

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Neuhauser Abstimmungs-Magazin

Zur Gemeindeabstimmung vom 29. November 2026

- **Kreditvorlage «Burgunpark 2026 plus»**
Seite 3 / Kurzinformation Seite 13
- **Baurechtsabgabe des Grundstücks
GB Nr. 2967 und eines Teilgrundstücks
von GB Nr. 513 an die selbstständige
öffentlich-rechtliche Anstalt Alters-
zentrum und Spitex der Gemeinde
Neuhausen am Rheinfall**
Seite 15 / Kurzinformation Seite 22

Kreditvorlage «Burgunpark 2026 plus»



1. Ausgangslage

Die Grundstücke Burgunwiese (GB Nr. 513) und Burgunvilla (GB Nr. 2967) gehören der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und umfassen zusammen eine Fläche von rund 14'414 m².

Am 25. September 2022 nahm die Stimmbevölkerung die Burgunpark-Initiative an und sprach sich damit für die ausschliessliche Nutzung der Burgunwiese als öffentlichen Park aus. Die anschliessend ausgearbeitete Kreditvorlage für den «Burgunpark» in der Höhe von 4'650'000 Franken wurde am 28. September 2025 abgelehnt.

Am 14. Juni 2026 stimmte die Bevölkerung einer Änderung von Art. 3a der Gemeindeverfassung zu. Neu ist die Gemeinde verpflichtet, auf den Grundstücken Burgunwiese und Burgunvilla einen öffentlichen Park für Erholung, Spiel und Begegnung mit einer Fläche von mindestens 9'500 m² zu betreiben. Gleichzeitig ist über die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex Neuhausen am Rheinfall ein Pflegezentrum zu betreiben.

Mit der vorliegenden Kreditvorlage wird nun die Umsetzung des öffentlichen Parks konkretisiert. Die Abgabe des Baurechts des benötigten Grundstückteils für das Pflegezentrum erfolgt mit einer separaten Vorlage.

2. Der «Burgunpark 2026 plus»

Für den «Burgunpark 2026 plus» wurde das bereits erarbeitete Parkkonzept aus dem Jahr 2025 als Grundlage übernommen und an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Damit sollen die wesentlichen Qualitäten des bisherigen Projekts erhalten und gleichzeitig die Voraussetzungen für die Kombination von Park und Pflegezentrum geschaffen werden.

Auf einen erneuten Mitwirkungsprozess hat der Gemeinderat verzichtet. Das bisherige Parkkonzept wurde bereits in einem breiten Mitwirkungsverfahren gemeinsam mit der Bevölkerung entwickelt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Bedürfnisse bilden weiterhin die Grundlage für die Planung.

Das bestehende Konzept wurde auf die kleinere Parkfläche angepasst und auf das geplante Pflegezentrum abgestimmt. Die Planung stammt wiederum von der Uniola AG, welche bereits das bisherige Parkprojekt ausgearbeitet hatte.

Der neue Burgunpark soll ein attraktiver öffentlicher Ort für Erholung, Spiel und Begegnung werden. Unterschiedliche Bereiche und Angebote schaffen Raum für Jung und Alt und fördern das Zusammensein verschiedener Generationen und Bevölkerungsgruppen.

3. Projektperimeter

Gemäss Gemeindeverfassung muss der öffentliche Park eine Fläche von mindestens 9'500 m² umfassen. Diese Vorgabe wurde in der Planung berücksichtigt. Der Park nimmt damit den grösseren Teil des gesamten Areals Burgunwiese/Burgunvilla ein. Das Pflegezentrum wird auf dem nördlichen Teil des Areals realisiert. Beide Bereiche sollen gestalterisch und funktional miteinander verbunden werden.



Darstellung 1: Perimeter Park

4. Gestaltung des Parks

4.1. Nutzungen

Der heute zu einem grossen Teil als Parkplatz genutzte Bereich der Burgunwiese wird in eine öffentliche Parkanlage umgestaltet. Der neue Burgunpark soll zu einem attraktiven Grün- und Begegnungsraum für Neuhausen am Rheinfall werden und vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Freizeit und Begegnung bieten.

