



# Bürgerversammlung

**Alterswohnungen mit Service Schachen:  
Projektierungskredit und Landtausch**

Dienstag, 11. September 2018, 20.00 Uhr

Bitte beachten: Die Bürgerversammlung findet im  
**Evangelischen Zentrum Rapperswil,**  
Zürcherstrasse 14, 8640 Rapperswil, statt.

# Einladung

Geschätzte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Wir freuen uns, Sie zur ausserordentlichen Bürgerversammlung wie folgt einladen zu dürfen:

Dienstag, 11. September 2018, 20 Uhr

Bitte beachten: Die Bürgerversammlung findet im **Evangelischen Zentrum Rapperswil**, Zürcherstrasse 14, 8640 Rapperswil, statt.

Es sind die folgenden Traktanden vorgesehen:

1. Alterswohnungen mit Service Schachen: Projektierungskredit und Landtausch
2. Allgemeine Umfrage

Im Anschluss an die ausserordentliche Bürgerversammlung sind Sie zum Apéro im Evangelischen Zentrum Rapperswil eingeladen.

Fehlende Stimmausweise können bei der Geschäftsstelle der Ortsgemeinde, Fischmarktstrasse 16, Rapperswil, angefordert werden ([info@ogrj.ch](mailto:info@ogrj.ch); 055 225 79 00).

# Alterswohnungen mit Service Schachen: Projektierungskredit und Landtausch

## Ausgangslage

### Das Zentrum Schachen

In Rapperswil-Jona leben bald 27'000 Menschen. Aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl sowie der demografischen Entwicklung nimmt der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und an Pflege- und Betreuungsangeboten zu. Die Bedarfsplanung, die dem neuen Altersleitbild 2025 zu Grunde liegt, bestätigt diese Tendenz.

Mit dem Bau von Alterswohnungen mit Serviceleistungen sowie dem Ausbau der ambulanten Pflege (Spitex) 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. Die drei in Rapperswil-Jona bestehenden Pflegezentren Bühl, Meienberg und Bürgerspital, letzteres wird durch die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona betrieben, mit gesamthaft 180 stationären Plätzen sind heute gut ausgelastet. Teilweise bestehen Engpässe, die sich in Zukunft verschärfen dürften.

Das Pflegezentrum Bühl wurde im Jahr 2017 für die nächsten Jahre modernisiert. Die Infrastruktur der Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital entspricht dagegen den heute üblichen Standards nur noch bedingt.

In Bezug auf das Bürgerspital entschied der Ortsverwaltungsrat, dass eine Weiterführung nicht sinnvoll ist. 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 im Zusammenhang mit der Eröffnung des neuen Pflegezentrums bedarf einer Änderung der Gemeindeordnung der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona. Diese Änderung wird zu einem späteren Zeitpunkt der Bürgerschaft zum Beschluss vorgelegt werden.

Allerdings ist der Ortsverwaltungsrat der klaren Auffassung, dass sich die Ortsgemeinde weiterhin im Bereich

Alter engagieren soll. Dies geschieht mit dem Projekt "Alterswohnungen mit Service Schachen", welches mit dem neuen Pflegezentrum das "Zentrum Schachen" bildet. Abklärungen haben ergeben, dass für "Wohnen mit Service" ein grosser Bedarf und eine grosse Nachfrage bestehen. Dafür spricht auch, dass sich bereits über 20 Interessentinnen und Interessenten für die geplanten Alterswohnungen mit Service gemeldet haben.

Das neue Pflegezentrum soll 168 stationäre Plätze umfassen. Seitens der Ortsgemeinde sollen 60 bis 80 Alterswohnungen mit Service entstehen. Betreiberin des neuen Pflegezentrums ist die Stiftung RaJoVita, die heute bereits die Zentren Bühl und Meienberg betreibt. Die Betreiberin der Alterswohnungen ist die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona; die Serviceleistungen werden durch die RaJoVita erbracht werden.

