## Jahresrechnung 2023; Aufwand

	<b>Budget</b>	<b>Rechnung</b>	<b>+/-</b>
	<b>Mio. Franken</b>	<b>Mio. Franken</b>	<b>Mio. Franken</b>
Personalaufwand	74,5	76,5	+ 2,0
Sachaufwand	38,1	39,8	+ 1,7
Passivzinsen	1,2	0,9	- 0,3
Abschreibungen	10,0	8,3	- 1,7



## Investitionsrechnung

	<b>Budget</b> <b>Mio. Franken</b>	<b>Rechnung</b> <b>in Mio. Franken</b>
Bruttoinvestitionen	62,2	40,55
Nettoinvestitionen	58,4	38,7
Umsetzungsgrad 66,4 % (Vorjahr 40,2 %)		



## Kennzahlen

### Finanzleitbild: Eckpunkte eingehalten

Selbstfinanzierungsgrad	24	Prozent	
Nettoschuld pro Einwohner	- 2'942,8	Franken	*
Nettoschuld in Steuerprozenten	- 78	Prozent	*
Eigenkapital	238,9	Mio. Franken	

\* Nettovermögen



# Traktandum 1

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission



## Traktandum 1

### Antrag

Wir beantragen Ihnen, in Ergänzung zum Antrag der Geschäftsprüfungskommission, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Jahresrechnung 2023 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 1'411'336.05 wird genehmigt. Der Aufwandüberschuss wird durch eine Entnahme aus den kumulierten Ergebnissen der Vorjahre ausgeglichen.

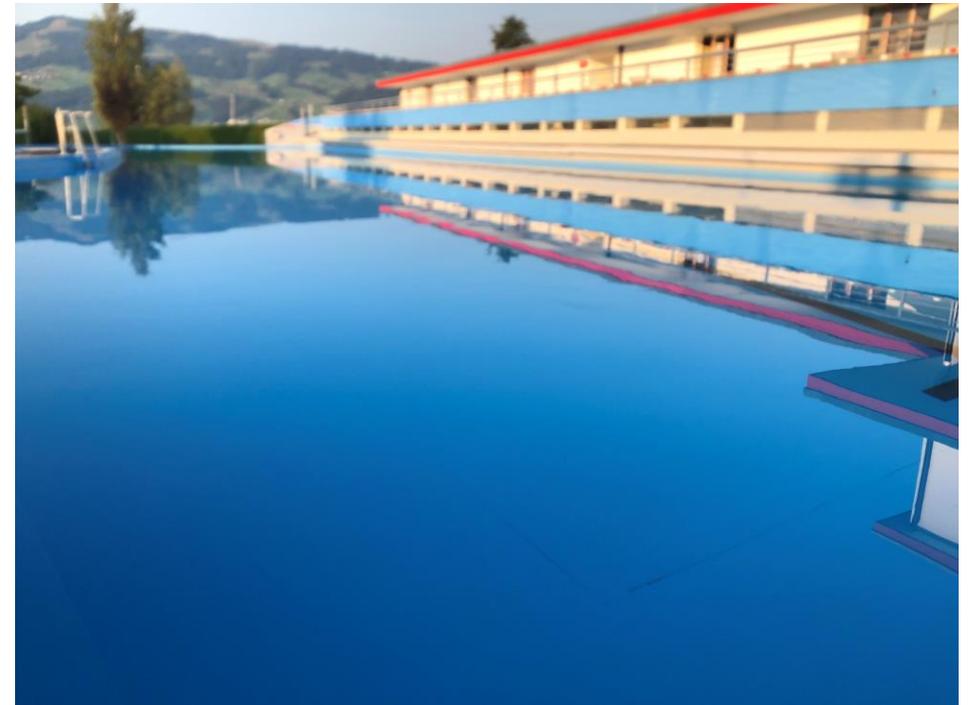


## Traktandum 2

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido

## Ausgangslage: Ursprüngliches Projekt «Blitz»

- Sanierungs- und Erneuerungsbedarf Freibad Lido seit Jahren erkannt
- Bevölkerung stimmt dem Baukredit für das Schwimmbadprojekt «Blitz» im Lido 2018 mit grossem Mehr zu
- Probleme und Kostenüberschreitungen im Laufe der Projektierung  
→ Abbruch des Projekts «Blitz»
- Bedarf für ein neues Freibad im Stadtrat stets unbestritten



## Ausgangslage: Nein zur Instandstellung

- Stadtrat schlug zweistufiges Vorgehen für Schwimmbad Lido vor:
  - Mittelfristig (10 bis 15 Jahre): Instandstellung bestehendes Schwimmbad
  - Langfristig: Neues Schwimmbadprojekt
- Hohe Zustimmung für Instandstellungsprojekt in öffentlicher Mitwirkung
- Ablehnung des erforderlichen Projektierungskredits an Bürgerversammlung (Dezember 2021)



## Ausgangslage: Rückbau Schwimmbadgebäude

- Rückbau der alten Technikräume und des Restaurants im Frühjahr 2023 unvermeidbar
- Weiterbetrieb Schwimmbad Lido ohne hohe Investitionen wäre nicht mehr zu verantworten gewesen.
- Gelände steht heute bis zum Start des Neubaus für Zwischennutzungen zu Verfügung.





## Ausgangslage: Sportstättenplanung als Grundlage

Vor Neustart Schwimmbad Lido: Gesamtheitliche Bedürfnisabklärung für alle Sportarten in der ganzen Stadt im Rahmen einer Sportstättenplanung.

