



4. September 2025

**Protokoll der Bürgerversammlung der Stadt Rapperswil-Jona vom Donnerstag,
4. September 2025, im Stadtsaal Kreuz, 19.30 bis 20.15 Uhr**

Ressort: Präsidiales

Registratur-Nr.: 12.02.11

Geschäftslaufnummer: PRS 2023-3825

Leitung: Barbara Dillier, Stadtpräsident

Protokoll: Stefan Eberhard, Stadtschreiber

Stimmenzählende:

- Emine Akman
- Silja Balmer
- Ramona Camenzind
- Ismete Dermaku
- Sofia Dinis Pereira
- Sabine Geiger
- Elisabeth Glaus
- Germana Knecht
- Melanie Köpfli
- Lendita Perkolaj
- Rahel Wetzel

Anwesende Stimmberechtigte: 292 Personen (1,53 % von 18'997 Stimmberechtigten)

Traktandenliste

1. Bericht und Antrag für die Bewilligung des Kaufs und des Verkaufs eines Teilgrundstücks von Grundstück Nr. 3243J, Lattenbach, an die Genossenschaft zum Korn über 2,19 Mio. Franken
2. Allgemeine Umfrage



4. September 2025
Seite 2

Begrüssung

Stadtpräsidentin Barbara Dillier begrüsst im Namen des Stadtrats zur heutigen Bürgerversammlung im Stadtsaal KREUZ Jona. Ganz herzlich willkommen heisst sie die Mitbürgerinnen und Mitbürger, die erstmals hier sind, sei es indem sie volljährig geworden sind, sei es durch Einbürgerung oder durch Zuzug.

Aktuelles

Stadtpräsidentin Barbara Dillier informiert über folgende Themen:

ESAF Glarnerland 2025+

Die Stadt gratuliert dem Schwingerkönig Armon Orlik. Am Mittwoch, 17. September 2025, findet auf dem Hauptplatz ab 18.00 Uhr eine Ehrung statt.

Bürgerversammlung vom 13. März 2025

Abstimmungsbeschwerde

Gegen den Beschluss über den Kredit für den Neubau Kunstrassenfeld Sportanlage Grünfeld wurde eine Abstimmungsbeschwerde erhoben. Der Beschluss verletzt aus Sicht des Stadtrats weder geltendes Recht noch erkennt er Verfahrensmängel. Der Schriftenwechsel ist mittlerweile abgeschlossen. Solange kein Entscheid vorliegt, verzögert sich der Neubau.

Bürgerversammlung vom 12. Juni 2025

Reglement Schonzeit von Bäumen

Die *Grüne Partei* hat angeregt, ein Reglement über die Schonzeit für Baumfällungen zu erlassen. Derzeit besteht kein Reglement und ein solches ist auch nicht angedacht. Die Naturschutzverordnung schützt ausgewählte Bäume und Baumgruppen mit hohem ökologischem Wert. Sie wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet.

Antrag SP zum Schutz Opfer häuslicher Gewalt

Die *SP* stellte den Antrag, gemeinsam mit der Region Zürichsee-Linth Massnahmen zu prüfen, um den Schutz von Opfern häuslicher Gewalt zu verbessern. Im Sinne eines Zwischenstandes wird informiert, dass erste Abklärungen zu bestehenden Massnahmen zum Schutz von Opfern häuslicher Gewalt erfolgt sind. Seit 2020 gibt es keine Opferberatungen mehr in den Regionalen Beratungszentren, weil qualifiziertes Personal und Kapazitäten fehlen. Der Kanton zeigte sich aber offen für Gespräche. Die gewonnen Erkenntnisse werden in der Region Zürichsee-Linth unterbreitet.

