

# Der Rapperswiler

Bangerten  
Bittwil  
Dieterswil  
Frauchwil  
Lätti  
Moosaffoltern  
Rapperswil  
Ruppoldsried  
Seewil  
Vogelsang  
Wierezwil  
Zimlisberg



**Sonderausgabe zur Gemeindeversammlung  
vom 25. November 2019, 19.30 Uhr,  
Mehrzweckhalle Rapperswil BE**

Informationen der Gemeindebehörde Rapperswil BE zu Traktandum 2  
«Sanierung Gemeindehaus Rapperswil» der Gemeindeversammlung  
vom 25. November 2019

Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom **25. November 2019** über die Sanierung des Gemeindehauses Rapperswil zu befinden und den dafür notwendigen Investitionskredit zu beschliessen. Dem Gemeinderat ist eine transparente Information dieses Traktandums wichtig, weshalb Sie ergänzend zum ordentlichen Rapperswiler folgende Informationen erhalten:

## 1. Ausgangslage

Das Gemeindehaus Rapperswil BE wurde letztmals im Jahr 1960 umgebaut und muss in nächster Zeit saniert werden. Mit einer Sanierung können die Haustechnik modernisiert, das Gebäude besser isoliert und somit zukünftig Unterhalts- und Energiekosten eingespart werden. Im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten soll zudem erreicht werden, dass das öffentliche Gebäude behindertengerecht erschlossen wird.

Der Gemeinderat erachtet den Zeitpunkt für die Sanierung des Gemeindehauses, gleichzeitig mit der geplanten Überbauung „Hinder der Chilche“ der Nerinvest AG mit rund 30 Wohnungen für richtig.

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung im Juni 2017 für die Sanierung des Gemeindehauses und den Neubau eines Annexbaus einen Planungskredit von CHF 140'000.00 bewilligt. An der Gemeindeversammlung vom 26. November 2018 wurde ein Nachkredit beantragt, mit der Absicht, die vorhandene Kostenschätzung mit weiteren Detailabklärungen zu untermauern, um in der Kostenfrage den Stand eines Kostenvoranschlages zu erreichen. Der Antrag des Nachkredits wurde von den Stimmberechtigten jedoch zurückgewiesen, mit dem Auftrag an den Gemeinderat eine weitere, schlankere Variante (ohne Ladenlokal) auszuarbeiten.

Mittels der öffentlichen Mitwirkung hatten alle interessierten Personen die Gelegenheit, sich über die Projektvarianten und ihre Kostenfolgen zu informieren sowie Fragen und Anregungen einzubringen. Die Stimmberechtigten sollen nun anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. November 2019 über ein geeignetes Projekt abstimmen können.

### Leitbild der Gemeinde

Im Leitbild 2015 bis 2035 der Gemeinde Rapperswil BE ist unter anderem festgehalten: *„Die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde ist hoch. Für Angehörige aller Bevölkerungsschichten und -gruppen steht geeigneter Wohnraum zur Verfügung. Rapperswil ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen, verfügt über ein vollständiges, qualitativ hochstehendes Grundschulangebot und bietet Jung und Alt die Möglichkeit, die Freizeit in der Gemeinde zu verbringen. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist in der Gemeinde gewährleistet. Die Identifikation mit der Gemeinde, eine gelebte Solidarität und die Teilnahme am öffentlichen Leben sind wichtige Werte.“*

Aus diesen Leitgedanken befürwortet der Gemeinderat, dass

- das bestehende Gemeindehaus umgebaut und saniert werden soll. Mit massvollem und vertretbarem Aufwand soll die bestehende Gebäudehülle unter Wahrung ihrer gestalterischen, strukturellen und konstruktiven Gesetzmässigkeit und unter Beachtung der ökologischen Vorgaben so erneuert werden, dass die Betriebs- und Unterhaltskosten wirksam gesenkt, der fortlaufende Wertzerfall unterbunden und das Gebäude als Ganzes einem weiteren Lebenszyklus zugeführt werden kann. Den besonderen Ansprüchen der Nutzenenden ist bei der Wahl der Massnahmen Rechnung zu tragen.
- Idealerweise sind Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung, für den Gemeindeverband der Wasserversorgung Saurenhorn sowie die Poststelle im bestehenden Gemeindehaus oder in einem Neubau / Anbau vorzusehen.
- Ein Lebensmittelladen steigert die Standortattraktivität der Gemeinde und generiert jährlich bedeutende Einnahmen.

