

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



An die Stimmberechtigten der  
Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

## **Botschaft**

zur Gemeindeabstimmung  
vom 25. September 2022 betreffend

**Volksinitiative «Für einen öffentlichen  
Park im Zentrum von Neuhausen am  
Rheinfall (Burgunpark-Initiative)»**

**und Gegenvorschlag**

**«Abgabe im Baurecht an die öffentlich-  
rechtliche Anstalt Alterszentrum und  
Spitex der Gemeinde Neuhausen am  
Rheinfall zum Bau eines Pflegezentrums»  
und  
Kreditvorlage für einen öffentlichen Park  
Burgunwiese»**

# 1. Ausgangslage

## Ersatz Altersheim Schindlergut; Standortwahl

Das Altersheim Schindlergut ist in die Jahre gekommen und genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Neben zu kleinen Zimmern gibt es immer noch Mehrbettzimmer. Hinzu kommt, dass viele Zimmer ohne Nasszellen, nicht rollstuhlgängig und nicht barrierefrei sind. Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 2. Juli 2020 beschlossen, auf dem Areal der Burgunwiese einen öffentlichen Park mit Pflegezentrum in Form einer Studie ausarbeiten zu lassen und dem Gemeinderat einen entsprechenden Auftrag erteilt. Die Verwaltungskommission der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt «Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall» hat im Dezember 2020 die Evaluation von drei verschiedenen Standorten für einen Neubau eines Pflegezentrums in Neuhausen am Rheinfall vorgenommen und die Resultate am 28. Januar 2021 der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei hat sich der Standort Burgunwiese als der bestmögliche Standort herausgestellt. Der bisherige Standort Areal Schindlergut wurde insbesondere wegen der Kosten (rund 8 Mio. Franken teurer), der schlechteren Zugänglichkeit (Hanglage) und der erwarteten Emissionen (Lärm, Staub, etc.) während der Bauzeit schlechter bewertet. Ein Standort im Zentrum wiederum wurde wegen des benötigten Hochhauses, der daraus folgenden nicht optimalen Arbeitsabläufe und der Nutzungskonflikte im Zentrum (Schulen, belebte Freiräume, «Platz für alli» als gesellschaftlicher Mittelpunkt der Gemeinde) als nicht optimal angesehen.

Der Standort Burgunwiese bietet einen kostengünstigen Bau und damit die tiefsten Taxen der drei Standorte, er bietet eine attraktive Wohn- und Arbeitsumgebung sowie den wirtschaftlichsten Betrieb.

Mit Blick auf die Alterswohnraumstrategie erscheint zudem die Konzentration von Alterswohnungen (Rabenfluhstrasse), betreutem Wohnen (heutiges Altersheim Rabenfluh) und Pflegezentrum (Burgunwiese) auf einem überschaubaren Perimeter sinnvoll. Dies ermöglicht Synergien und erleichtert der älteren Bevölkerung einen stufenweisen Übergang in verschiedene Wohnformen in gewohnter Umgebung.

## Frei- und Grünraumstrategie der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Zurzeit findet in Neuhausen am Rheinfall eine starke innere Verdichtung statt. Es werden mehrere grosse Wohnraumprojekte im Zentrum realisiert. Diese Verdichtung ist mit entsprechenden Massnahmen auszugleichen. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Richtplanpräsentation im Frühjahr 2021 seine Frei- und Grünraumstrategie vorgestellt. Die Frei- und Grün-

räume in Neuhausen am Rheinfall sollen vergrössert und die Aufenthaltsqualität soll insgesamt verbessert werden. Dabei sollen insbesondere die Frei- und Grünräume im Zentrum aufeinander abgestimmt und vernetzt werden. Die Burgunwiese erhält eine wichtige Funktion auf der Achse «Parkanlage Charlottenfels» – «Rheinfallgebiet» und soll zu einem Park/Spielplatz umgebaut werden. Eine gemeinderätliche Kommission «Studienauftrag Burgunwiese» hat sich an zwei Sitzungen mit der Typologie und der Gestaltung eines öffentlichen Parks auf der Burgunwiese auseinandergesetzt und zuhanden der Planerteams des Studienwettbewerbs Kriterien für einen «Park für Jung und Alt» verabschiedet.