Für Schwimmsport wichtigste Erkenntnisse:

- Wasser- und Eissport sollen weiterhin im Lido stattfinden
  - Öffentliches Hallenbad im Kombination mit Freibad im Lido als grosses Bedürfnis
- Weitere Planungen im Lido mit einem Frei- und Hallenbad für die hiesige Bevölkerung
- Verzicht auf Sanierung und Weiterbetrieb der bestehenden Lehrschwimmbecken im Hanfländer und Schachen

## Planungsprozess Lido



- Sportstättenplanung 2022 (Zielbild 2045)
- Studienauftrag 2022 (vier Teams)
- Erläuterungsbericht zum Studienauftrag Schwimmbad-Situation
- Masterplan 2023 durch Balliana Schubert Landschaftsarchitekten, Zürich



## Wettbewerb Frei-/Hallenbad

- Genehmigung Projektierungskredit über Fr. 400'000.— an der Bürgerversammlung im Dezember 2022
- Zweistufiger Wettbewerb mit Präqualifikation (37 Teams)
- 13 Teams zur Weiterbearbeitung ausgewählt
- Wettbewerbsbeiträge wurden durch die Jury an zwei Tagen im November/Dezember 2023 bewertet
- Sieger-Projekt DREITEILER (Team Peter Moor GmbH, Architekt ETH SIA, Zürich / Raderschallpartner AG, Landschaftsarchitekten BSLA SIA, Meilen)

## Wettbewerb Frei-/Hallenbad (Visualisierungen)

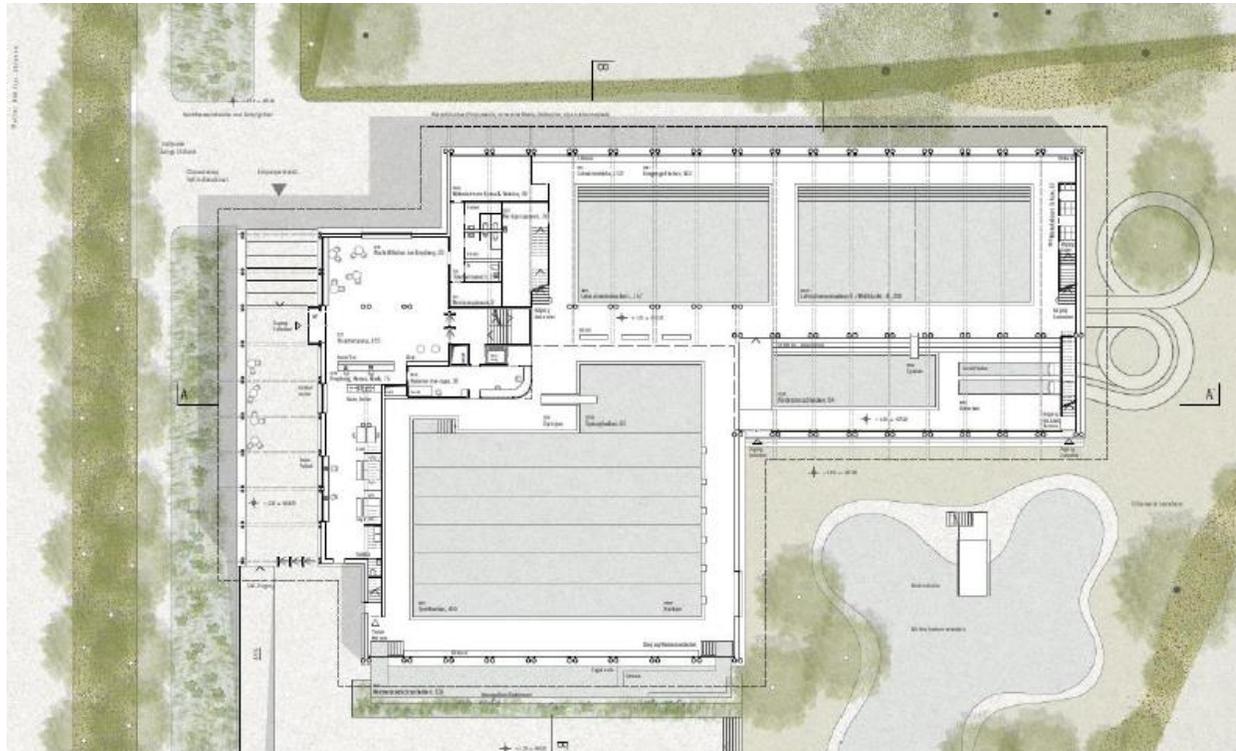


## Projekt Frei-/Hallenbad



- Kompaktes Projekt, optimale betriebliche Anordnung
- Verantwortungsvoller Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Raum
- Baukörper fügt sich harmonisch und rücksichtsvoll in die Umgebung ein
- Gutes Abschneiden bezüglich Nachhaltigkeit
  
- Bau-Kosten von ca. 75 Mio. Franken (+/- 30 %)

## Projekt Frei-/Hallenbad



### Bereich Hallenbad

- Bistro im Eingangsbereich
- Zwei Lehrschwimmbecken
- 25-Meter – Sportbecken
- Wasserrutschen
- Kleinkinderbereich
- Warmwasser-Pool im Freien (ganzjährig)
- Wellness-Bereich

## Projekt Frei-/Hallenbad



### Bereich Freibad

- 50-Meter-Becken
- Sprungturm
- Nichtschwimmerbereich
- Wasserplanschbereich
- Restaurant mit Aussenterrasse zum Strandweg