## 2. Projektvorstellungen

Nachdem der Antrag des Gemeinderates für einen zusätzlichen Planungskredit zur Ausarbeitung der ursprünglichen Projektvariante A mit dem Auftrag eine schlankere Variante auszuarbeiten zurückgewiesen wurde, hat der Gemeinderat zwei weitere Varianten (C und B) geprüft:

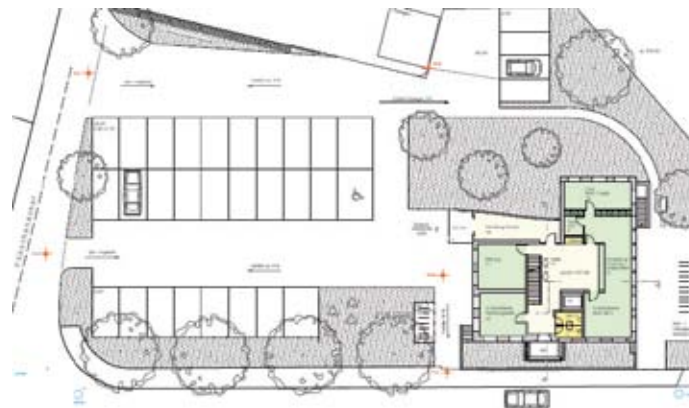
### 2.1 Variante C (Gemeindeverwaltung)

Bei der Variante C wird das bestehende Gemeindehaus saniert und optimierte Büroräume für die Gemeindeverwaltung geschaffen. Die Aussenabmessungen des Gemeindehauses bleiben bis auf einen neuen Zugang unverändert. Innerhalb des Gebäudes werden jedoch aufwändige Grundrissanpassungen für die Lifterschliessung und WC-Anlagen notwendig. Das Erscheinungsbild bleibt dank des Lifteinbaus im Zentrum des Gebäudes gewahrt. Durch den Lifteinbau geht jedoch viel Platz verloren, welcher für die Realisierung der notwendigen Büroräume fehlt. Ein später möglicher Anschluss an die Einstellhalle der neuen Wohnüberbauung wird lediglich vorbereitet.

Das Untergeschoss wird weiterhin für die Archive genutzt. Das Erdgeschoss wird über einen neuen Zugang mit Windfang und Rampe behindertengerecht erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin die Büros der Gemeindeverwaltung und der Postagentur. Der Schalter- und Publikumsbereich wird bei dieser Variante C knapp und eng ausgestaltet sein.

Im Obergeschoss wird die Bauverwaltung untergebracht und ein Aufenthaltsbereich für die Mitarbeitenden eingerichtet. Die Wohnung im Dachgeschoss wird aufgelöst, um Sitzungszimmer und weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Die WC-Anlagen mit Steigzonen sind über alle Geschosse nahe dem neuen Lift angeordnet.

Bei dieser Variante muss während der Bauphase ein Provisorium von ca. 18 Monaten beim Werkhofareal errichtet werden, damit die Gemeindeverwaltung ihre Dienstleistungen erbringen kann, sofern die Büroräume nicht provisorisch in der ehemaligen Arztpraxis untergebracht werden können.



### Beurteilung Variante C

Da die Raumverhältnisse, vor allem im Schalterbereich sehr eng sind und die reine Sanierung des Gemeindehauses aus wirtschaftlicher Sicht sehr uninteressant ist, hat der Gemeinderat eine weitere Variante B geprüft.

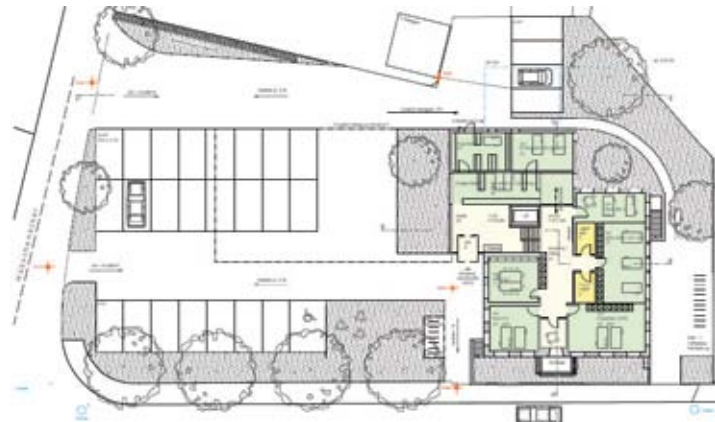
## 2.2 Variante B (Gemeindeverwaltung, Wasserversorgung)

In einer gegenüber der ursprünglichen Variante A reduzierten Variante B wurde versucht, die Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung mit der Schaffung von zusätzlichen Büro- und Archivräumen im Altbau zu erreichen. Damit das öffentliche Gebäude behindertengerecht erschlossen werden kann, ist die Erstellung eines Lifts unumgänglich. Zudem sollen im Hinblick auf eine möglichst wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes ebenfalls Büroräumlichkeiten für die Wasserversorgung Saurenhorn geschaffen werden, welche im Stockwerkeigentum verkauft oder vermietet werden können. Um diese Zusatznutzung zu ermöglichen, soll die Dachwohnung zu Bürofläche umgenutzt werden.