## Areal Schindlergut - zusätzlicher Frei- und Grünraum für das Zentrum

Der Gemeinderat hat am 1. Juni 2021 festgelegt, dass das Areal Schindlergut (rund 14'500 m<sup>2</sup>) nach einem Wegzug des Altersheims den Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall als Frei- und Grünraum zur Verfügung stehen soll. Das Areal soll eine gute Anbindung des RhyTech-Areals mit dem Zentrum sicherstellen und zudem einen Ausgleich zur verdichteten Bauweise im Zentrum schaffen. Mit diesem Areal kann der Frei- und Grünraumbereich und damit die Verweilqualität im Zentrum markant erhöht werden. Sei es für die Arbeitnehmenden in der Mittagspause, die Anwohnerschaft oder die Einwohnerinnen und Einwohner (von Jung bis Alt): Die Grösse des Areals wird flexible Nutzungen erlauben und vielfältige Bedürfnisse abdecken.

Die definitive Ausgestaltung soll durch die Einwohnerschaft in einem Mitwirkungsverfahren festgelegt werden.

Um sicherzustellen, dass in dieser Generation keine Wohnbauten erstellt werden können, wird der Gemeinderat im Grundbuch eine Dienstbarkeit eintragen lassen. Mit dieser soll Wohnungsbau auf dem Areal Schindlergut während 25 Jahren verboten werden.

### **Studienauftrag «Neubau Pflegezentrum mit öffentlicher Parkanlage auf der Burgunwiese»**

Anfangs 2022 konnte der Studienauftrag «Neubau Pflegezentrum mit öffentlicher Parkanlage auf der Burgunwiese» abgeschlossen werden. Das Projekt von Schärer Schmid Architekten und August und Margrith Künzel Landschaftsarchitekten wurde von einer Fachjury einstimmig zum Sieger gewählt. Das Projekt wurde dem Einwohnerrat am 10. März 2022 vorgestellt und im Anschluss der Bevölkerung präsentiert.

Die wichtigsten Parameter des Projektes:

- Fünfgeschossiges Pflegezentrum mit rund 130 Pflegeplätzen und dazugehöriger Tiefgarage.
- Attraktiver Eingangsbereich mit Cafeteria und Aufenthaltsraum.
- Zentraler Innenhof (Atrium über alle Geschosse), welcher auch die innenliegenden Bereiche mit Tageslicht versorgt.
- 1- und 2-Bett-Zimmer (für Paare), jedes mit eigenem Zugang und Nasszelle, attraktive Gestaltung durch erkerartige Fensterbänke.
- Öffentliche Parkanlage (mit Spiel- und Flanierbereichen) von 8'556 m<sup>2</sup>.
- Der Park entwickelt sich um eine Freifläche und unterschiedlich besetzte Randbereiche, welche entsprechend ihrer Lage mit Spiel- und Flanierbereichen ausgestattet sind.
- Der Park und der Aussenraum des Pflegezentrums können so miteinander verwoben werden, dass ein gegenseitiger Mehrwert entsteht.

### **Darstellung 2: Ansicht Pflegezentrum Burgunwiese**



## **2. Initiative**

Die Initiative mit dem Titel «Für einen öffentlichen Park im Zentrum von Neuhausen am Rheinfall (Burgunpark-Initiative)» ist am 7. Juli 2021 mit 587 gültigen Unterschriften eingereicht worden. Der Gemeinderat hat die Initiative am 27. Juli 2021 als zustande gekommen erklärt.

### **Die Initiative hat folgenden Wortlaut:**

«Die unterzeichnenden Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall verlangen gestützt auf Art. 9 der Verfassung folgende Änderung der Verfassung:

Art. 3a (neu)

Die Gemeinde betreibt einen öffentlichen Park für Erholung und Spiel sowie als Begegnungsort auf dem Grundstück GB Nr. 513 (Burgunwiese) und dem nördlich angrenzenden Grundstück GB Nr. 2967 (Burgunvilla) mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 12'000 Quadratmetern.»

Der Einwohnerrat hat das Geschäft fristgerecht innerhalb von sechs Monaten nach Einreichung des Begehrens am 9. Dezember 2021 behandelt und mit 14 zu 6 Stimmen beschlossen, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Die Minderheit sprach sich dafür aus, die Initiative ohne Gegenvorschlag der Bevölkerung zur Abstimmung zu unterbreiten.

### 3. Gegenvorschlag

Der Gegenvorschlag zur Initiative beinhaltet die Abgabe von 4'941 m<sup>2</sup> auf dem Areal der Burgunwiese im Baurecht an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall zum Bau eines Pflegezentrums sowie eine Kreditvorlage für den Bau eines öffentlichen Parks auf der Burgunwiese von rund 8'556 m<sup>2</sup>. Die vorerst nutzbare Fläche des öffentlichen Parks ist grösser und beträgt 9'473 m<sup>2</sup>. 917 m<sup>2</sup> sind für eine spätere Option des betreuten Wohnens zugunsten des Alterszentrums und der Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall reserviert.

