Absichtserklärung vom 28. Mai 2019

zwischen dem

Kanton St.Gallen,

handelnd durch die Regierung des Kantons St.Gallen,
vertreten durch den Vorsteher des Baudepartements

Kanton

und der

Stadt Rapperswil-Jona,

handelnd durch den Stadtrat,
vertreten durch den Stadtpräsidenten

Stadt

betreffend

Berufs- und Weiterbildungszentrum in Rapperswil-Jona

(Erstellung, Nutzung und Eigentumsübernahme)

Präambel
Mit dem Ziel,

- den Neubau für ein Berufs- und Weiterbildungszentrum bis zum 1.12.2029 bezugsbereit zu erstellen,
- die Voraussetzungen zu schaffen, damit spätestens am 1.12.2021 ein Projektwettbewerb ausgelöst werden kann,

erklären die unterzeichnenden Parteien die Zustimmung zu den nachstehend festgehaltenen Eckpunkten, dem weiteren Vorgehen und den Terminen.
Die Parteien sind entschlossen, alles Notwendige zu unternehmen, um die beschlossenen Massnahmen innerhalb der vereinbarten Termine umzusetzen. Sie sind sich bewusst, dass insbesondere der Verlauf des Genehmigungs- und Baubewilligungsverfahrens auch von äusseren Einflussfaktoren abhängig ist.

1. Einleitung

Die Regierung hat mit ihrer Antwort vom 7. November 2017 auf die Interpellation 51.17.48 «BWZ Rapperswil: Wann kommt der Neubau endlich? » ihre langfristige Planung dargelegt und auf den seitens der Stadt Rapperswil-Jona neu eingebrachten Vorschlag einer Mietlösung mit Kaufoption hingewiesen. In der Folge wurde das Baudepartement beauftragt, die finanzrechtlichen, finanziellen und zeitlichen Rahmenbedingungen zu prüfen und der Regierung Bericht zu erstatten.
Die Regierung hat am 6. November 2018 (RRB 2018/680) die Ergebnisse beraten und das Baudepartement eingeladen, mit der Stadt Rapperswil-Jona eine Absichtserklärung zu erstellen und diese der Regierung zur Genehmigung vorzulegen.

2. Ausgangslage

2.1. Der Kanton ist Mieter der städtischen Liegenschaften Brunacker I – III an der Zürcherstrasse 1 und 7 in Rapperswil. Die Schulraumsituation für das Berufs- und Weiterbildungszentrum (BWZ) weist erhebliche pädagogische, betriebliche und bauliche Mängel und es wird deshalb beabsichtigt einen Neubau auf dem Gaswerkareal im Lido zu erstellen. Der Standort Rapperswil-Jona wird vom Kanton nicht in Frage gestellt.

2.2. Der Kanton hat mit der Stadt einen Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 816, Rietstrasse 66, und Grundstück Nr. 1521, Gaswerkstrasse 8, in Rapperswil-Jona abgeschlossen. Der Kaufvertrag ist befristet bis 31.12.2035. Der Kanton hat ein Optionsrecht auf Verlängerung dieser Frist bis max. 31.12.2040. Voraussetzung für den künftigen Besitzesantritt ist, dass für ein kantonales Projekt für den Bau einer Berufsfachschule auf den Kaufgrundstücken ein durch Kantonsrat und kantonale Bürgerschaft genehmigtes rechtskräftiges Projekt vorliegt. Der Kaufpreis beträgt Fr. 6'470'250.– und wird an die Teuerung angepasst (Landesindex für Konsumentenpreise).

3. Wesentliche Eckpunkte

3.1. Der Kanton hat die Realisierung eines Neubaus zur Ablösung der bestehenden Mietliegenschaften aus finanziellen Gründen erst langfristig vorgesehen. Deshalb beabsichtigt der Kanton die von der Stadt angebotene Finanzierungslösung zu wählen, um den Neubau rascher realisieren zu können. Das langfristige Eigentum soll an den Kanton übertragen werden.

3.2. Die Stadt sieht vor, für den Kanton auf eigene Kosten ein Berufs- und Weiterbildungszentrum in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen des kantonalen Hochbauamtes (BD-HBA), zu erstellen. Die genauen Modalitäten der Zusammenarbeit zwischen den zuständigen städtischen Stellen und dem BD-HBA (Rollen, Mitwirkung, Verantwortlichkeiten, Durchführung des Projektwettbewerbes etc.) werden zwischen den Parteien in einer Grundsatzvereinbarung geregelt. Dabei sind Mitwirkung und Verantwortung aufeinander abzustimmen. Die Grundsatzvereinbarung folgt dieser Absichtserklärung.

3.3. Mit der beabsichtigten Zustimmung zum Angebot der Stadt, den Neubau zu erstellen und dem Kanton zu vermieten, kann der Kanton die Bedingungen des Kaufvertrages über das Grundstück Nr. 816, Rietstrasse 66, und Grundstück Nr. 1521, Gaswerkstrasse 8, in Rapperswil-Jona nicht erfüllen. In der Grundsatzvereinbarung soll dargelegt werden, wie die Anpassung des Kaufvertrages erfolgen könnte.