### Über was wird abgestimmt?

Gegenstand des vorliegenden Geschäfts ist zum einen der Projektierungskredit bezüglich der Alterswohnungen mit Service und zum anderen ein Landtauschgeschäft zwischen der Stadt Rapperswil-Jona und der Ortsgemeinde. Das Zustandekommen des Landtauschgeschäfts ist Voraussetzung für den Bau der Alterswohnungen mit Service.

Die Stadt wird anlässlich ihrer Bürgerversammlung vom 6. September 2018 über das Landtauschgeschäft und den Projektierungskredit für das Pflegezentrum befinden.

## Alterswohnungen mit Service

### Projektwettbewerb

2017 haben Stadt und Ortsgemeinde für das Pflegezentrum und die Alterswohnungen mit Service gemeinsam einen zweistufigen, anonymen Projektwettbewerb nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt.

Aus den insgesamt 71 Bewerbungen hat die Jury anhand der in den Ausschreibungsunterlagen formulierten Kriterien zwölf Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt. Im November 2017 hat das Preisgericht die

eingereichten Projekte nach Massgabe der SIA-Norm 142 und anhand der formulierten Kriterien beurteilt, eine Rangierung der Projekte vorgenommen sowie eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung abgegeben.

Aus der Wettbewerbsjurierung ging das Projekt „Orion“ als Sieger hervor. Projektverfasser sind die Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG aus Zürich und die Krebs und Herde GmbH, Landschaftsarchitekten, aus Winterthur.

In einem nächsten Schritt soll das Wettbewerbsprojekt im Rahmen von zwei eigenständigen Projekten bis zum Vorliegen der Baubewilligung weiterentwickelt werden. Die Stadt zeichnet für die Projektierung des Pflegezentrums verantwortlich, die Ortsgemeinde für die Alterswohnungen mit Service.

Die Alterswohnungen mit Service werden folglich durch die Ortsgemeinde geplant, gebaut, vermietet und unterhalten.

### Das Projekt im Einzelnen

Das Zentrum Schachen wird sich mit einer qualitativ hochwertigen Architektur ins Quartier einfügen. Pflegezentrum und Alterswohnbauten bilden dabei mit ihrer volumetrischen Verwandtschaft sowie mit der Ähnlichkeit im äusseren Erscheinungsbild ein städtebauliches und architektonisches Ensemble: Während das Pflegezentrum als öffentliches Gebäude und als grösstes Volumen sich in den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gürtel mit öffentlichen Anlagen und Industriebauten einreihet, vermitteln die Volumen der Alterswohnbauten mit den hindernisfreien Wohnungen städtebaulich zu den angrenzenden kleinteiligen Reihenhaus- und Einfamilienhaus-Bebauungen Höhenstaffelungen und Gebäudeversätze, gliedern die Baumasse und bewirken eine dem Ort und der Nutzung adäquate Massstäblichkeit.

Die gesamthaft rund 80 Alterswohnungen werden auf vier ähnlich konzipierte Baukörper aufgeteilt. Dabei werden jeweils die Wohnungen im Erdgeschoss von den Hauszugängen abgewandt angeordnet und als Hochparterre-Wohnungen konzipiert. Die Dienstleistungsflächen wiederum orientieren sich erdgeschossig auf dem Zugangsniveau an den frequentierten mittleren Freiraum und profitieren von der räumlichen Überhöhe, die durch den Höhenversatz der Hochparterre-Wohnungen entsteht.

Über die innenliegenden, von oben via Treppenaugel belichteten Erschliessungsfiguren mit jeweils zentra-

len Lift- und Treppenanlagen werden bis zu sieben Wohnungen je Geschoss erschlossen. Dadurch können einerseits nachbarschaftliche Begegnungen gefördert und andererseits betriebliche Abläufe (Mahlzeiten-dienst etc.) vereinfacht und optimiert werden.

Die Grundrisse der 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen leiten sich von unterschiedlichen Grundmodulen ab, welche jedoch ähnlichen Prinzipien folgen: Eingangsbereiche, Nassräume und Reduits bilden dabei jeweils einen innenliegenden Kern, der die gesamten Fassadenabwicklungen den Wohn- und Schlafräumen überlässt. In die Volumen eingezogene Balkone zonieren die Wohnräume jeweils in einen Wohn- und einen Essbereich.

