

Rechnung 2022 der Ortsgemeinde und Gutachten «Ausführungskredit Alterswohnungen Schachen»

Die Jahresrechnung 2022 schliesst bei einem Aufwand von Fr. 12'554'721.36 und einem Ertrag von Fr. 13'632'533.30 mit einem Überschuss von Fr. 1'077'811.94 (operatives Ergebnis nach gesetzlich vorgegebenen Reserveveränderungen) ab. Budgetiert waren ein Aufwand von Fr. 10'862'000.–, ein Ertrag von Fr. 10'871'700.– und damit ein Überschuss von Fr. 9700.–. Massgebend verantwortlich für dieses Ergebnis sind Aufwertungen bei Liegenschaften im Finanzvermögen.

Die Abnahme der Rechnung durch die Bürgerschaft erfolgt an der Bürgerversammlung vom 9. Mai 2023. Die Bürgerversammlung findet im Kreuz in Jona statt und beginnt um 19.30 Uhr. Im Anschluss an die Bürgerversammlung ist ein Apéro vorgesehen. Fehlende Stimmausweise können bei der Geschäftsstelle der Ortsgemeinde, Rapperswil, angefordert werden.

Erfolgsrechnung 2022

Die Netto-Aufwendungen bei der Geschäftsstelle betragen Fr. 418'853.72. Sie liegen damit unter dem Niveau des Vorjahrs (Fr. 430'150.92) und zudem deutlich unter dem budgetierten Betrag von Fr. 456'700.–. Diverse kleinere Einsparungen bei den einzelnen Positionen sind für dieses Ergebnis verantwortlich. Die Rechnung des Stadtmuseums sieht einen Betrag zulasten der Ortsgemeinde von Fr. 191'240.42 vor. Budgetiert war ein leicht tieferer Betrag von Fr. 188'400.– Für die leichte Überschreitung sind vor allem die höheren Energiepreise verantwortlich, wobei zu beachten ist, dass ein wesentlicher Teil der Mehrausgaben durch Einsparungen in anderen Bereichen wettgemacht werden konnte. Im Hinblick auf die Umbauarbeiten wurde das Schloss Ende Juni 2022 teilweise und Ende September 2022 komplett geschlossen. Dementsprechend umsichtig ist mit den zur Verfügung gestellten Mitteln umgegangen worden, was sich im positiven Abschluss widerspiegelt. Das Bürgerspital war im Jahr 2022 in einer Umbruchphase. Der Betrieb Bürgerspital wurde auf einen Bestand von 28 Betten optimiert. Budgetiert war ein Defizit von Fr. 183'000.– zulasten der Vorfinanzierung. Schliesslich konnten noch Fr. 119'883.31 aus der Vorfinanzierung entnommen werden. Fr. 233'214.67 gehen zulasten der Rechnung der Ortsgemeinde. Erfreulicherweise hält der positive Trend beim Betrieb Wald & Holz weiterhin an. Budgetiert war ein Überschuss von Fr. 13'000.–. Die Rechnung 2022 weist einen Überschuss von Fr. 121'829.16 aus. Massgebend war zum einen, dass das Lohnbudget nicht ausgeschöpft wurde, und zum anderen waren Mehreinnahmen bei den Arbeiten für Dritte und beim Holzverkauf zu verzeichnen. Für die Sägerei wurde ein Überschuss von Fr. 9500.– budgetiert. Dieser Betrag konnte übertroffen werden: Die Rechnung weist einen Überschuss von Fr. 37'592.71 auf. Im Bereich der Liegenschaften im Finanzvermögen war 2022 ein eher ruhiges Jahr. Erfreulich ist, dass die Wohnungen der Ortsgemeinde weiterhin gefragt sind. Lediglich eine Wohnung, bei welcher indes Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, war nicht vermietet. Weiterhin Sorgen bereitet die Vermietung des Restaurants Rathaus: Ein Vertragsabschluss konnte noch nicht verzeichnet werden. Im Vergleich zum Jahr 2021 waren deutlich weniger Mieterwechsel zu verzeichnen. Umfangreiche Sanierungsarbeiten bei den Liegenschaften Burgerau und Seestrasse 6 sind durchgeführt worden.

Investitionsrechnung 2022

Die Investitionsrechnung zeigt Aufwendungen von Fr. 576'770.90 auf. Budgetiert waren Fr. 3'619'500.–. Wie auch in den vergangenen Jahren waren die Hauptpositionen im Verwaltungsvermögen das Projekt «Umbau und Neuinszenierung Schloss» und im Finanzvermögen das Projekt «Alterswohnungen mit Service Schachen». Beim Projekt «Umbau und Neuinszenierung Schloss» konnte im Jahr 2022 ein weiterer wesentlicher Meilenstein erreicht werden: Der Baustart erfolgte am 7. November 2022. Bis Ende 2022 sind bereits einige Arbeiten durchgeführt worden. Das Projekt «Alterswohnungen Schachen» war während längerer Zeit durch eine Einsprache blockiert; diese Einsprache betrifft grundsätzliche Fragestellungen und liegt ausserhalb des Einflussbereichs der Ortsgemeinde. Die Einsprache wurde Ende 2022 zurückgezogen. Damit kann mit den Bauarbeiten gegen Ende 2023 begonnen werden. Ein Bezug der Alterswohnungen ist 2026 denkbar.

Gutachten «Ausführungskredit Alterswohnungen 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.

Die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona führt aktuell das Alters- und Pflegeheim Bürgerspital (APH Bürgerspital). Das APH Bürgerspital entspricht indes den heute üblichen Standards nur noch bedingt, und eine Weiterführung ist nicht sinnvoll. Die Aufhebung des Betriebs des APH Bürgerspital ist im Jahre 2026 vorgesehen. Nach dem heutigen Stand der Dinge spricht vieles dafür, dass die Schliessung des APH Bürgerspitals mit der Eröffnung des Pflegezentrums korreliert, sodass ein nahtloser Übergang der Bewohnenden vom APH Bürgerspital ins neu eröffnete Pflegezentrum möglich erscheint. Der Ortsverwaltungsrat ist 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.

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 in der Höhe von 3,15 Mio. Franken für die Alterswohnungen 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 indes übergeordnete Themen anspricht. Diese Einsprache konnte gegen Ende 2022 bereinigt werden und wurde in der Folge zurückgezogen. Die Phase «Projektierung» ist in diesem Sinne abgeschlossen. Gegenstand des vorliegenden Gutachtens sind die Phasen «Ausschreibung und Realisierung». Die Gesamtkosten liegen bei 41,15 Mio. Franken (+/- 10%). Für die Projektierung hatte die Bürgerschaft bereits einen Kredit in der Höhe von 3,15 Mio. Franken bewilligt. Für die Phasen «Ausschreibung und Realisierung» beantragt der Ortsverwaltungsrat mit dem Gutachten einen Ausführungskredit in der Höhe von 38 Mio. Franken (+/- 10%).

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 und 35 3½-Zimmer-Wohnungen. In den Wohnungen können Serviceleistungen wie Mahlzeitendienst, Haushaltshilfe oder Gesundheitsdienstleistungen bezogen werden. Diese Leistungen sollen vom benachbarten Pflegezentrum erbracht werden. 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.

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.





SITUATION