### 3.1. Abgabe im Baurecht

#### 3.1.1 Eckdaten<sup>1</sup>

Die Grundstücke GB Nr. 2967 und GB Nr. 513 sind im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 9 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) zugelassen, welche im Dienste der Öffentlichkeit sind. Die Erstellung eines Pflegezentrums auf den Grundstücken GB Nr. 2967 und GB Nr. 513 ist im Dienste der Öffentlichkeit.

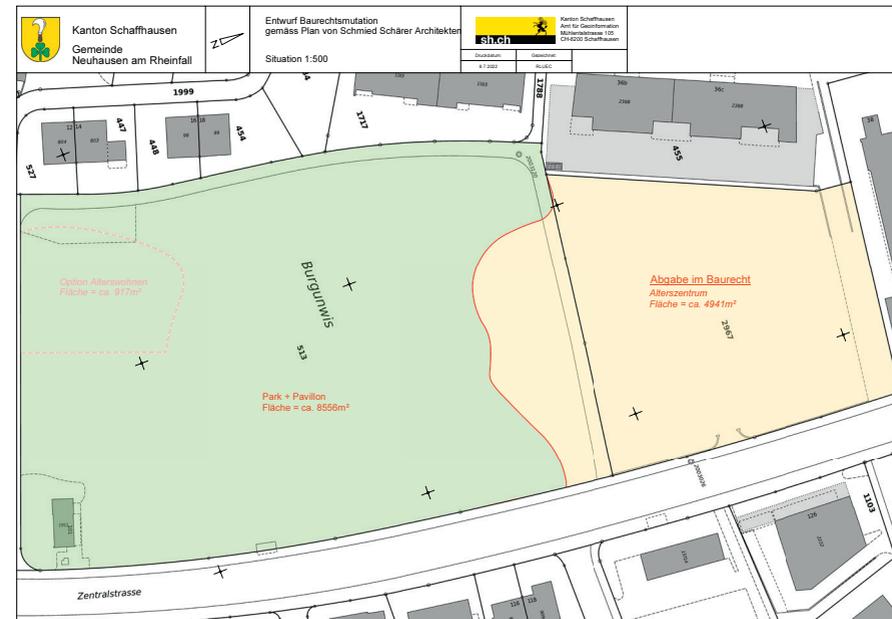
#### 3.1.2 Projektperimeter

Auf den Grundstücken GB Nr. 2967 und GB Nr. 513 sind die Projektperimeter für das Pflegezentrum und der späteren Option des betreuten Wohnens eingetragen und ausgewiesen. Falls zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlicher Wohnraum für betreutes Wohnen benötigt wird, kann diese Option für ein neues, separates Baurecht in Anspruch genommen werden. Der Einwohnerrat und das Volk werden über die Ausübung und Bedingungen dieser Option abstimmen können.

<sup>1</sup> Der Entwurf des Baurechtsvertrages kann auf der Website ([www.neuhausen.ch](http://www.neuhausen.ch) -> Abstimmungen und Wahlen -> nächste Termine) oder auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden

### Darstellung 3:

#### Plan: Entwurf Baurechtssituation Burgunwiese (orange, gelb)



#### 3.1.3 Konditionen des Baurechts

Die Grundstücke GB Nr. 2967 und GB Nr. 513 haben eine Gesamtfläche von 14'414 m<sup>2</sup>. Das Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen hat am 15. April 2022 eine Bewertung der Grundstücke vorgenommen. Dies basierend auf der bisherigen Zonenzuordnung (Zone für öffentliche Bauten). Bei einer Nutzfläche des Pflegeheims von 4'941 m<sup>2</sup> und einem Landwert von Fr. 745.- pro Quadratmeter ergibt dies eine Summe von Fr. 3'681'045.-, gerundet von Fr. 3'700'000.- für den Baurechtslandwert. Die Vertreter des Gemeinderates und der öffentlich-rechtlichen Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall haben sich auf diese Summe des Baurechtslandwertes als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses geeinigt. Das Baurecht wird für die Dauer von 99 Jahren abgeschlossen.

Als Basiszins wird der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verwendet, mindestens jedoch 1.25 % pro Jahr. Der Zins wird jährlich am 1. Juni angepasst.