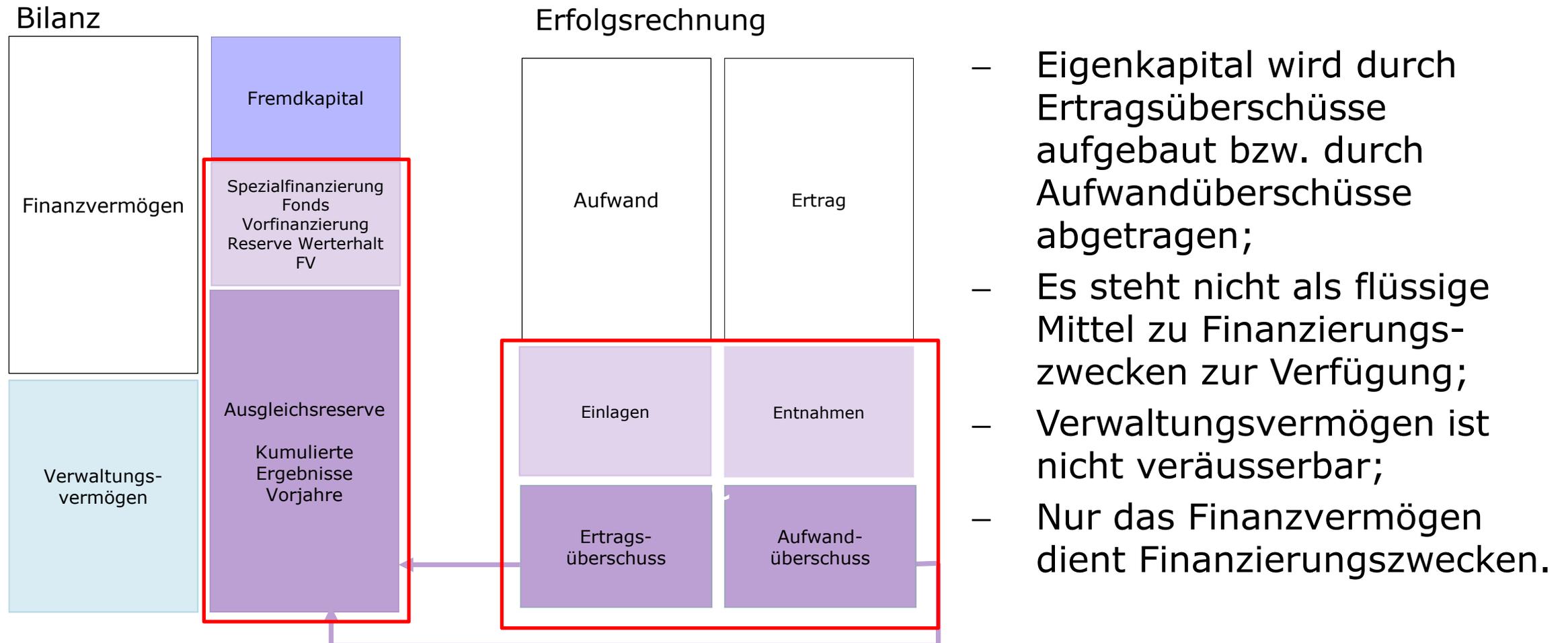
## Kosten Projektierungskredit

Architektur	ca. Fr.	2'000'000.—
Fachplaner	ca. Fr.	2'000'000.—
Baumanagement	ca. Fr.	500'000.—
Reserven	ca. Fr.	300'000.—
<b>Total (inkl. MwSt.)</b>	<b>Fr.</b>	<b>4'800'000.—</b>

Durch den Projektierungskredit entstehen jährlich wiederkehrende Kosten von Fr. 300'000.— (Abschreibungen und Verzinsung).



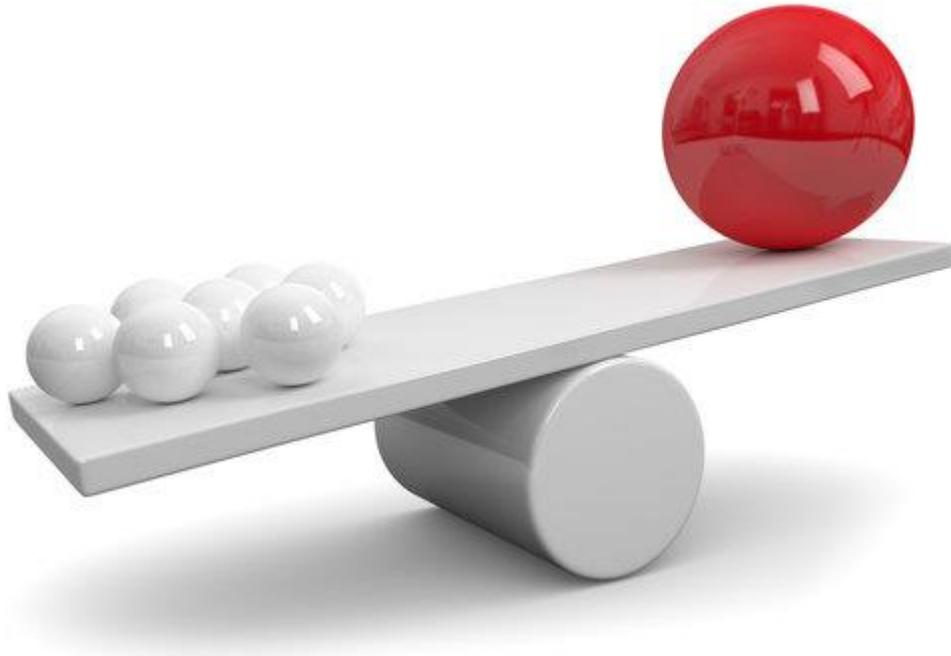
# Systematik RMSG



- Eigenkapital wird durch Ertragsüberschüsse aufgebaut bzw. durch Aufwandüberschüsse abgetragen;
- Es steht nicht als flüssige Mittel zu Finanzierungszwecken zur Verfügung;
- Verwaltungsvermögen ist nicht veräusserbar;
- Nur das Finanzvermögen dient Finanzierungszwecken.



## Situation ab 2029 ff.



- Ab 2029 und später sind rund 450 Mio. Franken an Vorhaben in der Investitionsplanung enthalten;
- Fremdkapital sowie Investitionsfolgekosten nehmen weiter zu;
- Damit der Finanzhaushalt nicht aus dem Gleichgewicht gerät, sind nachhaltig höhere Einnahmen bzw. tiefere die Ausgaben anzustreben.
- Alternativ müsste zu Finanzierungszwecken Finanzvermögen veräussert werden.



## Kostenschätzung und Finanzierung Gesamtprojekt

- Noch keine verlässliche Zahlen, sondern Schätzungen, da noch kein konkretes Projekt vorliegt.
- Investitionen: Bau-Kosten von rund 75 Mio. Franken (+/- 30 %)
- Jährlich wiederkehrende Kosten für:
  - Abschreibungen
  - Zinskosten
  - Betriebs- und Unterhaltskosten
  - abzüglich Erträge
- Total rund 6 Mio. Franken, respektive 8 Steuerfussprozente



## Zeitplan

Genehmigung Projektierungskredit

Urnenabstimmung

Projektierung

Genehmigung Baukredit (Bürgerversammlung)

