

Traktandum 2: Gutachten

Ausführungskredit Alterswohnungen Schachen

Ausgangslage

Das «Zentrum Schachen»

In Rapperswil-Jona leben über 27'000 Menschen. Aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl sowie der demografischen Entwicklung nimmt der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und an Pflege- und Betreuungsangeboten zu.

Namentlich mit dem Bau von Alterswohnungen mit Serviceleistungen wird dem Wunsch vieler Menschen Rechnung getragen, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen zu dürfen. Zudem dämpfen diese Angebote mittel- bis langfristig auch den Druck auf stationäre Pflegeplätze.

Derzeit werden in Rapperswil-Jona die Alters- und Pflegeeinrichtungen Bühl, Meienberg und Bürgerspital betrieben. Das Alters- und Pflegeheim Bürgerspital (APH Bürgerspital) wird durch die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona geführt. Das APH Bürgerspital entspricht indes den heute üblichen Standards nur noch bedingt, und eine Weiterführung ist nicht sinnvoll. Gründe sind: knappe Platzverhältnisse (mit einem Umbau könnten nur wenige, zusätzliche Zimmer integriert werden), geringe Erweiterungsoptionen (Altstadtperimeter), Schutzwürdigkeit des Altbaus, ungünstige Betriebsabläufe (Altbau/Neubau) und nicht vorhandene Reserveflächen. Die dannzumalige Aufhebung des Betriebs des Alters- und Pflegeheims Bürgerspital, voraussichtlich im Jahre 2026, bedarf einer Änderung der Gemeindeordnung der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona. Diese Änderung wird zu einem späteren Zeitpunkt der Bürgerschaft zum Beschluss vorgelegt werden. Nach dem heutigen Stand der Dinge spricht vieles dafür, dass die Schliessung des Bürgerspitals mit der Eröffnung des Pflegezentrums korreliert, sodass ein nahtloser Übergang der Bewohnenden vom APH Bürgerspital ins neu eröffnete Pflegezentrum möglich erscheint.

Allerdings ist der Ortsverwaltungsrat der klaren Auffassung, dass sich die Ortsgemeinde weiterhin im Bereich Alter engagieren soll. Dies geschieht mit dem Projekt «Alterswohnungen Schachen», welches mit dem neuen Pflegezentrum das «Zentrum Schachen» bildet. Abklärungen hatten ergeben, dass für solche Wohnungen ein grosser Bedarf und eine grosse Nachfrage bestehen. Dafür spricht auch, dass sich bereits weit über 150 Interessentinnen und Interessenten für die geplanten Alterswohnungen gemeldet haben.

Das neue Pflegezentrum soll 175 stationäre Plätze umfassen und wird durch die Stadt finanziert. Betreiberin des

neuen Pflegezentrums ist die Stiftung RaJoVita, die heute bereits die Zentren Bühl und Meienberg betreibt. Seitens der Ortsgemeinde sollen 88 Alterswohnungen zur Miete entstehen. Die Erstellerin und Betreiberin der Alterswohnungen ist die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona; die Serviceleistungen sollen durch die RaJoVita erbracht werden. Die Stimmberechtigten haben am 12. März 2023 einem Kredit für den Bau des Pflegezentrums zugestimmt.

Über was wurde bereits abgestimmt?

Das Projekt «Alterswohnungen Schachen» war mehrfach Gegenstand von Bürgerversammlungen. An der Bürgerversammlung vom 11. September 2018 genehmigten die Stimmberechtigten einen Projektierungskredit in Höhe von 3,15 Mio. Franken.

An der gleichen Bürgerversammlung wurde dem Landtauschgeschäft zwischen der Stadt Rapperswil-Jona und der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona zugestimmt. Das Landtauschgeschäft ist Voraussetzung für die Realisierung des Pflegezentrums und für die Realisierung der Alterswohnungen.