Die Gestaltung verbindet urbane und naturnahe Bereiche. Entlang der Zentralstrasse entsteht eine klar strukturierte Achse mit direkten Wegen und verschiedenen Aufenthalts- und Freizeitangeboten. Gegen Westen wird der Park ruhiger und naturnaher. Geschwungene Wege führen durch stärker begrünte Bereiche mit Bäumen, Wiesen und Rückzugsorten.

So entstehen verschiedene Räume mit unterschiedlichen Funktionen: offene Flächen für Spiel, Bewegung und kleinere Veranstaltungen, Orte zum Sitzen und Verweilen sowie naturnahe Bereiche für Mensch und Tier.



Darstellung 2: Nutzungskonzept

4.2. Erschliessung und Zugänge

Der Burgunpark wird über zwei Haupteingänge erschlossen. Vom Zentrum her führt ein Eingangsbereich bei der Kreuzung Zentralstrasse/Arthur-Moser-Strasse in den Park. Ein zweiter Haupteingang befindet sich beim geplanten Pflegezentrum.

Direkte Hauptwege ermöglichen eine einfache Querung des Parks. Die Wege in den naturnah gestalteten Bereichen sind bewusst geschwungener angelegt und laden zum langsameren Durchqueren und Verweilen ein. Zusätzliche Zugänge verbinden den Park mit den umliegenden Quartieren. Damit soll der Park sowohl aus dem Zentrum als auch aus den angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar sein.

4.3. Freizeit- und Aufenthaltsangebote

Ein wesentliches Element des Burgunparks ist die Vielfalt der vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten. Entlang der Zentralstrasse entstehen verschiedene Aufenthaltsbereiche mit Boulefeldern, Outdoor-Fitnessgeräten und flexibel nutzbaren Freiflächen. Diese sogenannten «Stadtzimmer» sollen für unterschiedliche Aktivitäten genutzt werden können.

Auf der gegenüberliegenden Parkseite entstehen stärker naturnah gestaltete «Waldzimmer». Dort sind Sitznischen, Picknickplätze und sensorische Angebote vorgesehen. Für Kinder sind zwei grössere Spielbereiche geplant. Diese befinden sich in Sichtnähe zur Cafeteria des Pflegezentrums und umfassen unter anderem Kletter- und Wasserspielelemente sowie inklusive Spielangebote. Die zentrale Grünfläche bildet das Herzstück des Parks. Sie kann zum Spielen, Liegen und Picknicken genutzt werden und bietet zugleich Platz für kleinere Veranstaltungen oder Open-Air-Anlässe.

4.4. Natur, Wasser und Nachhaltigkeit

Ein hoher Grünflächenanteil bildet einen wichtigen Bestandteil des Burgunparks. Die bestehende Ahorn-Allee entlang der Zentralstrasse sowie die vorhandenen Ginkgo- und Tulpenbäume sollen erhalten und ergänzt werden. Gegen Westen wird die Bepflanzung dichter. Vorgeesehen sind unter anderem sogenannte «Tiny Forests», Blumenwiesen, Staudenflächen und weitere naturnahe Bereiche. Diese erhöhen die Aufenthaltsqualität und schaffen zugleich wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die dicht begrünten Randbereiche im Süden und Westen dienen als Rückzugsorte für Tiere. Auch bereits vorkommende Fledermausarten sollen durch geeignete Grünstrukturen, Futterangebote, Nistkästen und eine angepasste Beleuchtung gefördert werden. Durch den hohen Grünflächenanteil soll zudem das Mikroklima verbessert und der Bildung von Hitzeinseln im Siedlungsgebiet entgegengewirkt werden.



Darstellung 3: Ökologiekonzept

Auch das Thema Wasser spielt im Burgunpark eine wichtige Rolle. Vorgesehen sind ein Zierbrunnen, ein Trinkbrunnen sowie ein kleiner Teich, der ganzjährig Wasser führen soll. An heißen Sommertagen sorgen Sprühnebeldüsen für Abkühlung. Zusätzlich ist ein Spielbereich mit Wasserelementen geplant.