Urnenabstimmung Baukredit

Voraussichtlicher Baustart

Voraussichtliches Bauende

6. Juni 2024

22. September 2024

Oktober 2024 – Juni 2025

September 2025

November 2025

Frühjahr 2026

Frühsommer 2029

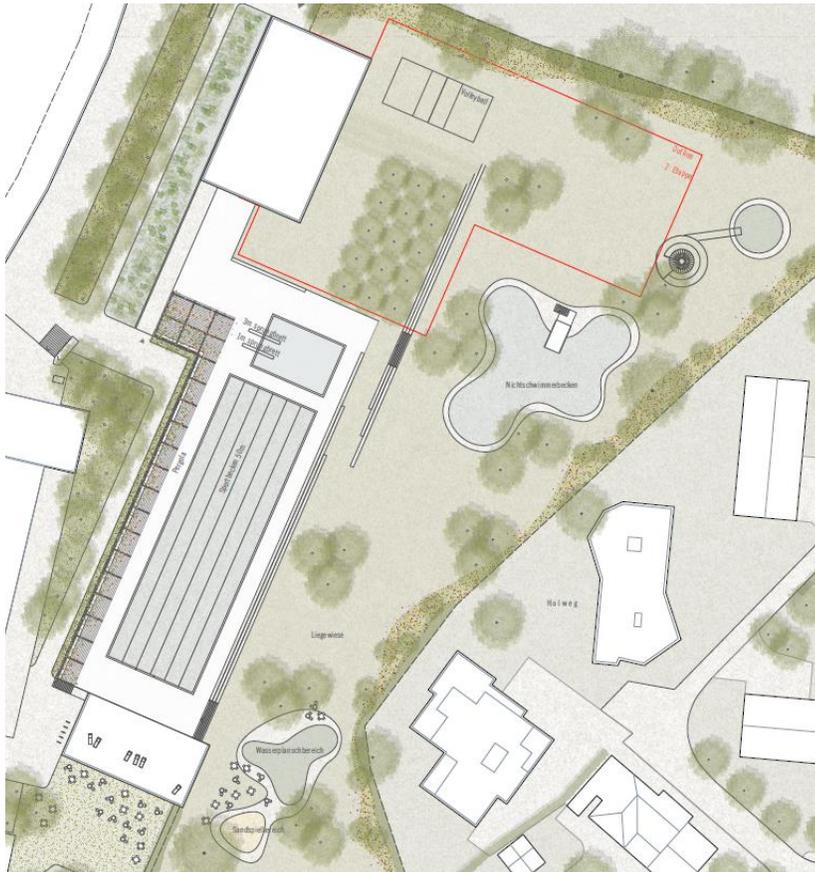


## Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1) Für die Projektierung eines kombinierten Frei- und Hallenbads im Lido wird ein Projektierungskredit von 4,8 Mio. Franken bewilligt.

## Freibad-Variante (ohne Hallenbad)



- 50-Meter – Becken mit Sprungturm
- Nichtschwimmerbereich
- Wasserplanschbereich
- Restaurant
  
- Bau-Kosten rund 31 Mio. Franken (+/- 30 %)
- Projektierungskredit 2,8 Mio. Franken



## Kostenschätzung und Finanzierung

- Noch keine verlässlichen Zahlen, sondern Schätzungen, da noch kein konkretes Projekt vorliegt.
- Investitionen: Bau-Kosten von rund 31 Mio. Franken (+/- 30 %)
- Jährlich wiederkehrende Kosten für:
  - Abschreibungen
  - Zinskosten
  - Betriebs- und Unterhaltskosten
  - abzüglich Erträge
- Total rund 2 Mio. Franken, respektive 3 Steuerfussprozente



## **Sanierung Lehrschwimmbäder im Hanfländer und Schachen**

- Bei einem Verzicht auf ein Hallenbad im Lido müssen die Lehrschwimmbäder im Hanfländer und Schachen weiter betrieben werden.
- Beide müsse ca. 2030 einer Gesamtsanierung unterzogen werden.
- Die Kosten für die Sanierungen dürften sich insgesamt auf rund 16 Mio. Franken belaufen.
- Auch diese Investition würde entsprechende jährliche Folgekosten für Abschreibungen und Verzinsungen verursachen.



## Traktandum 2

### Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die Projektierung eines kombinierten Frei- und Hallenbads im Lido wird ein Projektierungskredit von 4,8 Mio. Franken bewilligt.



## Traktandum 3

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines städtischen Beitrags von 1,8 Mio. Franken an die Trainingshalle der Lakers Nachwuchs AG



## Ausgangslage

- Lakers und EC Rapperswil-Jona benötigen seit vielen Jahren mehr gedeckte Eisflächen für den Trainings- und Spielbetrieb.
- Das «fehlende Eis» ist vor allem für den Nachwuchs ein Problem.
- Viele Trainings finden heute auswärts statt, was unterem anderem auch zu hohen Zusatzkosten führt.



## Ausgangslage

Dezember 2019:  
Bürgerversammlung

Genehmigung Vorlage für **Trainingshalle im Grünfeld** inklusive Beitrag an Lakers von 1,5 Mio. Franken für Erstellung.

→ **Abstimmungsbeschwerde** (Verwaltungsgericht weist Beschwerde im Herbst 2021 ab).

Juni 2022

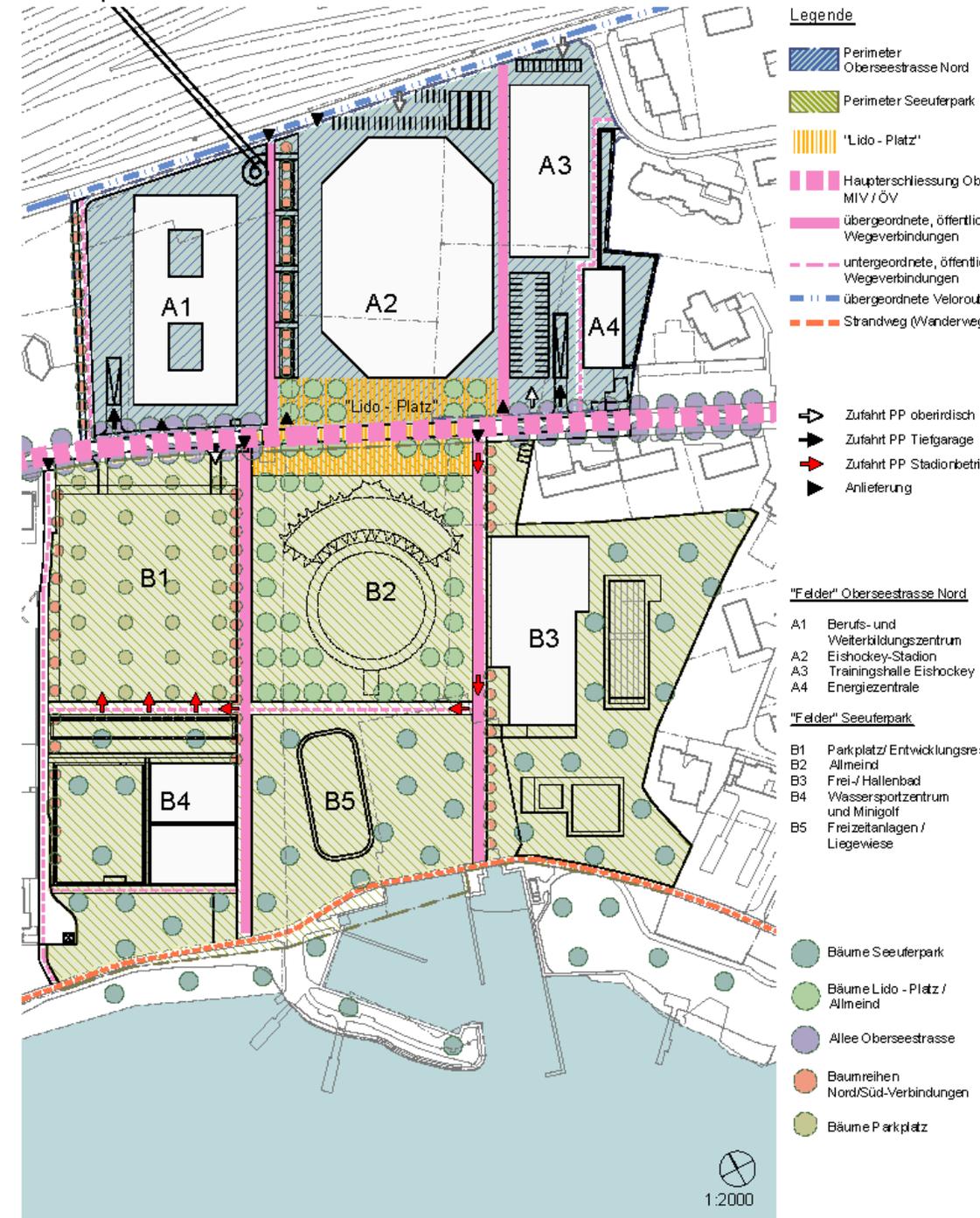
Stadtrat verabschiedet die **Sportstättenplanung** als Zielbild für die städtische Sportinfrastruktur bis 2045  
→ Konzentration Eis- und Wassersport im Lido