Zum Basiszins wird ein Risikozuschlag nach Kategorie der Baute addiert. Es gilt ein Risikozuschlag von 0.25 %. Somit ergibt sich ein Baurechtszins von Fr. 55'500.- pro Jahr.

## 3.2. öffentlicher Park Burgunwiese

### 3.2.2 Projektperimeter

Der öffentliche Park Burgunwiese befindet sich auf GB Nr. 513 und umfasst 8'556 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück ist die Option eines Ausbaus des betreuten Wohnens möglich. Solange diese Option nicht ausgeübt wird, verfügt der Park über eine Grösse von 9'473 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Ausgestaltung

Im Projekt von Schärer Schmid Architekten und August und Margrith Künzel Landschaftsarchitekten erfüllt die öffentliche Parkanlage alle gewichtigen Anforderungen und bietet vielschichtige Nutzungsmöglichkeiten. Das Pflegezentrum und der öffentliche Park Burgunwiese harmonisieren und erzeugen eine schlüssige, funktionierende und hochwertige Gesamtlösung.

Der Park entwickelt sich um eine Freifläche und unterschiedlich besetzte Randbereiche. Sie werden entsprechend ihrer Lage mit Spiel- und Flanierbereichen ausgestattet. Die Parkgestaltung basiert auf einer offenen, grünen Grundfläche. Diese Grundfläche zoniert sich ein in eine multifunktional nutzbare, zentrale Volkswiese, gerahmt von artenreichen Blumenwiesenbereichen, welche in einen gewundenen Saum aus niedrigen Gehölz- und Staudenpflanzungen übergehen. Ein Wegesystem mit befestigten, rollstuhlfreundlichen Hauptwegen und unbefestigten Nebenwegen unterstützt diese Zonierung.

Entlang des leicht ansteigenden westlichen Parkrandes lädt ein feingliedriges Wegenetz Familien mit Kindern zum Erkunden der verschiedenen Spielstationen ein. Die verschiedenen Spielbereiche kompensieren den bisherigen Spielplatz sowohl bezüglich Spielgeräte als auch Raum vorzüglich. Es entsteht ein toller Mix aus Spiel, Spass und Abenteuer für die kleinen und grossen Kinder.

Gegen Süden in den offenen Parkbereich hinein streckt sich die Wegeführung etwas und öffnet sich zu einem geplanten Boule- und Aufenthaltsplatz.

Um den Neubau und den Café- und Eingangsbereich binden einheimische Laubbäume wie Stieleichen, Spitzahorn, Kirschen und Ulmen das Gebäude in den Park ein. Unterschiedliche Sitzmöglichkeiten wie lange, geschwungene Bänke entlang den Belagsbereichen, Einzelbänke und mobiles Parkmobiliar bieten unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten und reagieren auf die jeweilige Umgebung.

Durch die gezielte Setzung von differenzierten, einheimischen Baumarten über die gesamte Grünanlage wird ein neuer Naherholungsraum mit

hohem Naturwert geschaffen. Mit situativ durchmischten Wildgehölzgruppen an den Randbereichen wird eine nachhaltige Biodiversität für die Umgebung angeboten und Lebensräume für verschiedene Vogelarten geschaffen. Differenzierte Nützlingsweiden fördern die Insektenvielfalt.

Der öffentliche Park Burgunwiese berücksichtigt aufgrund seiner Konzeption und Grösse sowohl die ökologischen als auch die sozialen Aspekte der Gemeindeentwicklung und bereichert die vorgesehene Verknüpfung der Frei- und Grünräume. Er ist in der vorgesehenen Grösse und Konzeption ein wichtiger Beitrag für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

### Darstellung 4: Grundriss Pflegezentrum/öffentlicher Park Burgunwiese



### 3.2.4 Kosten

Die Grobbaukosten der öffentlichen Parkanlage Burgunwiese, auf der Basis des Siegerprojektes, liegen bei einem Kostendach von Fr. 3'500'000.– inklusive Mehrwertsteuer und einer Reserve von 5 %.

BKP 1: Vorbereitungsarbeiten, Abbruch des bestehenden Gebäudes	Fr.	43'000.–
BKP 4: Umgebungsarbeiten, Installationen, Ausstattung und Honorare	Fr.	2'883'500.–
BKP 5: Baunebenkosten	Fr.	398'500.–
BKP 7: Reserve ca. +5 %	Fr.	175'000.–
Total = Abstimmungsbetrag inklusive 7.7 % MwSt.	Fr.	3'500'000.–

Dieser Betrag basiert auf dem Stand des Zürcher Index der Wohnbaupreise vom April 2021 mit 101.2 Punkten (Basis April 2020 mit 100 Punkten) und wird entsprechend der Teuerung angepasst.

