

Antrag:

Die Jahresrechnung 2023 der Ortsbürgergemeinde sei zu genehmigen.

3. Genehmigung Verpflichtungskredit für Neubau Mehrfamilienhaus Heuweg 6

Einleitung

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 9. Juni 2023 hat für die Ausarbeitung eines detaillierten Bauprojekts inklusive Kostenvoranschlag für den Neubau des Mehrfamilienhauses Heuweg 6 einen Verpflichtungskredit von Fr. 255'000.00 genehmigt. Der Gemeinderat hat nach Rechtskraft dieses Beschlusses dem Rapperswiler Architekturbüro Setz Architektur AG einen Auftrag für die Ausführung der notwendigen Arbeiten erteilt.

Am Ortsbürgerhock vom 8. September 2023 wurden das Projekt sowie die Detailpläne den Anwesenden vorgestellt. Dabei wurde auch auf Anforderungen betr. Ortsbildschutz und baurechtliche Vorgaben eingegangen. Die aktuellen Pläne, welche den Gemeindeversammlungsunterlagen beiliegen haben im Vergleich zu dieser Präsentation nur noch marginale Änderungen (Materialisierung, technische Bauten etc.) erfahren.

Da die Wohnungen für altersgerechtes Wohnen vorgesehen sind, wurde mit der Geschäftsleitung des Alters- und Pflegeheims Länzerthus die Möglichkeit für den situativen, individuellen Bezug von Unterstützungsleistungen (Mahlzeiten, Pflege etc.) besprochen. Ein entsprechendes Angebot für eine Zusammenarbeit liegt vor und wird bei einer Realisierung noch im Detail definiert.

Für die optimale Realisierung des Projekts ist ein Landerwerb von 51 m² zu Lasten der Nachbarsparzelle 357 erforderlich. Die geplante Tiefgaragenabfahrt kommt je hälftig auf die Grundstücksgrenze mit der Parzelle 357 zu liegen und kann durch später erstellte Bauten auf dieser Parzelle genutzt werden. Für die Realisierung konnte mit der Grundeigentümerin der Parzelle 357 bereits vorsorglich ein Parzellierungs- und Vereinigungsbegehren mit Begründung von neuen Dienstbarkeiten notariell abgeschlossen werden.

Für die im Untergeschoss geplante Trafostation werden mit den Technischen Betrieben Rapperswil (TBR) Betrieb, Zutrittsrechte, Unterhalt sowie die Kostenbeteiligung am Bau mit einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

Aus Zeitgründen wurde das Baugesuch bereits aufgelegt, damit nach Rechtskraft eines positiven Gemeindeversammlungsbeschlusses die weiteren Arbeiten (Detailplanung, Submission, Abbruch der alten Liegenschaft, Beginn Neubau) umgehend in Angriff genommen werden können.

Noch offen ist, ob der Betrieb (Vermietungen) sowie der Unterhalt (Hauswartdienst etc.) durch die Gemeindeverwaltung sichergestellt werden kann. Für die Erstvermietung soll jedoch ein Immobilienunternehmen beauftragt werden. Ein entsprechender Vertragsentwurf und ein erster Vorschlag für die Mietzinse, welche eine vernünftige Rendite gewähren, liegen vor. Nach Genehmigung des Bauprojekts und -kredits werden die Details (Entschädigungen, Umsetzung etc.) mit der Gemeindeverwaltung und dem vorgesehenen Immobilienunternehmen definitiv geregelt. Dazu gehört auch, dass ein Kriterienkatalog für die Vergabe der Wohnungen erstellt und vom Gemeinderat genehmigt wird.

Bauprojekt

Die bestehende Liegenschaft wird komplett abgerissen und ein Mehrfamilienhaus neu gebaut. Geplant ist ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoss. Im Dachgeschoss sind zwei grosszügige 2.5-Zimmer-Wohnungen, im Obergeschoss zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen und eine 2.5-Zimmer-Wohnung und im Erdgeschoss neben zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen, einem Veloraum und einem Gemeinschaftsraum für die Mieter auch das Bistro sowie je ein Lager- und Werkstattraum für das Museum vorgesehen. Das Untergeschoss beinhaltet eine Tiefgarage mit 10 Parkplätzen, diverse Kellerräume, ein Archivraum für das Museum, ein Technik- und Heizungsraum sowie eine neue Trafostation der TBR. Die Planung der Trafostation erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den TBR.

Die Tiefgaragenrampe wird so gebaut, dass Sie auch für die Erschliessung einer später gebauten Tiefgarage auf der Nachbarparzelle 357 genutzt werden kann. Die Schnitzelheizung im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes, mit welcher auch die zwei benachbarten Kindergartengebäude beheizt werden, wird abgebrochen und durch eine Pelletheizung ersetzt, so dass auch in Zukunft die Beheizung der Kindergärten sichergestellt werden kann.

Die Wohnungen werden barrierefrei gebaut und verfügen alle über einen Balkon bzw. Sitzplatz. Die Ausrüstung erfolgt nach dem gebräuchlichen Standard für Mietwohnungen. Die Erschliessung aller Geschosse wird mit einem Personenlift, welcher zusammen mit dem Treppenaufgang zentral angelegt ist, sichergestellt.