März 2024

Genehmigung **Masterplan «Areal Lido»**

## Masterplan: Vision «Areal Lido»

- «Areal Lido» entwickelt sich zu hochwertigem Stadtbaustein
- Ökologische Vernetzung, Förderung Biodiversität und Beitrag zu Hitzeminderung
- **Eishockeynutzung:** langfristig Verlagerung nördlich Oberseestrasse
- Südlich Oberseestrasse: **öffentlich zugänglicher Seeuferpark**
- Seeuferpark mit hohem ökologischem Wert und unterschiedlichen Freizeit- und Sportnutzungen.
- Im Zentrum des «Areal Lido» entsteht die **«Allmeind Lido»** als Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche (u.a. Standort für Circus Knie)





## Perspektiven Eis-Infrastruktur

**Ausgangspunkt:** beschränkte Lebensdauer bestehendes Eisstadion  
(ohne Massnahmen rund 15 Jahre gemäss Gutachten Bühler / Lavezzari)

### **Ertüchtigung und Ausbau bestehende Eisinfrastuktur für mindestens 20 Jahre:**

- Bauliche Massnahmen (Sanierungen und Erneuerungen gemäss Projektierungskredit BÜV März 2023) bestehendes Eisstadion
- Ersatzinfrastruktur für Betriebsräume, HLK- und Büroräume in Planung
- Grosses Bedürfnis nach Trainingshalle rasch decken
  - Projekt Trainingshalle nördlich der Oberseestrasse (gemäss Idee Masterplan) geprüft: Umsetzungshorizont für Planung und Bau rund 10 Jahre
  - Schnelle Lösung: Errichtung Trainingshalle auf dem bestehenden Ausseneisfeld (mit Lakers erarbeitet)

**Langfristig (frühestens in 20 Jahren):** Verlagerung Eisinfrastuktur in den nördlichen Teil des Lido Areals (nördlich der Oberseestrasse)



## Projekt



- Errichtung Trainingshalle auf dem Perimeter des heutigen Ausseneisfeldes
- Garderoben und Nebenräume im OG
- Nutzung von August bis Saison-Ende
- Jahresnutzungsdauer ca. 10 Monate
  
- Anpassung Sondernutzungsplan in Bearbeitung (vom Kanton vorgeprüft)
- Baurechtsvertrag mit unentgeltlichem Baurecht
- Beitrags- und Nutzungsvereinbarung unterzeichnet
- Nutzungshorizont rund 20 Jahre



## Kosten

Die Lakers investieren ca. 9 Mio. Franken (inkl. Garderoben, Nebenräume und Athletikbereich) in das Trainingshallen-Projekt.

Die Stadt Rapperswil-Jona leistet einen Beitrag von 1,8 Mio. Franken (inkl. MwSt) an die Trainingshalle.

Die Stadt übernimmt den Betrieb der Trainingshalle. Der Strom aus der durch die Lakers erstellte PV-Anlage wird der Stadt kostenlos abgetreten.

Die jährlich wiederkehrenden Mehrkosten für Betrieb/Unterhalt, Abschreibungen/Zinsen sowie für den Verzicht auf einen Baurechtszins betragen Fr. 350'000.—.



## Zeitplan

- Bürgerversammlung  
Anpassung Sondernutzungsplan
- Mitwirkung zu SNP (Sommer 2024)
  - Planaufgabe und Genehmigung (Herbst 2024)

6. Juni 2024  
bis Ende 2024

## Projekt Lakers

- Projektierung / Baueingabe / Submissionen  
Voraussichtlicher Baustart  
Voraussichtlicher Bauende

Anfangs 2025 bis Frühjahr 2026  
Frühjahr 2026  
Herbst 2027



## Traktandum 3

### Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Bau einer Trainingshalle der Lakers Nachwuchs AG wird ein städtischer Beitrag von 1,8 Mio. Franken, inkl. Mehrwertsteuer bewilligt.
2. Von den jährlich wiederkehrenden Folgekosten von Fr. 350'000.— wird Kenntnis genommen.
3. Der Kredit von 2,49 Mio. Franken (Bürgerversammlung vom 5. Dezember 2019) für den Bau einer Trainingshalle im Grünfeld wird abgeschrieben.



## Traktandum 4

Bericht und Antrag für einen Tauschvertrag und einen Baurechtsvertrag mit der Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG sowie für einen Baurechtsvertrag mit der green2energy AG



## Projektbeschreibung

### Neue Trockenvergärungsanlage

- Axpo Biomasse AG betreibt im Gebiet Engelhölzli bereits eine Vergärungsanlage zur Verwertung von Bioabfällen aus der Region.
- Anlage soll mit der Energie Zürichsee Linth AG unter dem Namen green2energy AG ersetzt werden.
- Kapazität wird verdreifacht, von 10'000 auf künftig 30'000 Tonnen Grünabfälle pro Jahr.
- Durch Vergärungsprozess entsteht Biogas für Wärmebedarf von rund 3'000 Haushalten. Als Nebenprodukte entstehen Dünger- und Bodenverbesserer für Landwirtschaft und Gartenbau.