Die bestehenden WC-Anbauten auf der Rückseite des Altbaus werden entfernt, damit ein bescheidener winkelförmiger Anbau für die Lifterschliessung und Infrastrukturräume eingefügt werden kann.

Im Untergeschoss sind die Archive der Gemeindeverwaltung und der Wasserversorgung vorgesehen. Die für die Wasserversorgung geplante Werkstatt mit Lager und Anlieferung kann mit den Fahrzeugen über die Einstellhalle der neuen Wohnüberbauung erreicht werden.

Im Erdgeschoss sind die Büroräumlichkeiten der Gemeindeverwaltung und Postagentur geplant. Die Büros der Wasserversorgung können im Obergeschoss untergebracht werden. Die Wohnung im Dachgeschoss wird aufgelöst, damit die Büros der Bauverwaltung und die Sitzungszimmer realisiert werden können.



### Beurteilung Variante B

Das Erscheinungsbild des historischen Gemeindehauses wird durch den rückseitigen hohen Anbau der Liftanlage etwas beeinträchtigt. Unvorteilhaft ist, dass bei dieser Variante keine Platzreserven für die Zukunft geschaffen werden können und dass die Gemeindeverwaltung während der Bauzeit von ca. 18 Monaten in einem Provisorium beim Werkhofareal untergebracht werden muss. Allenfalls ist eine teilweise provisorische Unterbringung der Verwaltung in der ehemaligen Arztpraxis möglich. Auch diese Variante B ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht optimal, weshalb der Gemeinderat empfiehlt die Variante A weiter zu verfolgen.

## 2.3 Variante A (Gemeindeverwaltung, Wasserversorgung, Laden)

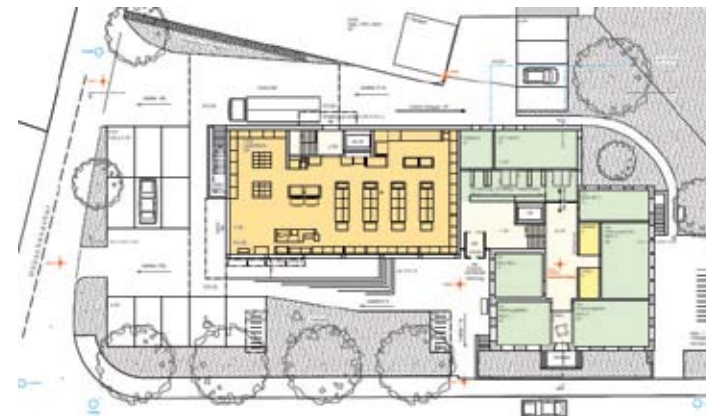
Die Variante A sieht die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gemeindehauses vor. Dies über die Schaffung von Büroräumen für die Gemeindeverwaltung und die Wasserversorgung Saurenhorn. Zudem soll im Annexbau die Möglichkeit geschaffen werden, einen Laden mit einem Angebot an Gütern des täglichen Gebrauchs zu führen. Die bestehenden WC-Anbauten auf der Rückseite des Altbaus werden entfernt, damit sich der neue Baukörper harmonisch mit dem winkelförmigen Altbau verbinden lässt.

Das neue Erscheinungsbild vom historischen Gemeindehaus mit dem schlanken Anbau erzeugt eine gemeinsame Identität für die beiden Institutionen Gemeindeverwaltung und Wasserversorgung. Alle Zugänge sind hindernisfrei und rollstuhlgängig erreichbar.

Archive und Werkstatt mit Dienstfahrzeugen der Wasserversorgung befinden sich im Untergeschoss. Die Fahrzeuge gelangen über die Einstellhalle der neuen Wohnüberbauung zu den unterirdischen Standplätzen.