Bei der gesamten Gestaltung wird auf Nachhaltigkeit und einen möglichst pflegeleichten Unterhalt geachtet. Zum Einsatz kommen robuste und bewährte Materialien. Versickerungsfähige Beläge und der hohe Grünflächenanteil unterstützen einen naturnahen Wasserkreislauf. Die Beleuchtung soll energieeffizient und möglichst umweltschonend ausgestaltet werden. Wo möglich und sinnvoll, werden bestehende Ausstattungen wie Spielgeräte und Sitzmöbel wiederverwendet.

4.5. Mobilität und Parkierung

Bei den Eingängen zum Park werden genügend Veloabstellplätze geschaffen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auf oberirdische Besucherparkplätze innerhalb des Parkareals soll bewusst verzichtet werden. Besucherparkplätze – darunter auch hindernisfreie Parkplätze – stehen künftig in der Tiefgarage des geplanten Pflegezentrums zur Verfügung. Damit kann die heutige Nutzung der Burgunwiese als grosser oberirdischer Parkplatz langfristig aufgehoben und die Fläche zugunsten des Parks genutzt werden.

5. Kombination mit Pflegezentrum

Der Burgunpark und das geplante Pflegezentrum stehen funktional und gestalterisch in einem Zusammenhang. Die Gestaltung des Parks mit seinen klaren Linien entlang der Zentralstrasse und organischen Formen im Westen umschliesst das Pflegezentrum und bildet eine optische und funktionale Einheit. Die Aussenräume des Pflegezentrums gehen flussend in die Parkgestaltung über.

Die gemeinsame Planung ermöglicht es, Synergien zu nutzen. Deshalb sollen Park und Pflegezentrum zeitlich aufeinander abgestimmt realisiert und im Herbst 2031 gemeinsam eröffnet werden.



Darstellung 4: Situationsplan Pflegezentrum/Park

6. Projektrealisierung und Parkierung Rheinfalltourismus

Die Realisierung des Burgunparks ist ab dem Jahr 2030 vorgesehen. Bis dahin kann ein Teil der Burgunwiese weiterhin für die Parkierung des Rheinfalltourismus genutzt werden. Ebenfalls für das Jahr 2030 ist die Inbetriebnahme des Parkdecks Nohl geplant. Dieses wird die Parkierungssituation im Zentrum deutlich entlasten und dazu beitragen, dass die heutige Nutzung der Burgunwiese als Parkplatz aufgegeben werden kann, ohne die Parkierungssituation im Zentrum zusätzlich zu belasten.

7. Kosten, Finanzierung und Termine

7.1. Kosten

Die Kosten der öffentlichen Parkanlage liegen bei 3'150'000 Franken (inklusive Mehrwertsteuer). Für den Unterhalt werden insbesondere die Technischen Betriebe Neuhausen am Rheinfall verantwortlich sein. Aufgrund der Grösse und des Vegetations- und Ökologiekonzeptes des Parks ist mit einem jährlich wiederkehrenden Aufwand von rund 100'000 Franken (Personalkosten und Materialaufwand) zu rechnen.

7.2. Finanzierung

Zur Finanzierung der Investitionskosten werden dem Gemeindeentwicklungsfonds 3'150'000 Franken entnommen. Mit dieser Entnahme entstehen der Gemeinde keine Abschreibungskosten. Die Kosten des Unterhalts werden über die laufende Rechnung abgewickelt.

7.3. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Der weitere Ablauf ist wie folgt vorgesehen:

- Einreichung des Baugesuchs: Ende 2027
- Baubewilligungsverfahren: bis 2. Quartal 2028
- Baubeginn: 2. Quartal 2030
- Inbetriebnahme des Parks: Herbst 2031

Es ist vorgesehen, den Park und das Pflegezentrum zeitgleich zu eröffnen. Gewisse Teile des Parks können allenfalls vorgezogen werden (Bäume, Sträucher im Randbereich). Während der Bauphase des Pflegezentrums soll ein temporärer Kinderspielfeld auf der Burgunwiese eingerichtet werden.