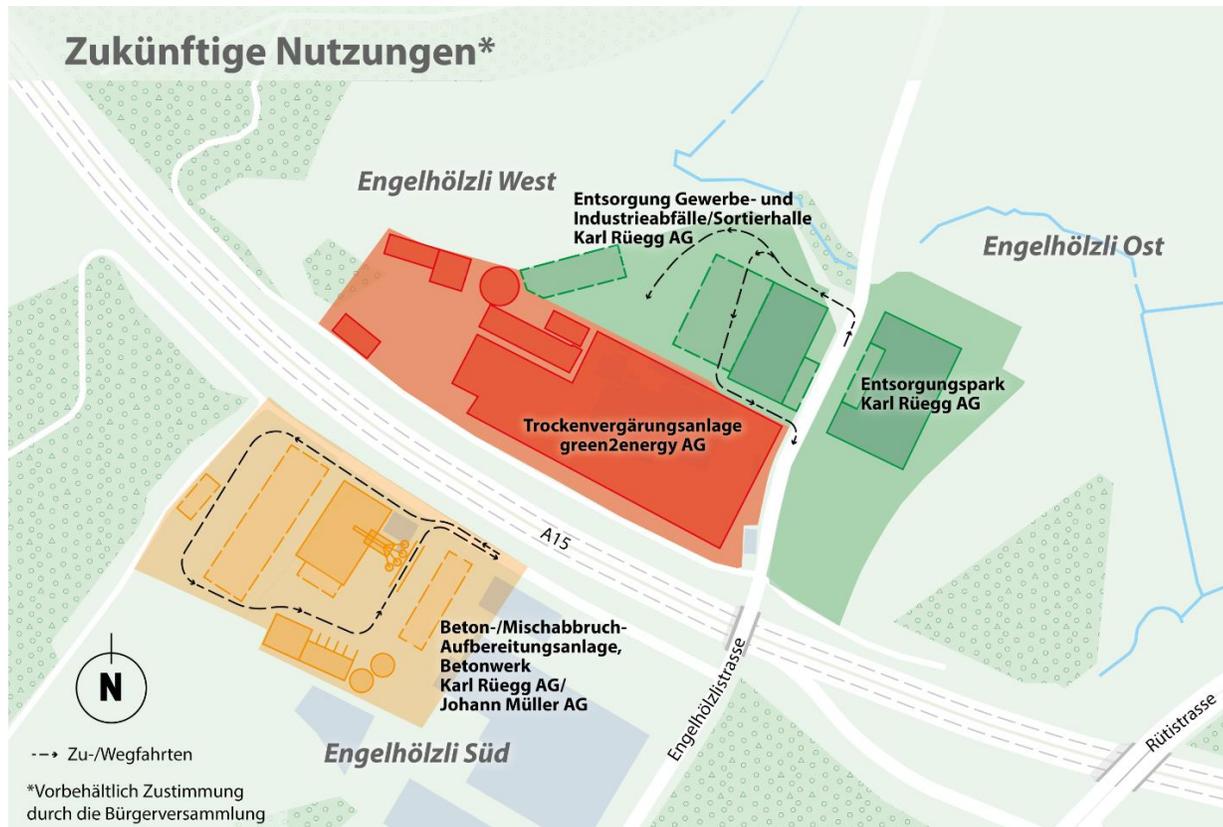
## Projektbeschreibung

Projekte für nachhaltige Entsorgung und Aufbereitung von Wertstoffen

- Karl Rüegg AG betreibt im Engelhölzli Ost und West einen Entsorgungspark für kommunale und gewerbliche Abfälle sowie eine Sekundärbaustoff-Aufbereitung für Misch- und Betonabbruch.
- Sekundärbaustoff-Aufbereitung muss an die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie neuen Gegebenheiten angepasst werden.
- Annahme von Bauabfällen (Aushub, Aushub verschmutzt, Misch- und Betonabbruch, Altbelag, Inertstoffe, etc.) soll vom Engelhölzli West ins Engelhölzli Süd verlegt werden. Misch- und Betonabbruch wird vor Ort aufbereitet und im geplanten Betonwerk als Recyclingbeton zurück in den Baustoffkreislauf geführt.



# Projektbeschreibung





## Umweltaspekte

- Klima- und Energiestrategie: Projekte unterstützen Entwicklung nachhaltig und leisten wesentlichen Beitrag zur Erreichung des «Netto Null»-Ziels.
- Schliessung der Stoffkreisläufe: Mit Arealentwicklung können im Engelhölzli sämtliche regionale Abfallströme verarbeitet werden.
- Natur und Landschaft
  - Übergang und Abgrenzung zu Naturschutzgebiet und Wald geschehen mit mindestens 15 Meter breitem Pufferstreifen;
  - Dachwasser wird gesammelt und den Rietflächen kontrolliert zur Bewässerung zugeführt;
  - Beim Martinsbrünnelibach wird Gewässerraum auf St. Galler Seite ausgeschieden;
  - Für Baumgruppe von 590 m<sup>3</sup> wird Ersatzaufforstung vorgenommen.