### 3.2.5 Finanzierung

Der Gemeinderat schlägt vor, die gesamten Kosten von maximal Fr. 3'500'000.– dem Gemeindeentwicklungsfonds zu entnehmen. Mit dieser Entnahme entstehen der Gemeinde keine Abschreibungskosten.

## 4. Argumente des Initiativkomitees

Die Burgunwiese hat bereits eine lange Geschichte hinter sich. Bereits 1949 versuchte die Gemeinde die Burgunwiese käuflich zu erwerben, um sie zumindest teilweise zu überbauen. Das Stimmvolk hat schon damals dankend abgesagt. Erworben wurde sie in der Folge vom Architekten Arthur Moser, aber nicht um sie zu überbauen, sondern um «den schönsten Platz in Neuhausen von der Verschandelung zu retten». Nach seinem Tod verkaufte seine Witwe Maria Moser-Billeter die Burgunwiese 1963 an die Gemeinde, diesmal allerdings mit einer Dienstbarkeit, die Burgunwiese für die nächsten 20 Jahre nicht für private Bauten zu benutzen. Diesmal stimmte der Stimmbürger dem Anliegen zu.

In der Folge wurde die Burgunwiese als Parkplatz, aber auch für Märkte oder als Kilbiwiese genutzt. Nach Ablauf der Dienstbarkeit versuchten die politischen Behörden die Burgunwiese mehrmals für Bauzwecke zu nutzen. Einmal stand ein Zivilschutzzentrum, ein andermal eine Tiefgarage und später noch Kindergärten zur Debatte. Alle Projekte wurden, teilweise auch per Gemeindeabstimmung, abgelehnt. In der Folge brauchte der Gemeinderat den Platz immer mehr als unansehnlichen, zeitweise sehr wenig benutzten Parkplatz und sogar als grossflächiges Lager für Baumaterialien.

Im August 2014 sprach der damalige Gemeindepräsident Rawyler dann ein erstes Mal von einem öffentlichen Stadtpark und 2018 wurde dann mit der Gestaltung eines grosszügigen Spielplatzes ein erster Schritt in diese Richtung gemacht. Nur gerade drei Jahre später ist es schon wieder vorbei mit diesen Bestrebungen. Nun soll also ein grosser Teil der Burgunwiese mit einem neuen Pflegezentrum überbaut werden.

Die Burgunpark-Initiative möchte dieses Hin und Her ein für alle Mal beenden und beantragt den Stimmbürgern die Aufnahme eines Art. 3a in die Gemeindeverfassung. Mit diesem Artikel soll festgehalten werden, dass die Burgunwiese von der gesamten Bevölkerung vollständig als Parkanlage genutzt werden kann und somit keine grösseren Bauten erstellt werden können. Damit verhilft die Initiative der ursprünglichen Absicht der Familie Moser nach fast 75 Jahren endlich zum Durchbruch.

Das Initiativkomitee ist der Meinung, dass ein solcher, grosser Stadtpark in Neuhausen dringender denn je notwendig ist. Neuhausen wird seit

Jahren in grossem Masse verdichtet, immer noch grössere Bauten entstehen. Einem solchen Verdichtungsstress müssen zwingend grosszügige Ausgleichsflächen entgegengestellt werden. Eine gut gestaltete Parkanlage dient der Erholung und dem sozialen Austausch der gesamten Bevölkerung, pflegt zudem die Biodiversität und dient als ausgleichende zentrale grüne Lunge unserer verdichteten Gemeinde.

Die konkrete Ausgestaltung soll, wie vom damaligen Gemeindepräsidenten Rawyler 2014 angedacht, durch die gesamte Bevölkerung erarbeitet werden. Ein grosser Spielplatz, eine grüne Wiese als Möglichkeit für kleinere Veranstaltungen, schattenspendende Bäume, dekorative Blumenbeete, Möglichkeiten zum Schlendern sollen genauso Platz haben wie z.B. naturnaher Wildwuchs. Wie gesagt: Unter Mitwirkung der Bevölkerung soll ein zentraler Park für die gesamte Bevölkerung entstehen und nicht nur einfach ein Grünraum, der vorwiegend auf die Bewohnerinnen und Bewohnern des Pflegezentrums ausgerichtet wurde.

Die Burgunwiese gehört und dient allen Einwohnerinnen und Einwohnern und soll auch von allen genutzt werden.