Masterplan Lido und Neubau BWZ

Die *SVP* erkundigte sich, wie es weiter geht mit dem Neubau BWZ und dem Bau der Tiefgarage, ob der Stadtrat am Masterplan Lido mit 100 Parkplätzen festhält und wie der konkrete Zeitplan aussieht. Der Stadtrat hat den alternativen Standort Blumenau bei *Regierungsrätin Susanne Hartmann* im Frühjahr 2025 eingebracht. Die Regierung hat sich dagegen ausgesprochen. Der Entscheid, das BWZ am Standort Lido zu realisieren wird respektiert und unterstützt. Der Kantonsrat hat dem Projekt in 1. Lesung zugestimmt. Die zweite Lesung folgt in der Herbstsession. Die Stadt plant den Bau einer Tiefgarage mit 100 Abstellplätzen. Der Neubau wird voraussichtlich im Sommer 2034 realisiert.

4. September 2025
Seite 3

Weitere Informationen

Wohn- und Integrationszentrum Meienberg

Die Stadt ist verpflichtet, Asylsuchende aufzunehmen und unterzubringen. Es gibt zunehmend Schwierigkeiten geeignete Unterkünfte zu finden. Mit der Eröffnung des Pflegezentrums Schachen wird der Betrieb im Pflegezentrum Meienberg eingestellt. Ab 2027 ist dort der Betrieb als Wohn- und Integrationszentrum für geflüchtete Personen geplant. Die Anwohnenden wurden am 2. Juli 2025 informiert.

Mitwirkung Ortsplanungsrevision

Das Stadtentwicklungskonzept und der kommunaler Richtplan liegen derzeit öffentlich auf. Auch an der E-Mitwirkung kann bis am 10. Oktober 2025 teilgenommen werden. Es gibt einen Extra-Fragebogen für Jugendliche. Am 5., 6., 12. und 13. September 2025 werden Stadtspaziergänge organisiert. Die Ergebnisse werden im März 2026 präsentiert.

Gesamtschau Temporeduktion

Der Stadtrat informiert am Montag, 15. September 2025, 19.00 Uhr, im Kreuz Jona über die Ergebnisse der Gesamtschau Tempo 30 auf dem Stadtgebiet sowie zum Projekt Sanierung und Ausbau Alte Jonastrasse (insbesondere Tempo 30 und Einbahnregime).

Stimmungsbild Badesituation

Die Umfrage auf die Badesituation ist auf grosses Interesse gestossen. Es gab zahlreiche Rückmeldungen. Die Antworten werden nun ausgewertet und analysiert. Die Bedürfnisse der Bevölkerung werden geprüft und die finanzielle Realität beurteilt. Der Stadtrat wird bis Ende Jahr einen Entscheid zum weiteren Vorgehen fällen.

Kulturnacht

Die Kulturnacht findet am Samstag, 20. September 2025, ab 17.00 Uhr, statt. Es findet ein vielfältiges Programm an verschiedenen Standorten statt.

Finanzsituation

Mit Blick auf die finanziellen Herausforderungen der nächsten Jahre will der Stadtrat die Schulraumplanung und damit auch die Weiterentwicklung des Schulhauses Burgerau neu beurteilen. Aus diesem Grund wurde das Traktandum für den Projektierungskredit über 3,5 Mio. Franken zurückgezogen. In den kommenden Jahren braucht Rapperswil-Jona eine verantwortungsvolle und vorausschauende Finanzpolitik. Der Stadtrat wird zu einem späteren Zeitpunkt ein neues Projekt vorlegen. *Stadtpräsidentin Barbara Dillier* präsentiert verschiedene Folien zur finanziellen Entwicklung (Finanzplanung). Der Aufwand steigt aktuell überproportional zum Ertrag, das Nettovermögen kippt ins Minus und langfristig steigen die Schulden deutlich an. Der Stadtrat hat drei Möglichkeiten, diesen Entwicklungen zu begegnen. Dazu zählt eine Senkung der Ausgaben, eine Erhöhung der Einnahmen und/oder eine Überprüfung der Investitionen. Es gilt ein Gleichgewicht zwischen diesen Massnahmen zu finden, um den Finanzhaushalt zu stabilisieren.