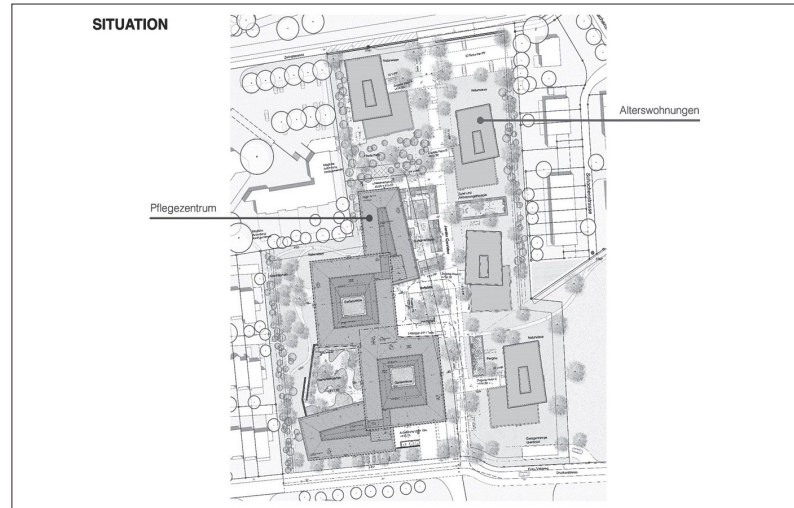
Im Rahmen der Projektentwicklung zeichnete sich ab, dass eine Anpassung des Landtauschgeschäfts wesentliche Vereinfachungen in Bezug auf die verschiedenen Dienstbarkeiten hat. Der Anpassung des Landtauschgeschäfts haben die Stimmberechtigten an der Bürgerversammlung vom 8. Dezember 2020 zugestimmt.

Über was wird abgestimmt?

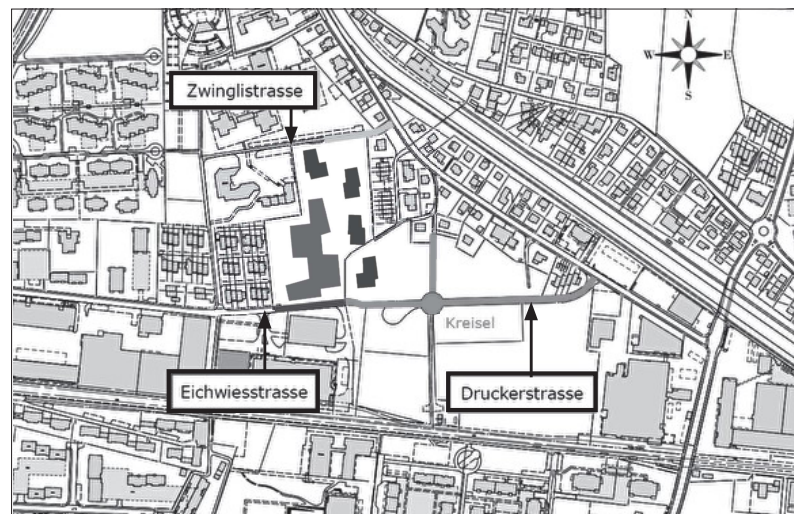
2017 haben die Stadt und die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona für das Pflegezentrum und die Alterswohnungen gemeinsam einen zweistufigen, anonymen Projektwettbewerb nach Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt. Am Projektwettbewerb haben sich 71 Architektenteams beteiligt. Aus der Wettbewerbsjurierung ging das Projekt der Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG aus Zürich und der Krebs und Herde GmbH, Landschaftsarchitekten aus Winterthur, hervor.

Nach der Zustimmung zum Projektierungskredit wurde das Bauprojekt ausgearbeitet und basierend auf dem Bauprojekt das Baubewilligungsverfahren gestartet. Parallel dazu wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der Grundlage sämtlicher Gebäude des Bauprojekts ist. Zudem hat die Stadt die notwendigen Strassenprojekte ausgearbeitet. Alle Projekte lagen öffentlich auf; es sind diverse Einsprachen eingegangen. In Gesprächen konnten mit den Einsprechenden einvernehmliche Lösungen gefunden werden. Davon ausgenommen war eine Einsprache, die

Das «**Zentrum Schachen**» mit dem Pflegezentrum, welches durch die Stadt erstellt wird, den vier Wohnbauten A bis D (von oben nach unten), welche durch die Ortsge-
meinde geplant und gebaut werden und dem Martha-
Burkhardt-Weg in der Mitte. Zwischen den Häusern B und
C ist der Spielplatz vorgesehen. Oberhalb des Hauses B
liegt der Parkplatz für Besuchende. Unterhalb des Hauses
D ist die Zufahrt zur Tiefgarage und die Vorfahrt zum Pfl-
egezentrum.