Der Gegenvorschlag des Gemeinderates läuft den Anliegen der Initiative weitgehend entgegen. Die Initiative wurde deshalb nicht zurückgezogen.

Helfen Sie durch ihre Stimme mit, dass der alte Traum der Familie Moser-Billeter sowie der Wunsch vieler Einwohnerinnen und Einwohner endlich in Erfüllung geht.

Das Initiativkomitee empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern Annahme der Initiative, die Ablehnung des Gegenvorschlages und bei der Stichfrage, die Initiative zu bevorzugen.

## 5. Stellungnahme des Gemeinderates

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Initiative abgelehnt werden sollte. Der Gemeinderat teilt das Anliegen der Initianten, dass der Frei- und Grünraumanteil in der Gemeinde erhöht werden soll. Die Initiative legt den Fokus jedoch einseitig auf die gesamte Burgunwiese als Park und trägt der Gesamtsicht auf die Entwicklung der Gemeinde zu wenig Rechnung. Die Gemeinde hat allen Bevölkerungsschichten Sorge zu tragen und für alle Einwohnerinnen und Einwohner angemessene Infrastrukturen und Frei- und Grünräume zur Verfügung zu stellen.

Das Altersheim Schindlergut muss ersetzt werden. Die Wohnformen im Alter werden zunehmend fließend. Mit der Umsetzung der Alterswohnraumstrategie erhalten die Einwohnerinnen und Einwohner ein Pflegezentrum an einem attraktiven Ort zu vernünftigen Kosten. Der Standort Bur-

gunwiese ermöglicht die tiefsten Taxen der drei evaluierten Standorte, er bietet eine attraktive Wohn- und Arbeitsumgebung und ermöglicht Synergien mit den in der Nähe gelegenen Alterswohnungen und Betreutem Wohnen (Altersheim Rabenfluh).

Die Ansprüche an die Frei- und Grünräume im Zentrum haben sich erhöht. Für die Berufstätigen im Zentrum, für die Ausgewilligen, für die neuen und bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner im Zentrum muss die Verweilqualität erhöht werden. Durch die Umsetzung der Frei- und Grünraumstrategie erhält die Bevölkerung zusätzliche Frei- und Grünräume auf der Burgunwiese (8'556 m<sup>2</sup>) und dem Schindlergut-Areal (14'500 m<sup>2</sup>). Diese neuen Frei- und Grünflächen sind um über 11'000 m<sup>2</sup> oder 90 % grösser als die von der Initiative geforderte Parkfläche auf der Burgunwiese. Zudem sind die entstehenden Frei- und Grünflächen am geografisch richtigen Ort zur Kompensation der inneren Verdichtung und in angemessener Grösse zur nachgefragten Nutzung.

Die Annahme der Initiative würde eine gemeinsame, generationenübergreifende Entwicklung der Gemeinde erschweren oder allenfalls gar verunmöglichen und den möglichen Grünraumanteil im Zentrum reduzieren. Die Annahme des Gegenvorschlages erlaubt eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Ablehnung der Initiative, die Annahme des Gegenvorschlages und bei der Stichfrage den Gegenvorschlag zu bevorzugen.

## 6. Beratung und Empfehlung des Einwohnerrats

Der Einwohnerrat hat die Initiative und den Gegenvorschlag an seiner Sitzung vom 16. Juni 2022 behandelt:

Die Minderheit des Einwohnerrats bevorzugte die Initiative und lehnte den Gegenvorschlag mit folgender Begründung ab:

«Der Gegenvorschlag des Gemeinderates möchte eine teilweise Überbauung der Burgunwiese mit einem riesigen, zumindest fünfstöckigen Gebäudekomplex und einer, aus Sicht der Minderheit, übergrossen Tiefgarage ermöglichen. Das Stimmvolk kann allerdings nicht zur Überbauung Stellung nehmen, sondern nur zur Abgabe im Baurecht.

Es wird keineswegs in Abrede gestellt, dass das Altersheim Schindlergut ersetzt oder renoviert werden muss, die Burgunwiese ist aber definitiv der falsche Ort für einen Neubaukomplex in diesem Ausmass. Der attraktivste Standort für ein Pflegezentrum ist und bleibt das Schindlergutareal hoch über dem Rheinfluh. Falls aber vor allem ein günstiger Standort an-

gestrebt wird, würde sich vielleicht beim Platz für alle im Zentrum, wo sowieso in Kürze baulicher Massnahme in Millionenhöhe notwendig sein werden, eine deutliche kostengünstigere und zudem zentralere Lösung anbieten.