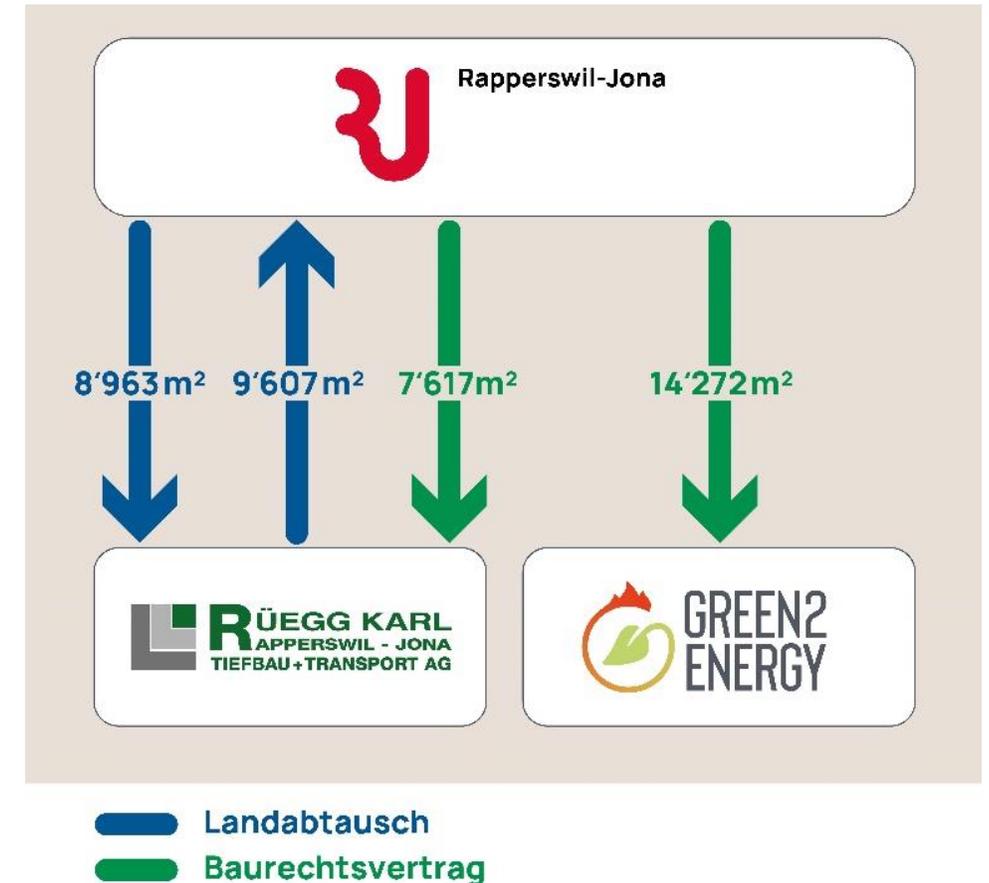
## Projektstand

- Arealentwicklung erfordert mehrstufigen politischen Prozess, welcher Einzonungen, Umzonungen, Landabtausche und Abschluss neuer Baurechtsverträge umfasst.
- Richtplanverfahren wurde 2021 durchgeführt und Richtplananpassung 2022 durch Bundesrat genehmigt.
- Mit Teilzonenplanverfahren wurden 2023 36'000 m<sup>2</sup> Land von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen respektive von Gewerbe-/Industriezone in Industriezone umgezont. Zudem wurden rund 5'500 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland in Industriezone eingezont. 500 m<sup>2</sup> Land wurden von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Landwirtschaftszone ausgezont.

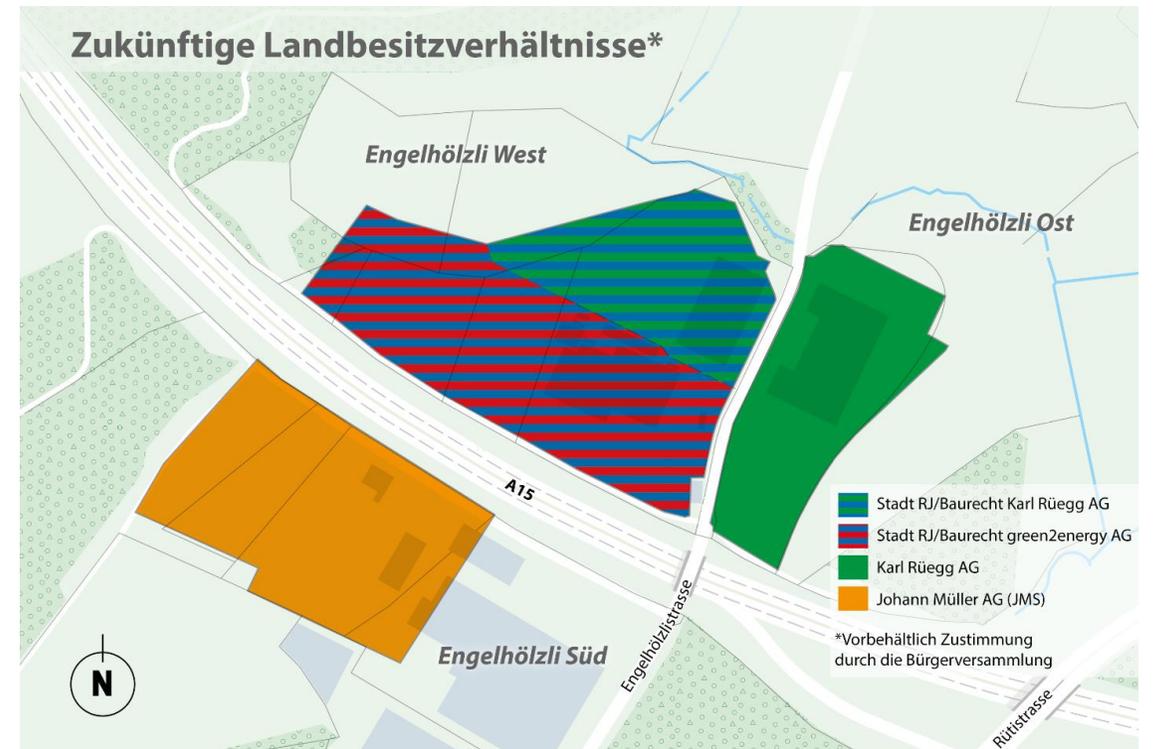


## Landabtausch und Baurechtsverträge

- Damit beteiligte Unternehmen Projekte auf eigenem Land bzw. im Baurecht realisieren können, braucht es
  - gegenseitigen Landabtausch zwischen Stadt und der Karl Rüegg AG;
  - neuen Baurechtsvertrag zwischen der Stadt als neue Gesamtgrundeigentümerin im Engelhölzli West und green2energy AG als Baurechtsnehmerin;
  - neuen Baurechtsvertrag zwischen der Stadt als neue Gesamtgrundeigentümerin im Engelhölzli West und der Karl Rüegg AG als Baurechtsnehmerin.