Der Aussenraum zum Alterszentrum ist als „Generationenpark“ mit vielfältigen Nutzungsangeboten konzipiert, der die Menschen im Garten zusammenbringt (Bewohnende, Pflegepersonal und Besuchende). Mittels eines feinmaschigen Wegnetzes werden unterschiedliche Rundwege durch die Anlage angeboten und es wird eine Verwebung mit dem Quartier erreicht. Der adressbildende Hauptweg ist als anregender "Jardin Corridor" angelegt. Die Wohnbauten sind durch das Hochparterre in ihrer Privatheit abgesetzt und in den umlaufenden Grünraum eingebettet.

Das Areal knüpft in nördlicher Richtung an den öffentlichen Bebauungsstrukturen, welche sich bis ins Zentrum von Jona erstrecken, an und schliesst in südlicher Richtung an den Bebauungsstrukturen der Industrie an. Die Erschliessung des Areals erfolgt nordseitig über die Zwinglistrasse und im Süden über die Druckerstrasse resp. Eichwiesstrasse. Dabei bildet der näher am Stadtzentrum und mittels öffentlicher Verkehrsmittel ideal erreichbare Zugang über die Zwinglistrasse den Hauptzutritt für Besuchende und Bewohnende des Zentrums. Über das erste "Pochet" der Freiraumfigur, welches die nördlichen Besucherparkplätze des Zentrums beinhaltet, erreicht man den adressbildenden Hauptweg. Über den als "Jardin Corridor" ausformulierten Hauptweg werden die Zugänge zu den Alterswohnungen und dem Pflegezentrum sowie die Nord-Süd-Durchwegung des Areals erreicht. Von der Druckerstrasse her ist die Einfahrt in die Tiefgarage vorge-sehen.



"Projekt Orion": Links Alterswohnungen mit Service, rechts das Pflegezentrum und in der Mitte der "Jardin Corridor" (Ansicht in Richtung Süd).



Gesamtübersicht über das "Zentrum Schachen" mit Pflegezentrum und den vier Gebäuden für die 80 Alterswohnungen mit Service.



Gebäude für die Alterswohnungen mit Service, welches einen dreigeschossigen und einen viergeschossigen Teil aufweist.

Beispiel eines Grundrisses einer 3.5-Zimmerwohnung.



Beispiel eines Grundrisses einer 2.5-Zimmerwohnung.



Landtausch (Erklärung der Farben siehe S.7).



## Weitere Informationen

Mit der Einhaltung der Anforderungen gemäss der Planungsrichtlinie für altersgerechte Wohnbauten vom Juni 2014 sind auch die Vorgaben der Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten erfüllt. Zudem ist beabsichtigt, Wohnungen in der Ausstattung und dem Ausbau so zu gestalten, dass sie für Personen mit spezifischen Einschränkungen (wie Sehbehinderungen oder demenzbedingten Einschränkungen) geeignet sind.

Geplant sind insgesamt rund 80 Alterswohnungen. Dazu kommen weitere Flächen für eine Wohngruppe, für eine Kita und für gewerbliche Zwecke in den Erdgeschossen. Der Grossteil der Wohnungen soll sich an Personen mit mittlerer Kaufkraft richten. Die unterschiedlichen Lagen oder der Ausbaustandard werden zu einer differenzierten Preisbildung führen, sodass unterschiedliche Mietersegmente angesprochen werden können. Der Wohnungsspiegel (alle vier Häuser) präsentiert sich derzeit wie folgt:

2.5 Zi Wohnung „normal“	39
3.5 Zi Wohnung „normal“	26
2.5 Zi Wohnung „gross“	4
3.5 Zi Wohnung „gross“	10
4.5 Zi Wohnung „normal“	1
Wohngruppe	360 m2
Dienstleistung	359 m2

In den Wohnungen können Serviceleistungen wie Mahlzeitendienst, Haushaltshilfe oder Gesundheitsdienstleistungen bezogen werden. Diese Dienstleistungen sollen vom Pflegezentrum aus erbracht werden. Vorgesehen ist die Integration eines Basispakets in die Mietverträge, welches insbesondere einen 24-Stunden-Notfall- und Sicherheitsdienst umfasst.