8. Beratung und Empfehlung des Einwohnerrats

Der Einwohnerrat hat die Vorlage beraten und dem Kredit von 3'150'000 Franken für die Gestaltung des öffentlichen Parks Burgunwiese mit 13 zu 1 Stimmen bei 5 Enthaltungen zugestimmt. Der Finanzierung über den Gemeindeentwicklungsfonds und damit der Entnahme von maximal 3'150'000 Franken hat der Einwohnerrat mit 14 zu 0 Stimmen bei 5 Enthaltungen zugestimmt.

9. Beratung und Empfehlung des Gemeinderats

Der neue Burgunpark schafft auf der heute noch weitgehend als Parkplatz genutzten Burgunwiese einen attraktiven Grün-, Erholungs- und Begegnungsraum für die gesamte Bevölkerung. Das überarbeitete Projekt bewahrt die wesentlichen Qualitäten des bisherigen Parkkonzepts und ist gut auf das geplante Pflegezentrum abgestimmt. Die Burgunwiese bietet genügend Raum für beides: einen grosszügigen öffentlichen Park und ein modernes Pflegezentrum. Damit wird das Areal sinnvoll genutzt und schafft einen Mehrwert für die gesamte Bevölkerung.

Der Gemeinderat ist vom vorliegenden Projekt überzeugt und empfiehlt sowohl der Kreditvorlage als auch der Finanzierung über den Gemeindeentwicklungsfonds zuzustimmen.

10. Zuständigkeit/Volksabstimmung

Der Gesamtbetrag der Investitionen sowie die entsprechende Entnahme aus dem Gemeindeentwicklungsfonds unterstehen nach Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) der obligatorischen Volksabstimmung.

11. Abstimmungsfragen

Frage 1

Stimmen Sie einem Kredit von 3'150'000 Franken für die Gestaltung des öffentlichen Parks Burgunwiese («Burgunpark 2026 plus») zu? Der Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom April 2026 mit 100.6 Punkten (Basis Oktober 2025 mit 100 Punkten) und wird entsprechend der Teuerung angepasst.

Frage 2

Stimmen Sie zur Finanzierung der Gestaltung des öffentlichen Parks («Burgunpark 2026 plus») der Entnahme von maximal 3'150'000 Franken aus dem Gemeindeentwicklungsfonds zu?

Wird dem Kredit in Frage 1 nicht zugestimmt, fällt dieser Beschluss dahin.

Neuhausen am Rheinfall, 11. August 2026

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: *Felix Tenger*

Die Gemeindeschreiberin: *Sandra Tanner*

Neuhausen am Rheinfall, 27. August 2026

Namens des Einwohnerrates:

Der Präsident: *Roland Müller*

Die Aktuarin: *Barbara Zanetti*

Kurzinformation

Worum geht es?

Die Stimmberechtigten haben am 14. Juni 2026 beschlossen, dass auf der Burgunwiese ein öffentlicher Park mit einer Fläche von mindestens 9'500 m² sowie ein Pflegezentrum entstehen sollen. Mit der vorliegenden Abstimmung wird nun über den Kredit für die Gestaltung des öffentlichen Parks entschieden.

Was ist geplant?

Der heute zu einem grossen Teil als Parkplatz genutzte Bereich wird in eine öffentliche Parkanlage von 9'500 m² umgestaltet. Vorgesehen sind grosszügige Grünflächen, verschiedene Aufenthalts- und Begegnungsbereiche, Boulefelder, Outdoor-Fitnessgeräte, Sitz- und Picknickmöglichkeiten sowie zwei grössere Spielbereiche. Die zentrale Grünfläche soll Raum zum Spielen, Verweilen, Picknicken und für kleinere Veranstaltungen bieten.