Über die nördlich gelegene Zwinglistrasse ist der ober-
irdische Besuchendenparkplatz **erschlossen**. Die Zufahrt
in die Tiefgarage erfolgt über die neue Druckerstrasse
südlich der Anlage. Diese steht den Bewohnerinnen und
Bewohnern der Alterswohnungen, Besuchenden sowie
den Mitarbeitenden des Pflegezentrums zur Verfügung.
Ebenfalls über die Druckerstrasse ist der Haupteingang
des Pflegezentrums erschlossen, wo das Ein- und Aus-
steigen gestattet ist. Anlieferungen und Warenumschlag
erfolgen ebenfalls von Süden her – jedoch über die Eich-
wiesstrasse.



In Bezug auf das Pflegezentrum und die Wohnbauten wur-
de ein **gemeinsamer Wettbewerb** durchgeführt. Obsiegt
hat das Architekturbüro NUSUS aus Zürich, und zwar für
beide Projekte. Damit ist sichergestellt, dass das Pfl-
egezentrum und die Wohnbauten aus «einem Guss sind» und
ein Ensemble bilden. Gleichzeitig ist auch sichergestellt,
dass sich das Pflegezentrum und die Wohnbauten optisch
unterscheiden, damit die unterschiedliche Nutzung sicht-
bar und spürbar wird.



indes übergeordnete Themen anspricht. Diese Einsprache konnte gegen Ende 2022 bereinigt werden und wurde in der Folge zurückgezogen. Ausstehend sind zum Zeitpunkt der Drucklegung die Bewilligung des Gestaltungsplans sowie die Baubewilligung. Die Phase «Projektierung» ist in diesem Sinne abgeschlossen.

Gegenstand des vorliegenden Geschäfts sind die Phasen «Ausschreibung und Realisierung». Dafür beantragt der Ortsverwaltungsrat einen Ausführungskredit.

Die einzelnen Projektbestandteile

Gesamtensemble

Die Alterswohnungen und das benachbarte Pflegezentrum fügen sich mit einer qualitativ hochwertigen Architektur in das Quartier Schachen ein. Dabei bilden die beiden Bauprojekte konzeptionell und architektonisch eine Einheit.

Das Pflegezentrum grenzt im Nordwesten an das Evangelisch-reformierte Kirchenzentrum Jona und im Süden an die Eichwiesstrasse. Es besteht aus einem Hauptgebäude mit vier Stockwerken und aus zwei dreigeschossigen Flügelbauten. Nördlich und östlich des Pflegezentrums werden die vier harmonisch konzipierten Wohnbauten erstellt.

Vertikal gegliederte Fassaden verleihen den einzelnen Gebäuden sowie der Anlage einen charakteristischen, aber dennoch zeitlosen Ausdruck. Eine farbliche Unterscheidung der Fassaden zwischen Pflegezentrum und Wohnbauten unterstreicht die unterschiedlichen Nutzungen.

Aussenräume

Zwischen dem Pflegezentrum und den Alterswohnungen wird eine attraktive Promenade angelegt, der Martha-Burkhardt-Weg. Diese Promenade führt von der Zwinglistrasse zur Eichwiesstrasse und ist in verschiedene Aufenthaltsbereiche unterteilt, die teilweise verkehrsfrei sind. Altersgerechte Fitnessgeräte und ein Spielplatz sowie die gesamte Bepflanzung sorgen für Abwechslung und Aufenthaltsqualität.

Wohnungen

Vorgesehen sind insgesamt 88 Alterswohnungen zur Miete und eine Kita, verteilt auf vier Gebäude. Der Wohnungsmix sieht wie folgt aus:

9	1½-Zimmer-Wohnungen
44	2½-Zimmer-Wohnungen
35	3½-Zimmer-Wohnungen

Bei den vier Gebäuden sind die Gebäude A und D sowie die Gebäude B und C baugleich. In den Gebäuden A und D hat es ausschliesslich 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Im Haus C befinden sich neben den 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen auch die neun 1½-Zimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss des Gebäudes B ist eine Kita (276 m²) vorgesehen.