Formelles

Stadtpräsidentin Barbara Dillier stellt fest, dass das Versammlungsbüro vollzählig und damit ordnungsgemäss bestellt ist. Sie begrüsst die Stimmenzählerinnen und Stimmzähler:



4. September 2025
Seite 4

Akman Emine
Balmer Silja
Camenzind Ramona
Dermaku Ismete
Dinis Pereira Sofia
Geiger Sabine
Glaus Elisabeth
Knechtle Germana
Köpfli Melanie
Perkolaj Lendita
Wetzel Rahel

Das Protokoll wird von *Stadtschreiber Stefan Eberhard* geführt. Zur Erleichterung der Protokollführung erfolgen elektronische Aufzeichnungen, die nach der Rechtskraft des Protokolls gelöscht werden. Voten sind am Rednerpult unter Bekanntgabe von Vorname, Name und Adresse abzugeben.

Zur heutigen Bürgerversammlung wurde die Einladung samt den notwendigen Unterlagen rechtzeitig versandt und auch die Publikation der Traktandenliste erfolgte termingerecht.



4. September 2025
Seite 5

Traktandum 1

Bericht und Antrag für die Bewilligung des Kaufs und des Verkaufs eines Teilgrundstücks von Grundstück Nr. 3243J, Lattenbach, an die Genossenschaft zum Korn über 2,19 Mio. Franken

Das Wichtigste in Kürze

Der Stadtrat will den Bau von günstigen Wohnungen fördern. Dazu will er zuerst ein Teilgrundstück des Grundstücks Nr. 3243J am Eingang des Lattenbach-Tobels kaufen. Das Grundstück liegt in der südwestlichen Ecke und ist 2'101 Quadratmeter gross. Danach will der Stadtrat das Grundstück an die Baugenossenschaft zum Korn aus Zürich weiterverkaufen. Die Baugenossenschaft will auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit 21 Mietwohnungen und Gewerberäumen im Erdgeschoss bauen. Die Stadt verzichtet mit dem Weiterverkauf auf einen Mehrwertausgleich von 2,76 Millionen Franken.

A. Ausgangslage

Die Petroplast Vinora AG ist ehemalige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3243J. Sie legte ihren Werkstandort im ersten Quartal 2017 still. Mit der Betriebsschliessung beantragte die Petroplast Vinora AG dem Stadtrat das grösstenteils der Industriezone und in den Randbereichen der Grünzone F zugewiesenen Grundstücks Nr. 3243J in eine Wohn- und Gewerbezone WG4 umzuzonen.

Der Stadtrat stimmte diesem Antrag zu. Er verlangte aber von der damaligen Grundeigentümerin, dass die Öffentlichkeit vom Aufwertungsgewinn profitiert, welcher allenfalls durch die Umzonung generiert wird. Dazu haben die Parteien vertraglich vereinbart, dass die Petroplast Vinora AG der Stadt eine Mehrwertabgeltung entrichtet, und zwar in der Gewährung eines Kaufrechts auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 3243J zu einem vergünstigten Kaufpreis.

Um eine qualitativ hochwertige ortsplanerische und städtebauliche Arealentwicklung zu sichern, wurde ausserdem vereinbart, dass die Arealentwicklung in zwei Planungsschritten zu erfolgen hat. In einem ersten Schritt durch die Umzonung und in einem zweiten Schritt durch den Erlass eines Sondernutzungsplans. Dieser wiederum auf der Basis eines vorgängig durchgeführten Studienauftrages, mit welchem die bauliche Entwicklung über das gesamte Grundstück aufgezeigt wird.

Im November 2018 hat die Petroplast Vinora AG ihr Grundstück an die heutige Grundeigentümerin, die Noldin Immobilien AG, verkauft. Mit dem Erwerb sind auch die vertraglichen Verpflichtungen an die Noldin Immobilien AG übergegangen. Entsprechend hat diese den geforderten Studienauftrag als Grundlage zur Erarbeitung des Sondernutzungsplans durchgeführt. Die der Stadt vertraglich zugesicherte Kaufrechtfläche wurde im Studienauftrag als separater Baubereich ausgeschieden. Das Sondernutzungsplanverfahren ist abgeschlossen und der Sondernutzungsplan in Kraft.

