

ABSTIMMUNG vom 21. Mai 2017



Gutachten und Antrag des Stadtrates an die Bürgerschaft betreffend

Kaufrechtsvertrag Werkhof-Areal

Grünenau, Florastrasse 6

Orientierungsversammlung:

**Kaufrecht Werkhof-Areal, Grundstück Nr. 634, zu Gunsten RLC AG
am 26. April 2017, 20.00 Uhr,
im Evang. Kirchgemeindehaus, Kugelwisstrasse 5, Rheineck**

BITTE BEACHTEN

- Die **Urnenöffnungszeiten** können dem Stimmausweis entnommen werden.
- Es gilt der **Stimmausweis** der gleichzeitig stattfindenden eidgenössischen und kantonalen Abstimmung.
- Der **Stimmzettel** ist separat im **Abstimmungscouvert** enthalten.

Gutachten und Antrag des Stadtrates Rheineck zuhanden der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 betreffend Kaufrechtsvertrag zwischen der RLC Immojekt AG bzw. RLC Invest AG und der Politischen Gemeinde Rheineck.

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen zuhanden der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 den Antrag, mit der RLC Immojekt AG bzw. der RLC Invest AG einen Kaufrechtsvertrag für den Verkauf der Liegenschaft Werkhof an der Florastrasse 6 in Rheineck abzuschliessen. Damit kann der Weg für eine umfassende Areal-Entwicklung in diesem Gebiet geebnet werden.

AUSGANGSLAGE

Nach der Schliessung des Theresienheims hatte die Politische Gemeinde Rheineck Anfang 2014 diese freigewordene Liegenschaft an der Grüenaustrasse 1 erworben. Damit konnte ein alternativer Standort für den Bau eines neuen Feuerwehredepos für die gemeinsame Feuerwehr R-T-L (Rheineck, Thal und Lutzenberg) angeboten werden. Der Entscheid für den Depot-Neubau fiel dann aber auf den Standort im Arena-Areal. Das bedeutet, dass dieses Grundstück für eine andere bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

Mit dem Bezug des neuen Feuerwehredepos, voraussichtlich im Frühjahr 2018, werden die Unterhaltsdienste in das bisherige Rheinecker Feuerwehredepot umziehen. Auf diesen Zeitpunkt hin wird somit auch dieses Grundstück mit dem stark baufälligen Werkhof für eine andere Nutzung frei.

Der Stadtrat hatte Kenntnis davon, dass der Eigentümer des Grundstückes an der Florastrasse 3, welches zwischen den beiden gemeindeeigenen Grundstücken liegt, ebenfalls zum Verkauf stand. Der Stadtrat unterbreitete deshalb dem Verkaufswilligen ein Angebot. Denn mit dem Zukauf dieser Liegenschaft stünde ein grösseres, zusammenhängendes Areal für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Der Eigentümer lehnte jedoch einen Verkauf an die Politische Gemeinde ab und schrieb seine Liegenschaft zum Verkauf aus.

Im Zuge der sich anbahnenden Eigentumsveränderungen in diesem Gebiet erkundigten sich verschiedene Unternehmungen beim Stadtrat, welche auf Areal-Entwicklungen spezialisiert sind. Sie wollten in Erfahrung bringen, ob die Liegenschaft Theresienheim ebenfalls zum Verkauf stehe. Auch die ortsansässige RLC AG Architektur, Projektentwicklung, interessierte sich dafür.

Der Stadtrat entschied sich für eine Zusammenarbeit mit der RLC Gruppe. Er sicherte der RLC AG zu, die beiden gemeindeeigenen Grundstücke Theresienheim und Werkhof-Areal für eine bauliche Entwicklung in diesem Gebiet einzubringen, sofern die noch auszuhandelnden Auflagen und Bedingungen erfüllt werden. Hierzu gehört auch die Zustimmung der Bürgerschaft für einen Verkauf der Liegenschaft Werkhof an die RLC AG.