Im Untergeschoss soll der dringend notwendige Platz für genügend Archivräume geschaffen werden. Die oberirdischen Nutzflächen von Verwaltung und Verkauf lassen sich flexibel aufteilen und bewirtschaften. Übergreifende Nutzflächen ermöglichen fließende Raumabfolgen im Empfangsbereich und in der Begegnungszone mit Aufenthalt, Foyer und Sitzungsräumen. Im Obergeschoss werden Büroräume für die Bauverwaltung und die Wasserversorgung sowie Sitzungsräume geschaffen. Die Wohnung im Dachgeschoss soll erhalten werden und weiterhin vermietet werden können. Hieraus ergeben sich weiterhin Mietzinseinnahmen sowie eine Raumreserve für die Zukunft.

Die Variante A kann bei der Umsetzung etappiert werden, was bedeutet, dass zuerst der Annexbau erstellt wird. Die Gemeindeverwaltung kann den Betrieb anschliessend während der Sanierungs- und Umbauphase des Altbaus vorübergehend im neuen Annexbau weiterführen.



### Beurteilung Variante A

Durch die wiederkehrenden Mieteinnahmen der Wohnung und des Ladenlokals erreicht dieses Projekt die beste Wirtschaftlichkeit. Die Einnahmen wirken sich auf die Folgekosten so aus, dass bei der Umsetzung der Variante A früher mit positiven Ergebnissen zu Gunsten des Steuerhaushalts gerechnet werden kann.

### 3. Kostenvergleiche

#### 3.1 Anlagekosten



Beschrieb	Variante A in CHF	Variante B in CHF	Variante C in CHF
Vorbereitungsarbeiten	155'000	145'000	135'000
Gebäude Rohbau, Elektro, Heizung, Sanitär, Transportanlagen, Ausbau, Honorare	5'020'000	3'470'000	2'324'000
Umgebung	330'000	405'000	350'000
Baunebenkosten Bewilligungen, Bauherrenleistungen, Reserve	740'000	540'000	406'000
Mobiliar	80'000	80'000	80'000
<b>Anlagekosten</b>	<b>6'325'000</b>	<b>4'640'000</b>	<b>3'295'000</b>
Bauprovisorium Zusatzkosten		394'000	394'000
Zusätzliche Heizkosten Prov.		15'000	15'000
Umzugskosten	20'000	25'000	25'000
<b>Total</b>	<b>6'345'000</b>	<b>5'074'000</b>	<b>3'729'000</b>
abzüglich Stockwerkeigentum Wasserversorgung	630'000	630'000	0
<b>Anlagekosten netto</b>	<b>5'715'000</b>	<b>4'444'000</b>	<b>3'729'000</b>

Die Kostenermittlung basiert auf Annahmen (Grobkostenschätzung) mit einer Genauigkeit +/-15%

Die Kosten der Haustechnik sind in Form eines Komplettersatzes der Installationen geschätzt, jedoch ohne Beizug von Fachingenieuren. Die Mehrwertsteuer ist eingerechnet.

Die Anlagekosten bei Variante A können wie folgt zwischen Neubau Gemeinde, Neubau für Ladenlokal und Sanierung Altbau Gemeinde aufgeteilt werden:

Beschrieb	Neubau Gemeinde in CHF	Neubau Laden in CHF	Altbau Ge- meinde in CHF	Gesamt in CHF
Vorbereitungsarbeiten Total	72'000	38'000	45'000	155'000
Gebäude	2'500'000	1'200'000	1'320'000	5'020'000
Umgebung	140'000	80'000	110'000	330'000
Baunebenkosten	372'000	178'000	190'000	740'000
Mobiliar	80'000			80'000
Umzugskosten			20'000	20'000
<b>Total Baukosten</b>	<b>3'164'000</b>	<b>1'496'000</b>	<b>1'685'000</b>	<b>6'345'000</b>
abzüglich Stockwerkeigen- tum Wasserversorgung			- 630'000	- 630'000
<b>Anlagekosten netto</b>	<b>3'164'000</b>	<b>1'496'000</b>	<b>1'055'000</b>	<b>5'715'000</b>

#### 3.2 Kosten für Bauprovisorium bei Variante B und C

Bei den Varianten B und C muss für den Betrieb der Gemeindeverwaltung während der Dauer von rund 18 Monaten ein Provisorium auf dem Werkhofgelände erstellt werden. Für dieses Provisorium mit Containern wird, ohne die zusätzlichen Heizkosten in den Wintermonaten, mit Kosten von CHF 394'000 gerechnet. Eventuell kann ein Teil der Verwaltung in der ehemaligen Arztpraxis untergebracht werden.