Ein wesentlicher Bestandteil des Projekts ist der hohe Grünflächenanteil. Bestehende Bäume sollen erhalten und ergänzt werden. Geplant sind unter anderem Blumenwiesen, Staudenflächen, naturnahe Bereiche und sogenannte «Tiny Forests». Diese Flächen schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere und tragen gleichzeitig zu einem angenehmen Mikroklima bei.

Auch bei der Materialwahl, der Beleuchtung und dem Umgang mit Regenwasser wird auf eine möglichst nachhaltige und pflegeleichte Gestaltung geachtet. Geplant sind zudem ein Zierbrunnen, ein Trinkbrunnen und ein kleiner Teich. An heissen Sommertagen sollen Sprühnebeldüsen für Abkühlung sorgen. Zusätzlich ist ein Spielbereich mit Wasserelementen vorgesehen.

Was kostet der Park und wie wird er finanziert?

Die Investitionskosten für den Burgunpark betragen 3'150'000 Franken. Für den jährlichen Unterhalt wird mit Kosten von rund 100'000 Franken gerechnet. Die gesamten Investitionskosten von 3'150'000 Franken werden dem Gemeindeentwicklungsfonds entnommen. Dadurch entstehen der Gemeinde keine Abschreibungskosten.

Wie werden Park, Pflegezentrum und Parkierung aufeinander abgestimmt?

Der Burgunpark und das geplante Pflegezentrum stehen funktional und gestalterisch in einem Zusammenhang und sollen zeitlich aufeinander abgestimmt realisiert werden. Bis zum Baubeginn kann ein Teil der Burgunwiese weiterhin für die Parkierung des Rheinfalltourismus genutzt werden. Das ebenfalls für 2030 geplante Parkdeck Nohl wird die Parkierungssituation im Zentrum zusätzlich entlasten und dazu beitragen, dass die heutige Parkplatznutzung der Burgunwiese ohne zusätzliche Belastung des Zentrums aufgegeben werden kann. Während der Bauphase des Pflegezentrums soll ein temporärer Kinderspielplatz auf der Burgunwiese eingerichtet werden. Die Eröffnung des Burgunparks ist gemeinsam mit dem Pflegezentrum im Herbst 2031 geplant.

Was sagen der Gemeinderat und der Einwohnerrat?

Der Gemeinderat empfiehlt sowohl die Kreditvorlage als auch die Finanzierung über den Gemeindeentwicklungsfonds zur Annahme.

Der Einwohnerrat stimmte der Kreditvorlage mit 13 zu 1 Stimmen bei 5 Enthaltungen und der Finanzierung über den Gemeindeentwicklungsfonds mit 14 zu 0 Stimmen bei 5 Enthaltungen zu.

Baurechtsabgabe des Grundstücks GB Nr. 2967 und eines Teilgrundstücks von GB Nr. 513 an die selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall



Visualisierung Pflegezentrum – die konkrete Ausgestaltung kann abweichen

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall haben am 14. Juni 2026 der Anpassung von Art. 3a der Gemeindeverfassung zugestimmt. Damit wurde der Grundsatzentscheid gefällt, auf der Burgunwiese einen öffentlichen Park sowie ein Pflegezentrum zu realisieren.