3.4. Der Kanton wird Besteller des Neubaus. Als Grundlage für die definitive Bestellung ist der Bedarf durch den Kanton vorgängig zu ermitteln und im Rahmen des kantonalen Genehmigungsprozesses gemäss Immobilienverordnung (sGS 733.1; ImmoV) von der Regierung zu genehmigen. Für den erforderlichen Projektwettbewerb erstellt der Kanton zuhanden der Stadt einen Projektbeschrieb mit detailliertem Raumprogramm.

4. Entschädigung und künftige Übernahme des Gebäudes

4.1. Die langfristig geplante Übernahme des Eigentums durch den Kanton soll in den weiter zu erarbeitenden Regelungen und Verträgen (Grundsatzvereinbarung, Mietvertrag, Baurechtsvertrag, Nutzungsrecht usw.) geregelt und vereinbart werden. Diese Rahmenbedingung beeinflusst entscheidend die Rollen, Aufgaben und Zuständigkeiten in der langfristigen Zusammenarbeit von Kanton und Stadt.

4.2. Die erforderliche Verbindlichkeit könnte mit einem Baurecht zulasten des Kantons und zugunsten der Stadt erreicht werden. Das Baurecht ermöglicht, dass bereits vor Bau- und Nutzungsbeginn die angestrebte Übernahme des Gebäudes am Ende der Laufzeit als Heimfall geregelt ist. Die minimale Laufzeit des selbständigen und dauernden Baurechts beträgt 30 Jahre.

4.3. Mit dem Heimfall des Gebäudes an den Kanton soll auch das Eigentum an den mit dem Neubau zu erstellenden öffentlichen Parkplätzen (Tiefgarage) unentgeltlich an den Kanton übergehen. Die Stadt erhält vom Kanton dafür ein im Grundbuch eingetragenes unentgeltliches Nutzungsrecht mit Unterhaltspflicht an den öffentlichen Parkplätzen. Die Unterhaltsvereinbarung ist mit dem Baurechtsvertrag vorzubereiten.

4.4. Kanton und Stadt schliessen ein auf die Dauer des Baurechts befristetes Mietverhältnis ab. Die genauen Modalitäten des Mietvertrags (Vorgehen zur Festsetzung des Mietzinses, Mietbeginn, Mietdauer, Regelung der Kaufverpflichtung und des Kaufrechtes des Kantons, Heiz- und Nebenkosten etc.) werden in der Grundsatzvereinbarung durch die Parteien verbindlich geregelt.

4.5. Die Stadt ist bereit, die Mietdauer und die Kündigungsfristen der bestehenden Mietverhältnisse Brunnacker I-III auf die geplante Ablösung durch den Neubau abzustimmen, sodass keine doppelte Mietbelastung für den Kanton entsteht.

4.6. Die Bereitstellung des Gebäudes erfolgt in Anwendung und Einhaltung der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.11; VöB). Dabei ist die VöB auch bei der Ausgestaltung des Mietvertrags einzuhalten.

5. Ablehnende Entscheide des Souveräns

5.1. Sollten Kantonsparlament oder Volk die erforderlichen Vorlagen zur Mittelbeschaffung ablehnen, nehmen die Parteien umgehend Gespräche über das weitere Vorgehen auf.

5.2. Sollten die Bürger der Gemeinde Rapperswil-Jona die erforderlichen Vorlagen zur Mittelbeschaffung oder den Kauf- und Baurechtsvertrag ablehnen, nehmen die Parteien umgehend Gespräche über das weitere Vorgehen auf.

5.3. Die beiden Parteien vereinbaren, dass bei einer Nichtumsetzung der Kanton sich mit 50 Prozent an den Projektwettbewerbskosten beteiligt. Verwaltungsinterne Kosten werden nicht in Rechnung gestellt.

6. Bindungswirkung

6.1. Diese Absichtserklärung ist eine grundsätzliche Willensbekundung der beiden Parteien. Kann in den weiterführenden Schritten kein Konsens erreicht werden, so sind beide Seiten von den Verpflichtungen, die ihnen aus dieser

Absichtserklärung und den gestützt darauf abgeschlossenen Vereinbarungen oder Verträgen erwachsen, befreit. Die Parteien vereinbaren, dass bei einem «Nicht zustande kommen» die aufgelaufenen Kosten gegenseitig nicht verrechnet werden und jede Partei ihre Kosten selber trägt.

6.2. Die in Umsetzung dieser Absichtserklärung abzuschliessenden Vereinbarungen oder Verträge haben zwingend einen Vorbehalt der politischen Entscheidungsgremien zu enthalten.

7. Weiteres Vorgehen

7.1. Es wird angestrebt, die Grundsatzvereinbarung und einen Entwurf des Baurechtsvertrages bis am 30.7.2020 auszuarbeiten.

7.2. Der Kanton erarbeitet verwaltungsintern in Anwendung des Genehmigungsprozesses (ImmoV; sGS 733.1, Art. 12ff) die erforderlichen Unterlagen. Als nächster Schritt wird die Projektskizze inkl. Raumprogramm erstellt und der Regierung zur Genehmigung zugeleitet.

7.3. Der Kanton beauftragt die Stadt, die Voraussetzungen zu schaffen, um in Koordination mit den kantonalen Abläufen einen Projektwettbewerb durchzuführen.

Genehmigt von der Regierung des Kantons St.Gallen am: 2. Juli 2019

Der Vorsteher des Baudepartementes:

Genehmigt vom Stadtrat der Stadt Rapperswil-Jona am: 24. Juni 2019

Der Stadtpräsident: *Der Stadtschreiber:*