Der Gemeinderat hat es leider nicht als nötig erachtet, zuerst von den Stimmbürgern die Standortfrage klären zu lassen, sondern legt nun direkt eine mit Steuergeldern finanzierte Studie für ein neues Pflegezentrum auf der Burgunwiese vor.

Auch die Verlegung des erst 2018 erstellten, viel benutzten Spielplatzes in eine andere Ecke, wo er als kleinere Variante wiederaufgebaut werden soll, überzeugt wenig, zumal genau an dieser Stelle eine Option für einen nächsten Gebäudekomplex eingetragen werden soll. Die vorliegende Planung des Parkes skizziert eine recht öde Grünfläche, die offensichtlich auf die Bewohner des Pflegezentrums zugeschnitten ist und nicht einen zeitgemässen Park, der von der gesamten Bevölkerung genutzt werden kann und zudem als «grüne Lunge» von Neuhausen dient.

Es sei auch klar darauf hingewiesen, dass durch die Abgabe im Baurecht, in keiner Weise gewährleistet ist, dass das skizzierte Bauwerk auch so erstellt wird. Die Baurechtnehmerin kann in Übereinstimmung mit dem Gemeinderat jederzeit das Bauprojekt nach eigenem Gutdünken ändern, selbst wenn ja auch dieses Pflegezentrum letztendlich von den Steuerzahlenden berappt wird.»

Die Mehrheit des Einwohnerrates befürwortete den Gegenvorschlag und lehnte die Volksinitiative mit den folgenden Argumenten ab:

«Ein Ersatzbau für das Altersheim Schindlergut ist dringend notwendig. Ein Festhalten am bisherige Standort Schindlergut wäre während der Bauzeit mit langjährigen Lärmemissionen für Personal und Bewohner verbunden, der Standort Zentrum wäre bezüglich Raumangebot, Wirtschaftlichkeit und anderweitigen Nutzungen nicht ideal.

Ein Pflegezentrum am Standort Burgunwiese überzeugt und bringt diverse Vorteile: Es besteht eine unmittelbare Nähe zum Alterszentrum Rabenfluh und zu den bestehenden Alterswohnungen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: So befindet sich eine Bushaltestelle direkt vor der Tür. Auch der Bahnhof ist unweit entfernt. Besucherinnen und Besucher sowie das Personal können mit dem öffentlichen Verkehr anreisen. In wenigen Gehminuten sind die Post und Supermärkte ebenerdig erreichbar, ebenso eine Arztpraxis. Bewohnerinnen und Bewohner, die nicht mehr mobil oder selbständig sind, können dennoch mit Verwandten oder Pflegepersonal unkompliziert mitten ins Dorfgeschehen, ohne eine gefährliche Strasse überqueren zu müssen. Die Heimbewohne-

rinnen und -bewohner verdienen eine zeitgemässe Unterkunft und Pflege. Bei einer Annahme der Initiative wäre die beste Lösung für den Ersatz des Altersheims Schindlergut vom Tisch.

Die Initianten verlangen einen Park auf der heutigen Burgunwiese. Mit dem Gegenvorschlag wird diesem Anliegen nachgekommen. Es werden sogar deutlich mehr Grünflächen geschaffen, als die Burguninitiative verlangt. Mit einem Park in angemessener Grösse auf der Burgunwiese kann die Grünraumstrategie der Gemeinde weiterverfolgt werden. Dies macht deutlich mehr Sinn als ein alleiniger, überdimensionierter Park auf der Burgunwiese. Der Gegenvorschlag bringt unserer Gemeinde neben einem öffentlichen Park auf der Burgunwiese auch zusätzliche Grünflächen auf dem Schindlergut Areal. Auf diesem Areal könnte ein Angebot realisiert werden, dass auch den Jugendlichen gefallen wird.

Das Gesamtprojekt mit einem Pflegezentrum und einem öffentlichen Park auf der Burgunwiese überzeugt. Die angedachte Entwicklung auf dem Schindlergutareal ist für die Gemeinde sehr wertvoll, da die Verdichtung dadurch im Zentrum mit zusätzlichem Grünraum kompensiert wird und eine gute Verbindung zum Rhytechareal hergestellt werden kann.»

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 16. Juni 2022 mit 13:6 und einer Enthaltung beschlossen die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen und mit 13:7 den Gegenvorschlag zur Annahme zu empfehlen. Bei der Stichfrage empfiehlt der Einwohnerrat mit 13:7 dem Gegenvorschlag den Vorzug zu geben.