#### 3.3 Finanzaufwand pro Jahr



Beschrieb	Variante A in CHF	Variante B in CHF	Variante C in CHF
Zinsen + Abschreibungen	212'295.00	199'755.00	167'805.00
Einlage Wiederbeschaffungswert Finanz- vermögen	22'440.00	0	0
<b>Wiederkehrende Kosten</b>	<b>234'735.00</b>	<b>199'755.00</b>	<b>167'805.00</b>
<b>Erträge</b>			
Mietzins Ladenlokal	79'340.00	0	0
Mietzins Wasserversorgung für gemein- sam genutzte Räume	5'500.00	5'500.00	
Mietzins Wohnung	22'000.00	0	0
<b>Total Mietzinsertrag</b>	<b>106'840.00</b>	<b>5'500.00</b>	<b>0</b>
<b>Total Wiederkehrende Kosten netto</b>	<b>127'895.00</b>	<b>194'255.00</b>	<b>167'805.00</b>

#### 3.4 Kennwerte / Kostenvergleich Gebäudekosten (BKP2)



Beschrieb	Variante A in CHF	Variante B in CHF	Variante C in CHF
Kosten BKP 2 pro m3	656.00/ m3	769.00/ m3	827.00/ m3
Kosten BKP 2 pro m2 Geschoss- fläche SIA 416	2'127.00 / m2	2'443.00/ m2	2'800.00/ m2

#### 3.5 Finanzielle Realisier- und Tragbarkeit

Gemäss Finanzplan sind alle Projekte realisierbar. Auch wenn die Investitionen vollumfänglich durch Fremdkapital finanziert werden müssen, sind die Folgekosten bei gleichbleibender Steueranlage von 1,68 tragbar.

Der wesentliche Unterschied im Vergleich der Variante A zu den Varianten B und C besteht darin, dass die wiederkehrenden Mieteinnahmen der Wohnung und des Ladenlokals wesentlich zur Finanzierung des Projektes beitragen. Die Einnahmen wirken sich auf die Folgekosten (Amortisation und Schuldzinsen) so aus, dass bei der Umsetzung des Projekts A früher mit positiven Ergebnissen zu Gunsten des Steuerhaushalts zu rechnen ist.

## 4. Würdigung der Varianten

### 4.1 Variante C

Der Gemeinderat ist von der Variante C nicht überzeugt, weil die Raumverhältnisse, vor allem im Schalterbereich sehr eng sind und die Standort-Attraktivität in keiner Weise erhöht wird. Durch den Verlust der Hauswart-Wohnung können keine Mieterträge mehr generiert werden. Für das Provisorium ist mit Zusatzkosten zu rechnen und ein späterer Anbau verursacht erneute unnötige Kosten.

### 4.2 Variante B

Bei der Variante B können wohl Synergien für die gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten Gemeinde und Wasserversorgung geschaffen werden und die oberirdischen Parkplätze bleiben teilweise erhalten. Hingegen wird die gewünschte Standort-Attraktivität nicht erhöht. Auch diese Variante ist nicht wirtschaftlich und es entstehen Zusatzkosten für das Bauprovisorium. Es gehen Mieteinnahmen durch den Verlust der Hauswart-Wohnung verloren.

### 4.3 Variante A

Mit der Variante A kann die Standort-Attraktivität durch den Laden erhöht werden. Auf längere Sicht ist es die wirtschaftlichste und finanziell interessanteste Variante, durch die Mantelnutzung mit der Wasserversorgung und der Mietwohnung ist mit festen wiederkehrenden Einnahmen zu rechnen.

Die Infrastruktur kann mit der Wasserversorgung gemeinsam genutzt werden.

Zudem hat die Denkmalpflege des Kantons Bern das Projekt als sehr gut beurteilt.

Durch die Möglichkeit einer Etappierung kann der Bau ohne kostenintensives Provisorium realisiert werden. Es stehen 14 Parkplätze beim Gemeindehaus und 20 Parkplätze beim Werkhof zur Verfügung, welche gemäss den Berechnungen der kantonalen Bauverordnung ausreichen.

Aus den eingehend und intensiv geprüften Unterlagen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten die Variante A zu wählen und gelangt somit zu folgendem

## 5. Antrag an die Stimmberechtigten

Die Stimmberechtigten bewilligen einen Investitionskredit von CHF 6'345'000.00 für die Sanierung des Gemeindehauses Rapperswil gemäss Variante A.

Der Gemeinderat Rapperswil BE dankt für die Aufmerksamkeit und freut sich, Sie an der Gemeindeversammlung **vom 25. November 2019, 19.30 Uhr**, Mehrzweckhalle bei den Schulanlagen Rapperswil, begrüssen zu dürfen.