Ausgehend vom positiven Bescheid des Stadtrates bewarb sich die RLC AG um das zwischen den Gemeindeliegenschaften liegende Grundstück an der Florastrasse 3 und konnte dieses schliesslich auch kaufen.

ANGEBOT RLC ARCHITEKTUR, PROJEKTENTWICKLUNG AG, RHEINECK

Die RLC AG übernimmt die gesamte Areal-Entwicklung und die damit zusammenhängenden Verfahren. Dazu gehören u. a. die Erarbeitung der Raum- und Projektplanung, die Erschliessungsplanung sowie die öffentlichen und privaten Verfahren. Sie trägt damit das Planungsrisiko und erarbeitet die Planungs- und Verfahrensgrundlagen im Sinne einer Vorfinanzierung.

Sie wird ebenso den Kontakt mit den weiteren Grundeigentümern in diesem Gebiet führen, damit eine koordinierte und aufeinander abgestimmte, ganzheitliche Entwicklung sichergestellt werden kann.

Im Gegenzug hat sich die Politische Gemeinde zu verpflichten, im Falle einer erfolgreichen Entwicklung ihre gemeindeeigenen Liegenschaften innerhalb dieses Areals für die Umsetzung des dann zumal erarbeiteten und umzusetzenden Erneuerungsprojektes zur Verfügung zu stellen. D. h., die RLC AG ist damit einverstanden, das Planungs- und Entwicklungsrisiko zu tragen und die Entwicklungs-

kosten vorzufinanzieren, sofern sichergestellt ist, dass sie dann zu gegebener Zeit die gemeindeeigenen Parzellen auch tatsächlich kaufen kann. Damit kommt der Politischen Gemeinde die gleiche Stellung zu, wie den übrigen in diesem Gebiet liegenden Grundeigentümern.

Vor diesem Hintergrund stimmte der Stadtrat dem Verkauf der Liegenschaft Theresienheim unter Bedingungen zu. Der Verkauf erfolgte im Frühjahr 2016 zum Preis von Fr. 995'000.00 (Fr. 360.00 pro Quadratmeter), zahlbar nach erfolgtem Grundbucheintrag. Bedingung für den Vollzug des Verkaufes ist u. a., eine Kaufpreisanpassung, falls sich der Marktwert bis zum definitiven Grundbucheintrag um mehr als 5% verändert und dass das Grundstück von der Zone für öffentliche Bauten neu in Wohn-/Gewerbezone, dreigeschossig, umgezont werden kann. Die umliegenden Grundstücke sind sämtliche bereits heute in dieser Wohn-/Gewerbezone dreigeschossig eingeteilt.

In einem zweiten Schritt ist nun der Verkauf der Liegenschaft Werkhof an die RLC AG rechtlich sicherzustellen.

ATTRAKTIVES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Das Gebiet zwischen der Bahnhof- und der Rorschacherstrasse einerseits und zwischen der Grüenastrasse und dem Freibach andererseits umfasst insgesamt in diesem gesamten Geviert 15'809 m².

Die drei Liegenschaften Werkhof (Grundstück Nr. 634, 4'054 m²), Theresienheim (Grundstück Nr. 186, 2'736 m²) und dasjenige an der Florastrasse 3 (Grundstück Nr. 189, 1'811 m²) umfassen gemeinsam gut die Hälfte der gesamten Fläche. Damit sind gute Voraussetzungen für eine ganzheitliche und aufeinander abgestimmte Entwicklung gegeben. Solche Entwicklungschancen, mithin innere Verdichtung, eröffnen sich nur sehr selten und sollten genutzt werden. Möglicherweise kann die eine oder andere Liegenschaft zusätzlich zum Erneuerungspotenzial hinzukommen. Das hängt allerdings von den Verhandlungen des Planers und Investors, der RLC AG, mit den weiteren Anstössern ab.