## 7. Abstimmungsfragen

### a) Volksinitiative:

Stimmen Sie der Initiative «Für einen öffentlichen Park im Zentrum von Neuhausen am Rheinflall (Burgunpark-Initiative)» zu?

### b) Gegenvorschlag:

Stimmen Sie der Abgabe im Baurecht der Parzelle GB Nr. 2967 (Burgunvilla) und Teilabgabe der Parzelle GB Nr. 513 (Burgunwiese) an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall zum Bau eines Pflegezentrums zu?

Bei der folgenden Frage c) darf nur ein Feld angekreuzt werden; sonst gilt die Frage als nicht beantwortet

### c) Stichfrage

Falls sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, welchem von beiden geben Sie den Vorzug?

Volksinitiative

Gegenvorschlag

Die nachfolgenden Bestimmungen treten nur in Kraft, wenn der Gegenvorschlag zur Burgunpark-Initiative angenommen wird

### Kreditvorlage

- a) Stimmen Sie dem Kredit von Fr. 3'500'000.– für die Gestaltung des öffentlichen Parks Burgunwiese auf der Parzelle 513 (Burgunwiese) zu? Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom April 2021 mit 101.2 Punkten (Basis April 2020 mit 100 Punkten) und wird entsprechend der Teuerung angepasst.
- b) Stimmen Sie zur Finanzierung der Gestaltung des öffentlichen Parks Burgunwiese der Entnahme von max. Fr. 3'500'000.– aus dem Gemeindeentwicklungsfonds zu?

Neuhausen am Rheinflall, 31. Mai 2022

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: *Felix Tenger*

Die Gemeindegeschreiberin: *Barbara Pantli*

Neuhausen am Rheinflall, 16. Juni 2022

Namens des Einwohnerrates:

Der Präsident: *Dr. Urs Hinnen*

Die Aktuarin: *Fabienne Witschi*

## **Kurzinformation**

### **Inhalt der Initiative**

Die Initiative will, dass die Gemeinde auf der Burgunwiese mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 12'000 Quadratmetern einen öffentlichen Park für Erholung und Spiel sowie als Begegnungsort betreibt.

### **Inhalt des Gegenvorschlags**

Abgabe im Baurecht von 4'941 m<sup>2</sup> auf dem Areal der Burgunwiese an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zum Bau eines Pflegezentrums mit 130 Plätzen. (Baurechtszins Fr. 55'500.-).

Bau eines öffentlichen Parks auf der Burgunwiese von rund 8'556 m<sup>2</sup> für Fr. 3'500'000. (Die vorerst nutzbare Fläche des öffentlichen Parks umfasst 9'473 m<sup>2</sup>.) Die Finanzierung soll über den Gemeindeentwicklungsfonds erfolgen, damit entstehen der Gemeinde keine Abschreibungskosten.

### **Argumente Initiativkomitee / Minderheit Einwohnerrat**

Die Initiative möchte erreichen, dass die Burgunwiese vollständig als Parkanlage gestaltet und dies in der Verfassung so festgehalten wird. Damit wären die Diskussionen über eine mögliche Überbauung endlich beendet. Das Initiativkomitee empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Annahme der Initiative, die Ablehnung des Gegenvorschlags und bei der Stichfrage, die Initiative zu bevorzugen.

### **Argumente Gemeinderat / Mehrheit Einwohnerrat**

Mit der Annahme des Gegenvorschlags erhalten die Einwohnerinnen und Einwohner

- a) ein modernes Pflegezentrum an einem attraktiven Ort zu vernünftigen Kosten.
- b) Zusätzliche Frei- und Grünräume auf der Burgunwiese (8'556 m<sup>2</sup>) und dem Schindlergut-Areal (14'500 m<sup>2</sup>). Diese neuen Frei- und Grünflächen sind um über 11'000 m<sup>2</sup> oder 90 % grösser als die von der Initiative geforderte Parkfläche auf der Burgunwiese.

### **Welche Meinung vertreten der Gemeinderat und der Einwohnerrat?**

Der Gemeinderat lehnt die Initiative einstimmig ab und empfiehlt den Gegenvorschlag zur Annahme. Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 16. Juni 2022 mit 13:6 bei einer Enthaltung beschlossen die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen und mit 13:7 den Gegenvorschlag zur Annahme zu empfehlen. Bei der Stichfrage empfiehlt der Einwohnerrat mit 13:7 den Gegenvorschlag anzukreuzen.