Ausübung Kaufrecht

Zweck der Kaufrechtvereinbarung

Durch die damalige Umzonung ist der Wert des Grundstückes Nr. 3243J deutlich gestiegen. Der Stadtrat hat von der Petroplast Vinora AG verlangt, dass die Öffentlichkeit von



4. September 2025
Seite 6

diesem Wertzuwachs, dem sog. Mehrwert, profitiert. Im Kanton St. Gallen haben die Gemeinden die Möglichkeit, mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abzuschliessen, welche die «Zurverfügungstellung von Anteilen an Planungsmehrwerten für bestimmte Aufgaben im öffentlichen Interesse» regeln (Art. 65 Abs. 1 Bst. e Planungs- und Baugesetz, sGS 731.1; PBG).

Mit einem solchen verwaltungsrechtlichen Vertrag haben die Petroplast Vinora AG und die Stadt im August 2017 vereinbart, dass die Mehrwertabgeltung in der Gewährung eines Kaufrechts auf einer Teilfläche in der südwestlichen Ecke des Grundstücks Nr. 3243J zu einem vergünstigten Kaufpreis erfolgen soll. Die mit verwaltungsrechtlichem Vertrag vereinbarten Konditionen der Mehrwertabgabe wurden in den Kaufrechtsvertrag integriert. Das Kaufrecht wiederum wurde im Grundbuch eingetragen. Gemäss Kaufrechtsvertrag vom 7. August 2017 wurde das Kaufrecht auf eine Dauer von 10 Jahren ab Vertragsabschluss – bis 7. August 2027 - vereinbart. Jedoch muss es spätestens innert drei Jahren seit Rechtskraft des Sondernutzungsplanes ausgeübt werden. Verzichtet die Stadt darauf, ihr Kaufrecht auszuüben, erlischt es entschädigungslos und die Grundeigentümerin kann es im Grundbuch löschen.

Der ursprüngliche Kaufrechtsvertrag wurde im Dezember 2024 um einen Nachtrag ergänzt. Dies war nötig, weil sich die Kaufrechtsfläche aufgrund der Sanierung der Holz- wiesstrasse sowie der geplanten Bebauung des Grundstück Nr. 3243J verändert hat. Zudem wurde der definitive Kaufpreis ausgehend vom erzielten Mehrwert bei der Grund- stücksveräusserung von der Petroplast Vinora AG zur Noldin Immobilien AG ermittelt und verbindlich festgesetzt. Sämtliche anderen Bestimmungen des ursprünglichen Kauf- rechtvertrages sind weiterhin gültig.

Das Kaufrecht soll nun ausgeübt werden, um die vereinbarte Mehrwertabgeltung zu rea- lisieren und der Öffentlichkeit weiterzugeben.

Konditionen Kaufrecht

Die Noldin Immobilien AG und die Stadt haben die zu entrichtende Mehrwertabgeltung zulasten der Grundeigentümerin und zugunsten der Stadt auf 2,76 Mio. Franken und der Kaufpreis der Kaufrechtsparzelle auf Fr. 2'355.45 pro m² festgelegt. Dieser m²-Preis wird mit der von der Stadt effektiv übernommenen Fläche multipliziert. Anschliessend wird die vereinbarte Mehrwertabgeltung vom Kaufpreis in Abzug gebracht:

Kaufpreis brutto zu Fr. 2'355.45 pro m ² für 2'101 m ²	Fr. 4'948'800.45
abzgl. Mehrwertabgeltung	– Fr. 2'760'894.—
Kaufpreis netto zu Lasten Stadt	Fr. 2'187'906.45

Die Stadt erwirbt die Teilgrundstücksfläche des Grundstücks Nr. 3243J somit zum Netto- preis von Fr. 2'187'906.45.