Für die Alterswohnungen mit Service wird die Anforderung Minergie (Standard 2017) eingehalten. Mit dem vorgesehenen Einsatz einer Holzschmelzheizung wird die Forderung nach dem Einsatz von erneuerbaren Energien für Heizung und Warmwasser erfüllt. Die Ortsgemeinde strebt weiter eine autarke Stromproduktion durch den Einsatz von Photovoltaik an.

Für die wenigen Abweichungen von den Regelbauvorschriften gemäss Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona ist ein Sondernutzungsplan zu erstellen. Dieser wird zusammen mit dem Baugesuch eingereicht werden.

Mit Blick auf das "Zentrum Schachen" hat der Stadtrat im Sommer 2017 einen Teilzonenplan erlassen. Gegen diese

Teilzonenplanänderung haben mehrere Privatpersonen Einsprachen erhoben, über die der Stadtrat voraussichtlich noch in diesem Jahr entscheiden wird.

## Bau- und Projektierungskosten

In Bezug auf die Baukosten sind verschiedene Berechnungen durchgeführt worden. Bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25% und Optimierungen darf für die vier Gebäude mit den 80 Wohnungen von Baukosten in der Grössenordnung von Fr. 36 Mio. ausgegangen werden.

Noch nicht entschieden ist, ob die vier Gebäude mit den vorgesehenen 80 Wohnungen in einem Zug erstellt werden oder ob in zwei Etappen (zuerst drei Häuser und anschliessend das vierte Haus) gebaut werden soll. Auf alle Fälle umfasst die Phase der Projektierung alle vier Häuser mit den insgesamt rund 80 Wohnungen.

Mit dem Projektierungskredit soll die Planung zudem soweit vorangetrieben werden, dass im Sommer 2019 ein Baugesuch und ein Sondernutzungsplan eingereicht werden können.

Der beantragte Projektierungskredit beinhaltet die Honorare der Architekten, Fachplaner und Spezialisten einschliesslich der Bauherrenvertretung sowie Aufwendungen für die Projektentwicklung und die Erarbeitung eines Sondernutzungsplans. Ausgangspunkt bilden dabei Baukosten in der Höhe von Fr. 36 Millionen. Folgende Leistungen sind im einzuholenden Projektierungskredit enthalten:

Planerhonorare	Fr. 2.1 Mio.
Spezialisten	Fr. 0.6 Mio.
Bauherrenleistungen	Fr. 0.1 Mio.
Gebühren	Fr. 0.02 Mio.
Juristische und übrige beratende Experten	Fr. 0.03 Mio.
Nebenkosten / Unvorhergesehenes	Fr. 0.15 Mio.
Sondernutzungsplan	Fr. 0.15 Mio.
<b>Total</b>	<b>Fr. 3.15 Mio</b>

Aufgrund der vorliegenden Schätzungen ergibt sich eine Gesamtsumme von Fr. 3.15 Mio., inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer. Diese Summe ist Gegenstand des Projektierungskredits.

## Zeitplan

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

• Bürgerversammlung Projektierungskredit und Landabtausch	September 2018
• Einreichung Baugesuch und Sondernutzungsplan	2019
• Baukredit	2020
• Bauprojekt und Ausführungsplanung	2020/2021
• Baubeginn	voraussichtlich ab 2021
• Bezug	voraussichtlich ab 2023

Im Idealfall werden die Alterswohnungen mit Service sowie das Pflegezentrum gleichzeitig erstellt. Aufgrund der unterschiedlichen Verfahren kann indes nicht ausgeschlossen werden, dass die Realisierung der beiden Vorhaben zeitversetzt erfolgt; das Gesamtprojekt „Zentrum Schachen“ berücksichtigt diese Möglichkeit.

Noch nicht geklärt ist, ob das Bauvorhaben unter Beizug einer Generalunternehmung erstellt wird oder nicht. Die Abklärungen laufen noch. Allenfalls wird zu gegebener Zeit ein Kredit für eine Generalunternehmerausschreibung eingeholt werden.