Der oft für Feste genutzte Vorplatz des Gebäudes wird in gleicher Grösse neu erstellt und dient als Parkplatz für Besucher. Er kann aber auch zukünftig zusammen mit dem Bistro für Feste, Events etc. genutzt werden. Verschiebbare Pflanzenbeete dienen der Auflockerung. Daneben wird die Umgebung sinnvoll begrünt und mit einer pflegeleichten Gartenanlage gestaltet.

Aufgrund der Lage des Grundstücks in der Dorfkernzone erfolgte die vorliegende Gestaltung des Gebäudes in enger Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung und der BCAG. Das Ziel, einer vorbildlichen Eingliederung des Gebäudes in die Dorfkernzone, konnte unter anderem mit einer schönen Fassadengestaltung (Ober- und Dachgeschoss in Holz, Erdgeschoss mural), einer Balkonverkleidung in Holz, der Dach- und Giebelführung sowie der Fenster- und Jalousienanordnung vollumfänglich erreicht werden.

Gemäss dem per 1. Oktober 2022 in Kraft gesetzten Energiegesetz (EnG) des Bundes muss bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche über das gesamte Grundstück von mehr als 300 m² an der Fassade oder auf dem Dach eine Solaranlage installiert werden. Die kantonale Energieverordnung vom 1. Januar 2023 legt zudem fest, dass eine Anlage mindestens 20 % der anrechenbaren Gebäudefläche betragen muss. Unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes soll nun auf dem Dach eine integrierte Photovoltaikanlage erstellt werden. Es wird noch geprüft, ob eine Stromlieferung an die benachbarten Kindergartengebäude sowie das Dorfmuseum sinnvoll ist.

Zeitplan

Für die Realisierung des Projekts besteht folgende, provisorische Zeitplanung:

ca. Mai 2024	Erteilung Baubewilligung
Juni 2024	Genehmigung des Bauprojekts und -kredits durch die Ortsbürgergemeindeversammlung
Juli 2024 bis Dezember 2024	Submission / Arbeitsvergaben
Januar bis März 2025	Vorbereitungsarbeiten / Abbruch der bestehenden Liegenschaft
April 2025 bis Sommer 2026	Bauzeit
Sommer 2026	Bezug der Liegenschaft

Baukosten / Finanzierung

Die Kosten wurden aufgrund von Vormassen, Kostenberechnungen mit Ingenieuren und Fachplanern sowie Richtofferten und Offerten von Unternehmern errechnet. Die Genauigkeit dieser Kostenermittlung bewegt sich im Rahmen von +/-10 %. Es wurde von einer normalen Wirtschaftslage und einem freien Wettbewerb ausgegangen. Die Rückvergütungen setzen sich zusammen aus: Beteiligung an der Tiefgarageneinfahrt, Nutzungsentgelt und Beteiligung an Baukosten für die Trafostation, Förderbeitrag an die Photovoltaikanlage.

Vorbereitungsarbeiten	98'000
Gebäude	4'065'100
Betriebseinrichtungen	40'000
Umgebung	60'000
Baunebenkosten und Übergangskonten, MwSt. (8.1 %)	395'400
Reserve, Unvorhergesehenes	155'000
Rückvergütungen	<u>- 323'500</u>
Total	4'490'000

Aufgrund der positiven Finanzlage der Ortsbürgergemeinde kann das vorliegende Bauprojekt aus den bestehenden Mitteln der Ortsbürgergemeinde (Eigenkapital) finanziert werden.

Weitere Details sind den beiliegenden Grundriss- und Fassadenplänen sowie dem Kostenvoranschlag zu entnehmen.

Antrag

Für den Abbruch der bestehenden Altliegenschaft und den Neubau eines Mehrfamilienhauses am Heuweg 6 gemäss vorliegendem Bauprojekt sei ein Verpflichtungskredit von Fr. 4'490'000 (inkl. Mehrwertsteuer) zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten zu genehmigen.

4. Aufhebung des Reglements über die Nutzung des offenen Landes (Landverwaltungsreglement)

Das aktuell gültige Reglement vom 3. September 1968 über die Nutzung des offenen Landes (Landverwaltungsreglement) der Gemeinde Rapperswil wurde durch die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 20. September 1968 genehmigt und in Kraft gesetzt.

Seit 1968 haben sich die pachtrechtlichen Bestimmungen und Vorschriften stark verändert. Zudem hat sich gezeigt, dass das Gemeinde-land sehr ungleichmässig auf die ortsansässigen Landwirte verteilt ist. Deshalb ist der Gemeinderat zum Entschluss gekommen, das bestehende Reglement vollständig zu überarbeiten.

Dazu wurde eine Kommission, bestehend aus je zwei Mitgliedern des Gemeinderats und der Ortsbürgerkommission, einer Person der Gemeindeverwaltung und einem Vertreter des Landwirtschaftlichen Zentrums Liebegg als fachliche Begleitung erstellt.

Die Zielsetzungen dieses Projekts lauten:

- Grundsätze, Kriterien und Zuständigkeiten für die Vergabe des gemeindeeigenen Landwirtschaftslandes definieren
- Transparenz im Vergabeprozess schaffen
- faire Pachtlandverteilung erlangen

Aus den Zielsetzungen ergibt sich, dass eine Neubeurteilung der bestehenden Pachtverhältnisse in Bezug auf die Gleichbehandlung der berechtigten Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter von Landwirtschaftsbetrieben gemacht werden soll. Zur Gewährleistung einer gerechten Pachtlandverteilung wurden sämtliche Landparzellen vom Landwirt-