Weiterverkauf an gemeinnützige Wohnbauträgerin

Durch die Ausübung des vergünstigten Kaufrechts wird die vereinbarte Mehrwertabgel- tung in der Höhe von Fr. 2'760'894.— realisiert. Diese soll der Öffentlichkeit in Form von preisgünstigem Wohnraum zugutekommen.

Der Stadtrat hat deshalb entschieden, die Kaufrechtfläche nach dem Erwerb unmittelbar an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin zum Preis von Fr. 2'187'906.45 weiter zu

4. September 2025
Seite 7

veräussern. Sie wird mit dem Kaufvertrag verpflichtet, das auf Basis des Studienauftrages durchgeführte Projekt auf der Kaufrechtsfläche zu realisieren.

Mit dem Kauf und Weiterverkauf an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin kommt die Stadt ihrem Auftrag, den Rahmen für ein zeitgemässes sowie bezahlbares Wohnraumangebot für eine ausgewogene durchmischte Wohnbevölkerung zu schaffen (Art. 4ter Abs. 1 Bst. a Gemeindeordnung, SRRJ 1.1-1; GO) und den Bestimmungen des Reglements zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum nach (SRRJ 8.8-1).

Ausschreibungsverfahren

Für die Wahl einer gemeinnützigen Wohnbauträgerin wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Es gingen keine Bewerbungen von lokalen oder regionalen Wohnbaugenossenschaften ein. Aufgrund der qualifizierten Bewerbung hat der Stadtrat den Zuschlag der Genossenschaft zum Korn, Zürich, erteilt und beabsichtigt dieser das Kaufrechtsgrundstück weiter zu verkaufen.

Die Genossenschaft zum Korn besitzt 16 Liegenschaften mit 35 Häusern, 197 Wohnungen und 22 Gewerberäumen. Die Führung von Gewerberäumen im Portfolio der gemeinnützigen Wohnbauträgerin ist bereits seit ihrer Gründung Merkmal der Genossenschaft zum Korn. Dies bildet eine Ausnahme unter Baugenossenschaften. Im Hinblick auf die Verpflichtung zum Bau von gewerblichen Räumen im Erdgeschoss ist diese Ausgangslage sehr willkommen.

Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum

Die Tätigkeit der Genossenschaft zum Korn ist nicht gewinnorientiert. Sie verpflichtet sich statutarisch der Förderung und Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen. Sie bezweckt möglichst günstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen und diese dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Die Objekte werden zu Mietzinsen vermietet, die die Kosten decken, ohne daraus eine auf dem Immobilienmarkt übliche Rendite zu erzielen. Darüber hinaus ist die Genossenschaft bestrebt eine soziale Durchmischung bei ihren vermieteten Objekten zu erzielen. Die Vermietung erfolgt nach dem Vermietungsreglement der Genossenschaft, welches auch eine Mindestbelegung vorsieht.

Rückkaufsrecht

Die Stadt hat sich als zusätzliche Sicherheit ein Rückkaufsrecht gesichert. Mit diesem kann sie innert 15 Jahren das Grundstück zu denselben Konditionen zurückkaufen, zu welchen der Verkauf ausgeübt wurde.

Das Rückkaufrecht kann insbesondere ausgeübt werden, wenn nicht innert vier Jahren ab Rechtskraft des Sondernutzungsplan ein Baugesuch eingereicht wird, nicht innert sechs Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung das Gebäude bezugsfertig erstellt wird, das Grundstück weiterverkauft wird oder die Genossenschaft zum Korn aufgelöst oder der Genossenschaftszweck wesentlich geändert wird.

Vereinbarkeit Verkauf mit dem 8. Nachtrag der Gemeindeordnung

Mit der Ausschreibung war vorgesehen, die Kaufrechtsfläche im Baurecht abzugeben. Bereits im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens hat sich gezeigt, dass das Interesse an einem Baurecht sehr zurückhaltend ist. Dies, weil die Anzahl zu erstellenden Wohneinheiten gering ist, das Grundstück der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt ist und



4. September 2025
Seite 8

Abhängigkeiten zum Projekt der Noldin Immobilien AG bestehen. Ein Kauf hingegen ermöglicht der Wohnbauträgerin langfristige Planungssicherheit und damit die Sicherstellung auch langfristig preisgünstige Mietzinse anbieten zu können. Entsprechend wurde auf Antrag der Genossenschaft zum Korn ein Verkauf verhandelt und vereinbart.