Mit der Einhaltung der Anforderungen gemäss der Planungsrichtlinie für altersgerechte Wohnbauten sind auch die Vorgaben der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» erfüllt. Es wurde Wert daraufgelegt, die Wohnungen derart zu gestalten, dass sie für Personen mit spezifischen Einschränkungen (wie Sehbehinderungen oder demenzbedingte Einschränkungen) geeignet sind.

Wert wurde zudem auf eine technisch und energetisch nachhaltige Bauweise gelegt. Die gut gedämmte Gebäudehülle sorgt zusammen mit dem fossilfreien Fernwärmenetz von der Energie Zürichsee Linth AG für eine gute Energiebilanz. Es wird zudem eine Photovoltaikanlage installiert.

Der Grossteil der Wohnungen wird sich an Mieterinnen und Mieter mit «mittlerer Kaufkraft» richten. Die unterschiedlichen Lagen oder der Ausbaustandard werden zu einer differenzierten Preisbildung führen, sodass unterschiedliche Mietenden-Segmente angesprochen werden können.

In den Wohnungen können Serviceleistungen wie Mahlzeitendienst, Haushaltshilfe oder Gesundheitsdienstleistungen bezogen werden. Diese Leistungen sollen vom benachbarten Pflegezentrum erbracht werden.

Parkierung

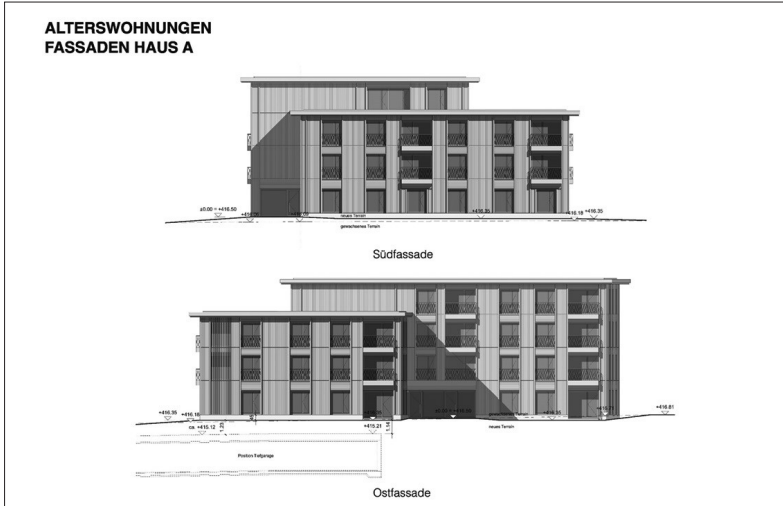
Die Parkplätze für die Mieterinnen und Mieter befinden sich ausschliesslich in der Tiefgarage, die durch das Untergeschoss der Wohngebäude erreicht werden kann. Es stehen insgesamt 51 Parkplätze zur Verfügung. In der Tiefgarage sind keine Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Alterswohnungen vorgesehen; diese sind oberirdisch angeordnet.

Nebenbei: Via die Parkgarage besteht ein direkter, wettergeschützter Zugang von den Wohngebäuden zum Pflegezentrum.

Martha-Burkhardt-Weg

Der Martha-Burkhardt-Weg, der von der Zwingli- zur Eichwiesstrasse führt, wird als Begegnungszone

Alle vier **Wohnbauten** beinhalten einen dreistöckigen und einen vierstöckigen Teil. Die Photovoltaikanlage ist auf dem vierstöckigen Teil vorgesehen und wird mit einem ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) verknüpft. Damit können die Mieterinnen und Mieter teilweise von einem günstigeren Strompreis profitieren. Bei der Gestaltung der Wohnbauten wurde darauf geachtet, dass das Gebäudevolumen filigran gegliedert erscheint.



Die 1½-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Grundfläche zwischen rund 45 m² und 55 m². Die **2½-Zimmer-Wohnungen** weisen eine Grundfläche zwischen rund 60 m² und 70 m² auf. Bei den 3½-Zimmer-Wohnungen liegt die Grundfläche zwischen rund 75 m² und 85 m². Davon ausgenommen sind zwei 3½-Attika-Zimmer-Wohnungen mit rund 110 m².