# Landabtausch und Baurechtsverträge





## Landabtausch und Baurechtsverträge

- Bodenpreis, der dem Landabtausch zwischen Stadt und Karl Rüegg AG zugrunde liegt, entspricht dem höchsten gehandelten Bodenpreis im Engelhölzli in den letzten Jahren (Fr. 430.—/m<sup>2</sup>).
- Wertreduktion von 25 % für Land in Nähe Hochspannungsleitung Swissgrid.
- Wertreduktion von 70 % für Strassenfläche: 449 m<sup>2</sup> müssen für Realisierung des Projektes der green2energy AG als Erschliessungsstrasse verwendet werden. (heute land- und forstwirtschaftlicher Verkehrsweg, muss durch green2energy AG ausgebaut und mit Strassenplanverfahren umklassiert werden)



## Festsetzung Landtauschwerte

Aufgrund dieser zu tauschenden Landflächen und deren unterschiedlichen Wertfestlegungen ergeben sich für die Stadt folgende Verkaufswerte:

Verkauf Kat. Nr. 2070J, Engelhölzli Ost von der Stadt an die Karl Rüegg AG:

6'567 m<sup>2</sup> voll benutzbares Industrieland zu Fr. 430.—/m<sup>2</sup> Fr. 2'823'810.—

2'396 m<sup>2</sup> eingeschränkt benutzbares Industrieland  
zu Fr. 325.—/m<sup>2</sup> Fr. 778'700.—

**Total: 8'963 m<sup>2</sup> Land zum Verkaufspreis von Fr. 3'602'510.—**



## Festsetzung Landtauschwerte

Aufgrund dieser zu tauschenden Landflächen und deren unterschiedlichen Wertfestlegungen ergeben sich für die Stadt folgende Verkaufswerte:

Verkauf Kat. Nr. 1070J und 4777J, Engelhölzli West von der Karl Rüegg AG an die Stadt:

3'564 m<sup>2</sup> voll benutzbares Industrieland zu Fr. 430.—/m<sup>2</sup> Fr. 1'532'520.—

5'594 m<sup>2</sup> eingeschränkt benutzbares Industrieland  
zu Fr. 325.—/m<sup>2</sup> Fr. 1'818'050.—

449 m<sup>2</sup> als Strasse ausbaubares Industrieland  
zu Fr. 300.—/m<sup>2</sup> Fr. 134'700.—

**Total: 9'607 m<sup>2</sup> Land zum Verkaufspreis von Fr. 3'485'270.—**



## **Festsetzung Landtauschwerte**

Tauschgeldleistung der Karl Rüegg AG an die Stadt

Fr. 117'240.—



## Baurechtsverträge

- Mit Projektanten sollen neue Baurechtsverträge über maximal 50 Jahre abgeschlossen werden.
- Projektanten bezahlen jährlichen Zins auf dem Landwert, welcher aufgrund erläuterter Berechnungen des Landtauschvertrages wie folgt festgelegt wurde:
  - Fr. 400.— je m<sup>2</sup> Land für green2energy AG;
  - Fr. 350.— je m<sup>2</sup> Land für Karl Rüegg AG.



## Belasteter Standort

- Im Zusammenhang mit Bau Umfahrung Jona (heutige A15) wurde in 1980er-Jahren im Engelhölzli Aushubmaterial sowie KVA-Schlacke abgelagert.
- Es handelt sich nicht um eine rechtlich definierte Altlast, die eine Sanierungspflicht auslöst, sondern um einen belasteten, aber nicht sanierungsbedürftigen Standort.
- Die zur Abwendung der Sanierungsbedürftigkeit erforderlichen Schutzmassnahmen während des Bauvorhabens bzw. der Nutzungsänderung sind grundsätzlich durch die Projektantin zu finanzieren (sog. Bauherrenaltlast).



## Traktandum 4

### Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Tausch zwischen der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona und der Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG wird zu den Bedingungen des Vorvertrages bzw. zu den in Ziffer 4 im Gutachten dargelegten Punkten zugestimmt.
2. Der Errichtung der Personaldienstbarkeiten selbständiges und dauerndes Baurecht zwischen der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona und der green2energy AG sowie der Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG wird zu den Bedingungen der Vorverträge bzw. zu den in Ziffer 4 im Gutachten dargelegten Punkten zugestimmt.



## Traktandum 5

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von Fr. 600'000.— für die Erweiterung der Primarschulanlage Weiden



## Ausgangslage

- Schülerzahlen steigen stetig und stärker als zuvor an, vor allem auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Jona
- Weitere private Wohnbauprojekte bewilligt oder im Bau
- Schulraumplanung zeigt Bedarf für Kapazitätsausbau
- Erweiterung Schulanlage Schachen verzögert sich
- Erweiterungsbau für acht Klassen (6 Primarklassen, 2 Kindergartenklassen) sowie Nebenräume in der Schulanlage Weiden notwendig
- Kindergarten Busskirchstrasse soll aufgehoben werden
- Stadtrat hat im August 2023 einen a.o. Kredit für eine Machbarkeitsstudie und ein Vorprojekt für den Ausbau der Schulanlage Weiden bewilligt



## Projektablauf



- Verfahren als Gesamtleistungs-Wettbewerb (als selektives Verfahren, sechs Teams ausgewählt)
- Informationsveranstaltung Herbst 2024 über das Projekt und die Wettbewerbsergebnisse
- Urnenabstimmung über den Baukredit im November 2024
- Kostenschätzung: Fr. 14,8 Mio. (+/- 30 %)
- Modulbau mit vorgefertigten Holzelemente (Minergie P Eco-Standard)
- Bezug Schuljahr 2026/2027



## Kosten

Durchführung Wettbewerb	ca. Fr. 300'000.—
<u>Projektierung bis Baueingabe</u>	<u>ca. Fr. 300'000.—</u>
<b>Total (inkl. MwSt.)</b>	<b>Fr. 600'000.—</b>

Durch den Projektierungskredit entstehen jährlich wiederkehrende Kosten für Abschreibungen und Finanzierung im Umfang von Fr. 32'000.—.



## Zeitplan

Bürgerversammlung

Projektierung bis Baueingabe

Info-Veranstaltung Projekt/Wettbewerbsergebnisse

Urnenabstimmung Baukredit

Beginn Vorfabrikation Holzbau

Voraussichtlicher Baustart

Voraussichtliche Fertigstellung

Inbetriebnahme Schulhaus

6. Juni 2024

Juni – November 2024

Herbst 2024

November 2024

August 2025

Dezember 2025

Ende Juli 2026

August 2026



## Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Gesamtleistungswettbewerb und die weitere Projektierung bis zum Bauprojekt resp. Baueingabe für die Schulraumerweiterung der Primarschulanlage Weiden wird ein Projektierungskredit von Fr. 600'000.— inkl. Mehrwertsteuer bewilligt.



## Update Pflegezentrum Schachen





**Vielen Dank für Ihre Teilnahme.**