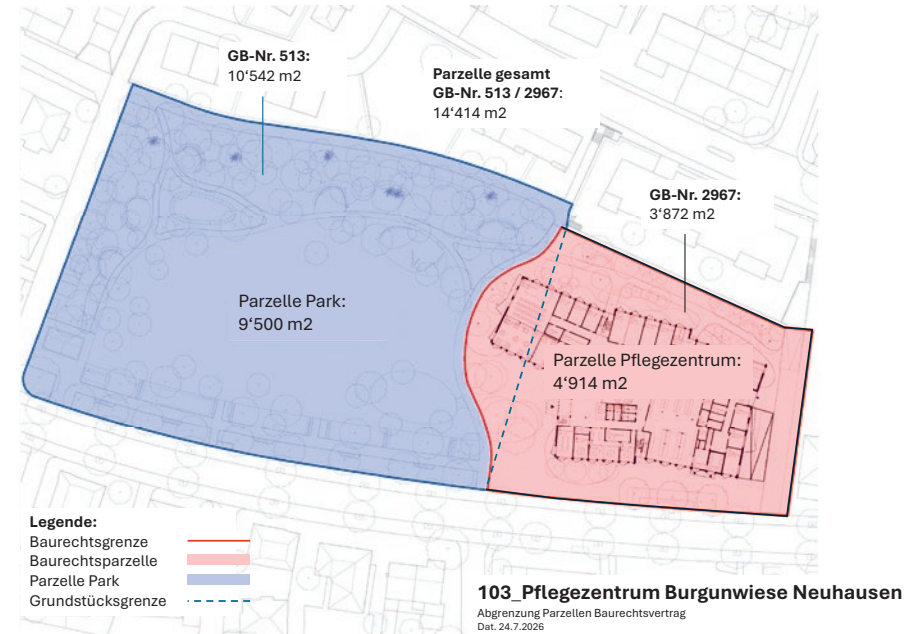
Als nächster Umsetzungsschritt soll der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss ein Baurecht eingeräumt werden. Damit wird die Grundlage geschaffen, das Pflegezentrum auf dem vorgesehenen Grundstück zu erstellen und zu betreiben. Die vorliegende Vorlage regelt die Abgabe des Baurechts sowie die wesentlichen Rahmenbedingungen des Baurechtsverhältnisses.

2. Baurechtsfläche

Die Grundstücke Burgunwiese (GB Nr. 513) und Burgunvilla (GB Nr. 2967) umfassen zusammen eine Fläche von rund 14'414 m². Davon sind mindestens 9'500 m² für den öffentlichen Park vorgesehen. Für die Realisierung des Pflegezentrums verbleibt damit eine Baurechtsfläche von rund 4'914 m².

Die Grundstücke befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Projektperimeter sowie die öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte sind in den entsprechenden Plänen festgehalten.

Das Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde. Die selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex erhält mit dem Baurecht das Recht, auf der vorgesehenen Fläche das Pflegezentrum mit den dazugehörigen Einrichtungen zu erstellen und zu betreiben. Das Gebäude steht während der Dauer des Baurechts im Eigentum der Baurechtsberechtigten.



3. Eckdaten des Baurechtsvertrags¹

Die Baurechtsabgabe verpflichtet die Baurechtsnehmerin dazu, ein öffentliches Pflegezentrum mit den zugehörigen Einrichtungen zu erstellen.

Das Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen hat die Grundstücke am 6. Juli 2026 bewertet. Für die Baurechtsfläche von 4'914 m² wurde bei einem Landwert von 885 Franken pro Quadratmeter ein Baurechtslandwert von rund 4'350'000 Franken festgelegt. Der jährliche Baurechtszins wird auf Grundlage des Baurechtslandwerts und des massgebenden Zinssatzes berechnet. Aktuell setzt sich dieser aus einem Basiszins von mindestens 1.25 % sowie einem Risikozuschlag von 0.25 % zusammen. Daraus ergibt sich derzeit ein Zinssatz von 1.5 % und damit ein jährlicher Baurechtszins von 65'250 Franken.

¹ Der Entwurf des Baurechtsvertrages kann auf der Website (www.neuhausen.ch -> Behörden und Politik -> Abstimmungen und Wahlen -> nächste Termine) oder auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Der Baurechtslandwert wird periodisch angepasst. Alle zehn Jahre erfolgt eine Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen. Zusätzlich wird der Landwert fünf Jahre nach jeder Neuschätzung und erstmals fünf Jahre nach Baurechtsbeginn an die Preisentwicklung angepasst. Die Zinspflicht beginnt mit der Bezugsbereitschaft sämtlicher Nutzflächen, spätestens jedoch vier Jahre nach Anmeldung des Baurechtsgeschäfts zur Grundbucheintragung.