Die Bürgerversammlung hat am 12. Juni 2025 den 8. Nachtrag zur Gemeindeordnung verabschiedet. Dieser sieht im neuen Art. 4ter Abs. 1 Bst. d) für stadteigene Grundstücke ein grundsätzliches Verkaufsverbot vor. Ausnahmen werden in einem Reglement festgehalten, dass der Stadtrat erlässt. Das Inkrafttreten des Nachtrags sowie des Reglements ist – vorbehalten der Genehmigung des Nachtrags durch das Amt für Gemeinden, bzw. eines allfälligen Referendumsverfahrens zum Reglement – auf den 1. Januar 2026 vorgesehen.

Der Verkauf der Kaufrechtfläche an die Genossenschaft zum Korn verletzt die gesetzlichen Vorgaben zum heutigen Zeitpunkt nicht. Der Verkauf zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum entspricht einem öffentlichen Interesse und kommt dem gesetzlichen Auftrag im Sinne von Art. 4ter Abs. 1 Bst. a) GO und dem Reglement zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum nach.

Die Stadt hat sich gegenüber der Genossenschaft zum Korn zudem bereits mit dem Zuschlag im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung im Jahr 2020 zum Verkauf bekannt. Das Rechtsgeschäft wurde somit vor Inkrafttreten des 8. Nachtrages und des Reglements über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken abgeschlossen, weshalb es darauf keine Anwendung findet.

Finanzierung Vorhaben und ohne jährlich wiederkehrende Folgekosten

Die Finanzierung dieses Vorhabens erfolgt durch den Verzicht der Stadt auf die Einnahmen von 2,76 Mio. Franken aus der Mehrwertabgeltung der Umzonung. Gemäss Bestimmungen des Gemeindegesetzes, der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden und gemäss der vom kantonalen Amt für Gemeinden vorgegebenen Praxis ist ein Einnahmenverzicht kreditrechtlich einer Ausgabe gleichgestellt (Art. 22, 61 und 116ff Gemeindegesetz und Art. 26 der Finanzhaushaltsverordnung; sGS 151.2 und sGS 153.53). Die Genehmigung hat gemäss den kreditrechtlichen Bestimmungen der Gemeindeordnung, Anhang 2, zu erfolgen.

Das Vorhaben wird im Finanzvermögen der Stadt abgewickelt. Liegenschaften im Finanzvermögen sind gemäss dem amtlichen Verkehrswert zu bewerten. Kauf und Verkauf werden zeitnah und im gleichen Rechnungsjahr 2026 vorgenommen, sodass sich keine Auf- und Abwertungsfragen ergeben. Die verwaltungsinternen Aufwendungen sind nicht im Vorhaben enthalten. Neben Kosten für Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern (ordentliche Budgetierung für 2026) und kurzzeitigen Finanzierungskosten entstehen aus diesem Vorhaben keine jährlich wiederkehrenden Folgekosten oder Aufwendungen.

Zeitplan

Anschluss Kaufvertrag mit Genossenschaft zum Korn

Sommer 2025

Zustimmung Kauf und Verkauf Teilgrundstück Nr. 3243J

4. September 2025

4. September 2025
Seite 9

Ausübung Kaufrecht gegenüber der Noldin Immobilien AG
und Eigentumsübertragung an die Stadt

ab Januar 2026

Verkauf an Genossenschaft zum Korn und Eigentumsübertragung

im Laufe 2026

Zuständigkeit Ausübung Kaufrecht und Weiterverkauf

Die Stadt verkauft die Kaufrechtsfläche zum Nettokaufpreis zwecks Realisierung von preisgünstigem Wohnraum weiter. Sie nimmt dadurch die Mehrwertabgeltung nicht ein, sondern gibt sie an die Allgemeinheit weiter. Dies entspricht einem Einnahmeverzicht.