Ein **harmonisches Raumkonzept**, hochwertige Materialien sowie attraktive Grundrisse, die viel Raum für individuelle Gestaltungen lassen, schaffen ein einladendes und wohnliches Ambiente. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia, die das Innen und Aussen verschmelzen lassen. Bei den Erdgeschosswohnungen wurden, wo möglich, zusätzliche Aussenflächen zugeschlagen.



gestaltet, auf der Zufussgehende Vorrang haben. Er ist für Motorfahrzeuge nicht durchgehend befahrbar, steht aber beispielsweise den Blaulichtorganisationen als Rettungsweg zur Verfügung.

Baukosten, Finanzierung und Zeitplan

Baukosten

Es liegt ein Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/-10 Prozent vor (MWST ist eingerechnet):

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 2'358'000.–
BKP 2	Gebäude	Fr. 29'859'000.–
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr. 426'000.–
BKP 4	Umgebung	Fr. 1'310'000.–
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 2'806'000.–
BKP 7	Tiefgarage	Fr. 3'567'000.–
BKP 8	Reserve	Fr. 754'000.–
BKP 9	Ausstattung	Fr. 70'000.–
Total		Fr. 41'150'000.–

Die Stimmberechtigten haben bereits einem Projektierungskredit in Höhe von 3,15 Mio. Franken zugestimmt. Dieser Betrag ist abzuziehen, sodass ein Kredit in Höhe von 38 Mio. Franken mit diesem Gutachten beantragt wird.

Finanzierung

In Bezug auf die Finanzierung ist zu beachten, dass die gesamten Anlagekosten (Boden und Gebäude) bei rund 60 Mio. Franken liegen. Die Finanzierung erfolgt durch Fremdkapital und wird pfandrechtlich gesichert. Erste Abklärungen haben gezeigt, dass die Baukosten vollumfänglich fremdfinanziert werden können.

Wie bereits ausgeführt, können zum heutigen Zeitpunkt noch keine Aussagen in Bezug auf die Höhe der einzelnen Mietzinse gemacht werden. Solche Aussagen sind erst möglich, wenn der Bau bereits weit fortgeschritten ist und die zu erwartenden Baukosten mit einer hohen Genauigkeit beziffert werden können. Es darf indes davon ausgegangen werden, dass die Mieteinnahmen für die Wohnungen, die Parkplätze in der Tiefgarage und die Kita zwischen 1,8 und 2 Mio. Franken liegen dürften. Die Einnahmen werden zum einen für die Amortisation des aufgenommenen Fremdkapitals, den Zinsdienst und den Unterhalt sowie zum anderen für die Finanzierung des Projekts «Schloss» verwendet. Letzteres wurde bereits mehrfach kommuniziert.

Zeitplan

Stimmt die Bürgerschaft dem Antrag des Ortsverwaltungsrats zu, ist folgender Zeitplan für die Weiterbearbeitung

vorgesehen: Im Herbst 2023 soll mit den Bauarbeiten begonnen werden. Aufgrund der örtlichen Nähe ist vorgesehen, dass der Baustart hinsichtlich der Alterswohnungen und des Pflegezentrums gemeinsam erfolgen wird. Die Umsetzung des Projekts «Alterswohnungen» liegt indes bei der Ortsgemeinde. Der Bezug der Wohnungen ist Anfang 2026 vorgesehen. Die Vermarktung der Wohnungen soll im Jahr 2025 starten.

Es besteht seit längerer Zeit eine Interessentenliste. Es haben sich bereits über 150 Interessenten angemeldet. In Bezug auf die Zuteilung der Wohnungen ist ein Reglement vorgesehen. Bei der Erstvermietung wird die Interessentenliste berücksichtigt werden. Im Regelfall ist ein Bezug der Wohnungen mit dem Eintritt ins AHV-Alter möglich – Voraussetzung ist in jedem Fall, dass die Führung eines Haushalts, auch mit Unterstützung, noch möglich ist. Die Alterswohnungen sollen primär den Bedarf der Stadt Rapperswil-Jona abdecken. Daher haben Interessentinnen und Interessenten aus Rapperswil-Jona Vorrang.

Antrag

Der Ortsverwaltungsrat beantragt Ihnen, den folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Ausführungskredit in Bezug auf die Alterswohnungen Schachen in Höhe von 38 Mio. Franken wird zugestimmt.

Rapperswil, 16. März 2023

Ortsverwaltungsrat

Matthias Mächler
Präsident

Christoph Sigrist
lic. iur. HSG
Geschäftsführer