Das Baurecht wird für eine Dauer von 99 Jahren ab Eintrag ins Grundbuch eingeräumt. Beginnt die Baurechtsberechtigte nicht innerhalb von zwei Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung mit der Bauausführung des Pflegezentrums, kann die Gemeinde die entschädigungslose Aufhebung des Baurechtsvertrags verlangen.

4. Geplantes Pflegezentrum

Für das Pflegezentrum wird das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag von 2022 weiterverfolgt. Das Projekt wurde zwischenzeitlich überprüft und das Raumprogramm in einzelnen Punkten angepasst. Die grundsätzlichen Aussenumrisse und der Fussabdruck des Gebäudes bleiben bestehen.

Geplant ist ein fünfgeschossiges Pflegezentrum mit rund 130 Pflegeplätzen. Vorgesehen sind 1- und 2-Bett-Zimmer mit eigenen Nasszellen, ein Demenzgarten im ersten Obergeschoss, ein zentraler Innenhof über alle Geschosse sowie ein Eingangsbereich mit Cafeteria und Aufenthaltsraum. Die Aussenräume des Pflegezentrums und des öffentlichen Parks sollen miteinander verbunden werden und sich gegenseitig ergänzen. Zum Pflegezentrum gehört eine Tiefgarage mit max. 130 Parkplätzen. Davon sind 80 Parkplätze für Mitarbeitende des Alterszentrums und der Spitex, 20 Parkplätze für Besuchende des Pflegezentrums, 20 Parkplätze für das Gewerbe und 10 Parkplätze für Besuchende des Parks vorgesehen. Die Realisierung und Finanzierung des Pflegezentrums liegen in der Verantwortung der selbstständigen öffentlichen Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

5. Kinderspielplatz Burgunvilla

Der bestehende Kinderspielplatz auf dem Grundstück Burgunvilla wird regelmässig von Kindern und Familien genutzt. Aufgrund der vorgesehenen Bauphase des Pflegezentrums soll auf der Burgunwiese ein temporärer Kinderspielplatz als Übergangslösung eingerichtet werden. Damit soll das Spielangebot auch während der Bauzeit erhalten bleiben. Die Kosten für den Umzug des Spielplatzes werden je zur Hälfte von der Gemeinde und der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt Alterszentrum und Spitex getragen.

6. Areal Schindlergut

Der Gemeinderat hält weiterhin daran fest, dass das Grundstück Schindlergut in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbleiben soll. Das Areal stellt eine bedeutende strategische Reserve für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dar. Über die künftige Nutzung, beispielsweise als Park- und Begegnungsraum sowie/oder für Formen des betreuten Wohnens, soll zu gegebener Zeit unter Einbezug der Bevölkerung entschieden werden. Damit wird die Grundlage geschaffen, gemeinsam mit der Bevölkerung eine nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung dieses wichtigen Grundstücks zu gestalten.

7. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Der weitere Ablauf ist wie folgt vorgesehen:

- Einreichung des Baugesuchs: Ende 2027
- Baubewilligungsverfahren: bis 2. Quartal 2028
- Baubeginn: 1. Quartal 2029
- Inbetriebnahme des Pflegezentrums: Herbst 2031

Es ist vorgesehen, das Pflegezentrum und den Park zeitgleich zu eröffnen.

8. Beratung und Empfehlung des Einwohnerrats

Der Einwohnerrat stimmte der Abgabe des Grundstücks GB Nr. 2967 und eines Teilgrundstücks von GB Nr. 513 im Baurecht an die selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zum Bau eines Pflegezentrums mit 13 zu 1 Stimmen bei 5 Enthaltungen zu.