Gemäss Anhang 2 Ziffer D.6.2 des Anhangs zur Gemeindeordnung ist für die Beurteilung der Zuständigkeit des Weiterverkaufs auf den Handänderungswert, den amtlichen Verkehrswert oder die Anlagekosten abzustellen, wobei der jeweils höchste Wert massgebend ist. Im Zeitpunkt der Veräusserung der Kaufrechtsfläche an die Genossenschaft zum Korn zum Preis von Fr. 2'187'906.45 könnte man die Auffassung vertreten, dass der Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums für die Veräusserung zuständig ist (Anhang 2 Ziffer D.6.2 GO). Es könnte jedoch auch die Ansicht vertreten werden, dass unter dem Handänderungswert der Veräusserungswert von Fr. 4'948'800.45 (vor Abzug der Mehrwertabgeltung) zu verstehen ist. Nach dieser Interpretation entscheidet die Bürgerversammlung über die Weiterveräusserung der Kaufrechtsfläche. Deshalb werden sowohl die Ausübung des Kaufrechts als auch der Weiterverkauf der Bürgerversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Folgen einer Ablehnung durch die Bürgerversammlung

Lehnt die Bürgerversammlung die Ausübung des Kaufrechts ab, kann der Stadtrat das Kaufrecht nicht ausüben. Das Grundstück verbliebe dann im Eigentum der heutigen Eigentümerin. Auch die vereinbarte Mehrwertabgabe von 2,76 Mio. Franken könnte dadurch nicht realisiert und der Öffentlichkeit weitergegeben werden.

Stimmt die Bürgerversammlung der Ausübung des Kaufrechts zu, und lehnt den Weiterverkauf an die Genossenschaft zum Korn ab, kann der Stadtrat das Kaufrecht zwar ausüben, müsste sich für die Realisierung der Baute aber eine neue Käuferschaft oder ggf. eine Baurechtnehmerin suchen. Die Stadt wird selbst nicht als Bauträgerin auftreten.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Kauf einer Teilfläche von 2'101 m² des Grundstücks Nr. 3243J von der Noldin Immobilien AG zu den Bedingungen des Kaufrechtsvertrages vom 7. August 2017 und dem Nachtrag vom 17. Februar 2025, bzw. den im Bericht und Antrag dargelegten Bedingungen, wird zugestimmt.
2. Dem Verkauf des gemäss Ziffer 1 erworbenen Grundstücks an die Genossenschaft zum Korn zu den Bedingungen des Kaufvertrages vom 1. Juli/3. Juli 2025, bzw. den im Bericht und Antrag dargelegten Bedingungen, wird zugestimmt.

4. September 2025
Seite 10

B. Ausführungen des Stadtrates

Stadtpräsidentin Barbara Dillier legt den Bericht und Antrag zusammenfassen dar.

Mit der Umzonung des Grundstücks Nr. 3243J am Eingang des Lattenbach-Tobels vereinbarte der Stadtrat mit der damaligen Grundeigentümerin einen Mehrwertausgleich. Dieser erfolgte in Form eines vergünstigten Kaufrechts zu Gunsten der Stadt. Dieses Kaufrecht will die Stadt nun einlösen. Danach soll das Grundstück an die Wohnbaugenossenschaft «Zum Korn» weiterverkauft werden. Die Genossenschaft plant dort den Bau von preisgünstigen Wohnungen. Der Verkauf zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum entspricht einem öffentlichen Interesse und erfüllt den gesetzlichen Auftrag gemäss Gemeindeordnung sowie dem Reglement zur Förderung von günstigem Wohnraum. Mit dem Kauf und dem Weiterverkauf gibt die Stadt den vereinbarten Mehrwert direkt an die Bevölkerung weiter – in Form von günstigem Wohnraum für Rapperswil-Jona.