Im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit den vorhandenen Landreserven sind die Gemeinden verpflichtet, in ortsbaulicher Hinsicht vorab die Möglich-

keiten einer inneren Verdichtung auszuschöpfen und ein massvolles Wachstum innerhalb des vorhandenen Baulandes abzudecken. Genau diesem Ansinnen kann mit dem vorgeschlagenen Vorgehen nachgekommen werden. Der Stadtrat befürwortet eine Aufwertung und Erneuerung in diesem unweit vom Zentrum gelegenen Quartier.

Oberstes Ziel muss eine positive Gemeindeentwicklung sein; und zwar in gesellschaftlicher, ortsbaulicher und auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Der Stadtrat unterstützt das Vorhaben der RLC AG und befürwortet, dass die Gemeinde die in diesem Gebiet gelegenen gemeindeeigenen Liegenschaften für diese Quartierentwicklung zur Verfügung stellt.

Der RLC AG soll deshalb ein Kaufrecht an der Liegenschaft Werkhof eingeräumt werden, für den Fall, dass die angestrebte Entwicklung auch tatsächlich zur Realisierung kommt.

KAUFRECHTSVERTRAG

Der RLC AG soll ein Kaufrecht am Grundstück Nr. 634, 4'054 m² (Werkhof-Areal), auf die Dauer von 10 Jahren, eingeräumt werden. Der Preis beträgt Fr. 400.00/m², was dem derzeit marktüblichen Preis in Rheineck für Grundstücke in der Wohn-/Gewerbezone, dreigeschossig, entspricht. Falls sich der Marktwert bis zum definitiven Grundbucheintrag um mehr als 5% verändert, so ist dieser dem dannzumal aktuellen Stand anzupassen. Das Kaufrecht kann innerhalb von 10 Jahren ausgeübt werden. Bedingung und Voraussetzung, welche im Kaufrechtsvertrag ebenfalls sichergestellt wird, dass bis dahin ein rechtskräftiges Entwicklungs- bzw. Überbauungsprojekt für dieses Areal vorliegt und der Nachweis erbracht ist, dass die Realisierung in Angriff genommen wird. Die Politische Gemeinde Rheineck ist verpflichtet, das Werkhofgebäude bis zur Kaufrechtsausübung auf ihre Kosten abzurechnen.



Freibach

1301

187

634

186

189

44

1338

Rorschl

2



195

192

Florastrasse

633

193

Bahnhofstrasse

1117

280

Grüenaustrasse

10

12

Ba

ANTRAG

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der RLC AG, Rheineck, das Kaufrecht am Grundstück Nr. 634, Werkhof Areal, umfassend 4'054 m², zum Preis von Fr. 1'621'600.00 unter folgenden Bedingungen einzuräumen:

- Kaufrechtsdauer 10 Jahre
- Abbruch Werkhofgebäude bis zur Kaufrechtsausübung zu Lasten der Gemeinde
- Vorfinanzierung für Entwicklungsplanung und Verfahren zu Lasten der RLC AG
- Rechtskräftiges Entwicklungs- bzw. Überbauungsprojekt bis zur Kaufrechtsausübung
- Kaufpreisanpassung, sofern sich dieser bis zur Kaufrechtsausübung um mehr als 5% verändert. Wenn Uneinigkeit über die Preisentwicklung besteht, so ist ein aussenstehender Experte zu bestellen; können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, so ist dieser durch den Präsidenten des Kantonsgerichtes St.Gallen zu bestimmen

Mit diesem Kaufrecht wird der Weg für eine attraktive Areal-Entwicklung im Gebiet zwischen Grüenaustrasse und Freibach einerseits und zwischen der Bahnhof- und der Rorschacherstrasse andererseits geebnet. Damit eröffnet sich eine einmalige Chance für eine Aufwertung eines ganzen Quartiers, unweit vom Zentrum der Gemeinde gelegen.

Wer diesem Antrag zustimmen will, schreibe **JA**

Wer diesen Antrag ablehnen will, schreibe **NEIN**

Rheineck, 7. Februar 2017

NAMENS DES STADTRATES

Hans Pfäffli, Stadtpräsident
Gabriel Macedo, Stadtschreiber