## Finanzbefugnisse

Gemäss der Gemeindeordnung der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona ist für die Erteilung des Projektierungskredits die Bürgerversammlung zuständig.

## Hinweise

Weitere Informationen zum Gesamtprojekt finden sich unter [www.zentrumschachen.ch](http://www.zentrumschachen.ch). Unter [alterswohnungen@zentrumschachen.ch](mailto:alterswohnungen@zentrumschachen.ch) kann man sich in die Interessentenliste eintragen lassen.

## Tauschvertrag

Das Grundstück, auf welchem das Pflegezentrum erstellt werden soll, befindet sich zurzeit im Eigentum der Ortsgemeinde. Das Grundstück, auf dem die Ortsgemeinde die Alterswohnungen mit Service erstellen möchte, gehört teilweise der Stadt. Für den Neubau des Zentrums Schachen sind zwischen der Stadt und der Ortsgemeinde mehrere Tauschgeschäfte nötig:

- Die Stadt tritt an die Ortsgemeinde ca. 2'992 m2 ab (blau). Diese werden vom Grundstück Nr. 164 abgetrennt und mit dem Grundstück Nr. 3704 vereinigt. In der Zone W3 wird mit einem Landwert Fr. 1'700.— pro m2 bzw. somit 5,09 Mio. Franken gerechnet;
- An der Restfläche des Grundstücks Nr. 164 tritt die Stadt der Ortsgemeinde ½ Miteigentum an ca. 3'839 m2 ab (grün). Bei 3'303 m2 in der Zone W3 (Fr. 1'700.—/m2) und 536 m2 in der Zone W2c (1'250.—/m2) ergibt sich ein Landwert von 3,14 Mio. Franken;
- Die Ortsgemeinde tritt an die Stadt ca. 8'581 m2 ab. Diese werden vom Grundstück Nr. 3704 (gelb) abgetrennt und bilden das neue Grundstück Nr. 4762 (rot). Der Landwert beläuft sich in diesem Fall bei 7'911 m2 à Fr. 1'700.— (W3) und 670 m2 à Fr. 500.— (ZöBA) auf 13,78 Mio. Franken.

Die Landpreise entsprechen dem Mittelwert zwei von der Stadt und der Ortsgemeinde eingeholten unabhängigen Gutachten. Wichtig ist: Die Tauschobjekte werden unter Berücksichtigung der Zonenplanänderung (Teilzonenplan; siehe S. 6) als gleichwertig beurteilt. Die Tauschgeschäfte erfolgen unentgeltlich, d.h. ohne jeden Aufpreis.

Eine Gegenüberstellung der Flächen vor und nach dem Landtausch/Zonenplanänderung ergibt das folgende Bild:

<u>vorher</u>	
Wohnzone W3	10'186 m2
Zone öffentliche Bauten und Anlagen	6'472 m2

(Hinweis: In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind im Gegensatz zur Wohnzone grundsätzlich nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dem öffentlichen Interesse dienen.

<u>nachher</u>	
Wohnzone W3	12'682 m2
Wohnzone W2c	314 m2

Hinsichtlich der Finanzbefugnisse gilt, dass ein Tausch in die Bestandteile Erwerb und Veräusserung zu zerlegen ist. Der Beschluss obliegt jenem Organ in jenem Verfahren, das die demokratische Legitimation des Beschlusses besser gewährleistet. Vor diesem Hintergrund ist die Bürgerversammlung zuständig.

## Antrag

Wir beantragen Ihnen, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 3.15 Mio. inkl. MWST für das Projekt "Alterswohnungen mit Service Schachen" wird zugestimmt.
2. Dem Tauschvertrag zwischen der Stadt Rapperswil-Jona und der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona im Zusammenhang mit der Realisierung des "Zentrum Schachen" wird zugestimmt. Präsident und Geschäftsführer werden ermächtigt, den Tauschvertrag zu unterzeichnen.

Rapperswil, 5. Juli 2018

Ortsverwaltungsrat Rapperswil-Jona

Matthias Mächler  
Präsident

Christoph Sigrist  
Geschäftsführer