C. Diskussionen

■■■■■ ist erstaunt, dass zuerst die Erklärung erfolgte, dass die Stadt in einen Schuldenberg läuft und dann ein Geschäft unterbreitet wird, bei welchem die Stadt den Mehrwert, welchen sie abschöpft, verschenkt. Er beantragt, das Grundstück zu kaufen, um den Gewinnanteil, welchen die Stadt realisieren will, zu sichern. Anschliessend soll das Grundstück zum Marktwert verkauft werden. Er sieht nicht ein, weshalb die Stadt in der jetzigen Situation ein solches Geschenk machen will.

Stadtpräsidentin Barbara Dillier erklärt, dass dies ein Prozess gewesen ist, welcher vor längerer Zeit angestossen wurde. Gegenüber der Genossenschaft Zum Korn hat die Stadt vertragliche Verpflichtungen. Es ist die Absicht, den Mehrwert, welchen die Stadt mit dem Kauf abschöpft, der Bevölkerung mit dem vergünstigten Weiterverkauf weiterzugeben. Dies hat der Stadtrat heute Abend entsprechend ausgeführt.

■■■■■ FDP, hat eine Frage bezüglich der Vergabekriterien der neuen Wohnungen. Im Reglement der Genossenschaft zum Korn steht, dass Mitglieder der Genossenschaft bei der Vermietung bevorzugt werden. Ihm fehlt der Bezug zur Stadt. Dieser muss im Vordergrund stehen und nicht die Mitgliedschaft. In Zürich kann dies gut funktionieren, weil die Genossenschaft dort etabliert ist. In Rapperswil-Jona muss dies aber anders aufgegleist werden.

Stadtpräsidentin Barbara Dillier, ergänzt, dass die lokale Bevölkerung involviert bleibt. Es steht im Reglement auch, dass die lokale Bevölkerung ebenfalls bevorzugt wird und der Genossenschaft eine gute Durchmischung wichtig ist.

■■■■■ SP, unterstützt den Kauf und den Weiterverkauf. Für Familien und ältere Personen ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Vor ein paar Jahren wurde eine Initiative lanciert, bei welcher der bezahlbare Wohnraum im Zentrum stand. Dennoch steht die SP in einem Dilemma, nachdem an der letzten Bürgerversammlung im Juni 2025 darüber abgestimmt wurde, dass städtisches Land nicht mehr so einfach verkauft werden kann. Die SP regt an, künftig die Mehrwertabgabe anders zu verhandeln, da 10 % Mehrwertabgabe ein Geschenk sind. Städtisches Land ist künftig auch an Baugenossenschaften nur noch im Baurecht abzugeben.



4. September 2025
Seite 11

Stadtpräsidentin Barbara Dillier unterstützt die beiden Voten und stellt in Aussicht, dass der Stadtrat im Jahr 2025 die Verhandlungen anders führen würde.

D. Beschluss

Die Bürgerversammlung beschliesst mit grosser Mehrheit:

1. Dem Kauf einer Teilfläche von 2'101 m² des Grundstücks Nr. 3243J von der Noldin Immobilien AG zu den Bedingungen des Kaufrechtsvertrages vom 7. August 2017 und dem Nachtrag vom 17. Februar 2025, bzw. den im Bericht und Antrag dargelegten Bedingungen, wird zugestimmt.
2. Dem Verkauf des gemäss Ziffer 1 erworbenen Grundstücks an die Genossenschaft zum Korn zu den Bedingungen des Kaufvertrages vom 1. Juli/3. Juli 2025, bzw. den im Bericht und Antrag dargelegten Bedingungen, wird zugestimmt. Ausführungen des Stadtrates

Allgemeine Umfrage

Stadtpräsidentin Barbara Dillier bestätigt, dass das Anliegen entgegengenommen wird.

Stadtrat Rapperswil-Jona

Sofia Pereira
Stimmenzählerin


Sabine Geiger
Stimmzählerin