9. Beratung und Empfehlung des Gemeinderats

Mit der Baurechtsabgabe wird die notwendige Grundlage geschaffen, damit das geplante Pflegezentrum auf der Burgunwiese realisiert und betrieben werden kann. Der Gemeinderat erachtet diesen Schritt als konsequente Umsetzung des von den Stimmberechtigten am 14. Juni 2026 gefällten Grundsatzentscheids. Mit Blick auf die Alterswohnraumstrategie begrüsst der Gemeinderat insbesondere die räumliche Nähe der Alterswohnungen an der Rabenfluhstrasse, des betreuten Wohnens im heutigen Alters- und Pflegezentrum Rabenfluh sowie des geplanten Pflegezentrums auf der Burgunwiese. Damit können Synergien genutzt und der älteren Bevölkerung bedarfsgerechte Übergänge zwischen verschiedenen Wohn- und Betreuungsformen in vertrauter Umgebung ermöglicht werden. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, der Baurechtsabgabe zuzustimmen.

10. Zuständigkeit

Die Abgabe des Grundstücks GB Nr. 2967 und eines Teilgrundstücks von GB Nr. 513 im Baurecht untersteht gemäss Art. 11 lit. h der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) der obligatorischen Volksabstimmung.

11. Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Baurechtsabgabe des Grundstücks GB Nr. 2967 und eines Teilgrundstücks von GB Nr. 513 an die selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zu?

Neuhausen am Rheinfall, 11. August 2026

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: *Felix Tenger*

Die Gemeindeschreiberin: *Sandra Tanner*

Neuhausen am Rheinfall, 27. August 2026

Namens des Einwohnerrates:

Der Präsident: *Roland Müller*

Die Aktuarin: *Barbara Zanetti*

Kurzinformation

Worum geht es?

Der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall soll für den Bau des Pflegezentrums auf der Burgunwiese ein Baurecht eingeräumt werden.

Welche Fläche wird im Baurecht abgegeben?

Die Grundstücke Burgunwiese (GB Nr. 513) und Burgunvilla (GB Nr. 2967) umfassen zusammen rund 14'414 m². Davon sind mindestens 9'500 m² für den öffentlichen Park vorgesehen. Für das Pflegezentrum verbleibt eine Baurechtsfläche von rund 4'914 m².

Bleibt das Grundstück im Eigentum der Gemeinde?

Ja. Die Gemeinde bleibt Eigentümerin des Grundstücks. Die Baurechtsnehmerin erhält das Recht, auf der Baurechtsfläche das Pflegezentrum zu erstellen und zu betreiben.

Wie lange dauert das Baurecht?

Das Baurecht wird für 99 Jahre eingeräumt.

Wie hoch ist der Baurechtszins?

Der aktuelle Baurechtslandwert beträgt rund 4'350'000 Franken. Der massgebende Zinssatz beträgt 1.5 %. Somit ergibt sich ein jährlicher Baurechtszins von 65'250 Franken.

Was ist geplant?

Vorgesehen ist ein fünfgeschossiges Pflegezentrum mit rund 130 Pflegeplätzen. Geplant sind unter anderem 1- und 2-Bett-Zimmer mit eigenen Nasszellen, ein Demenzgarten, ein zentraler Innenhof sowie eine Cafeteria und Aufenthaltsräume. Zum Pflegezentrum gehört zudem eine Tiefgarage mit rund 130 Parkplätzen. Die Realisierung und Finanzierung des Pflegezentrums liegen in der Verantwortung der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Was passiert mit dem Kinderspielplatz bei der Burgunvilla?

Während der Bauphase soll auf der Burgunwiese ein temporärer Kinderspielplatz eingerichtet werden. Damit bleibt das Spielangebot auch während der Bauzeit erhalten. Die Umzugskosten werden je zur Hälfte von der Gemeinde und dem Alterszentrum und Spitex getragen.

Wann soll die Inbetriebnahme des Pflegezentrums sein?

Die Eröffnung des Pflegezentrums ist gemeinsam mit dem öffentlichen Park für im Herbst 2031 geplant.

Was sagen der Gemeinderat und der Einwohnerrat?

Der Gemeinderat empfiehlt die Vorlage zur Annahme. Der Einwohnerrat stimmte der Baurechtsabgabe mit 13 zu 1 Stimmen bei 5 Enthaltungen zu.

