

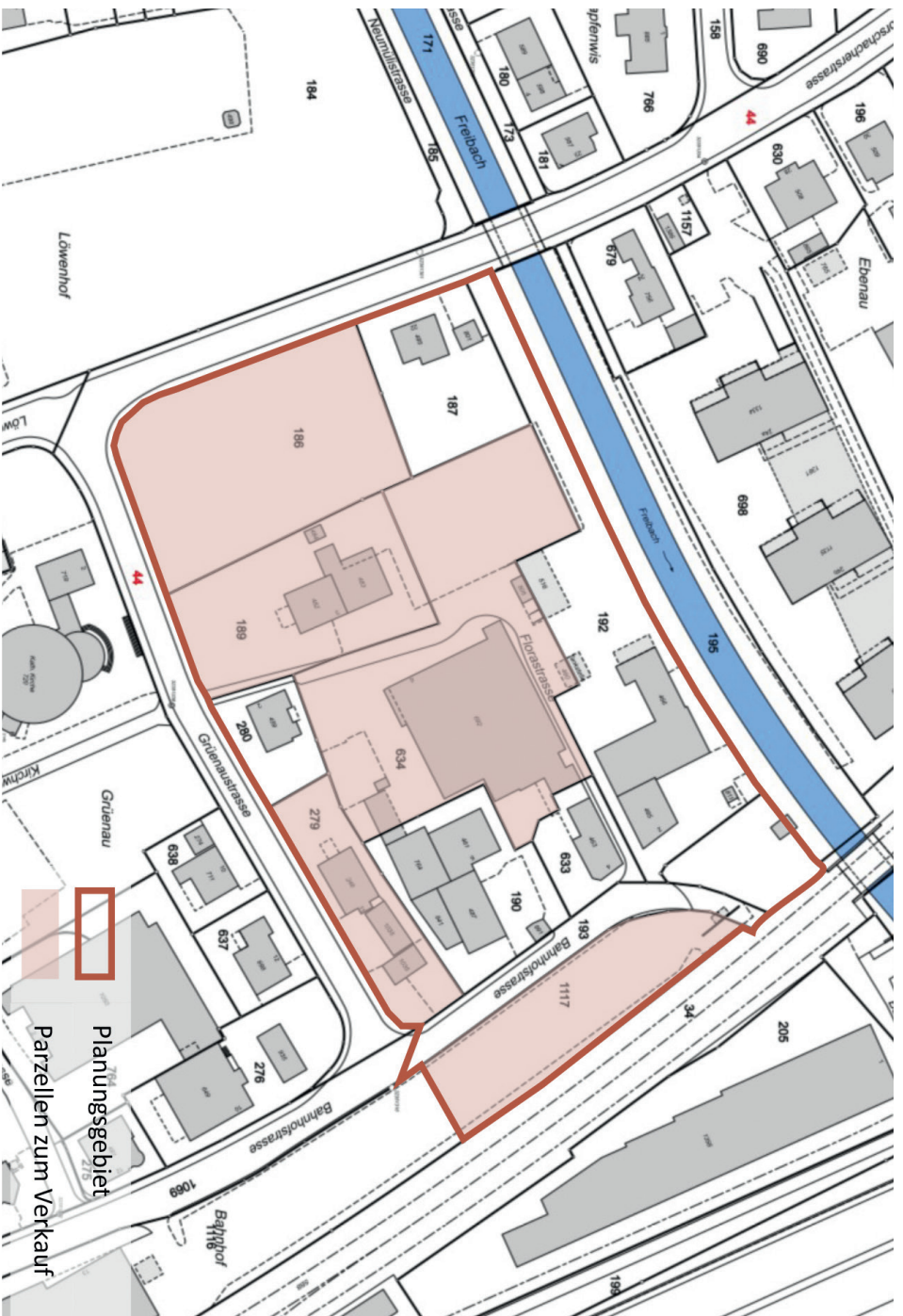
ABSTIMMUNG vom 30. November 2025



Gutachten und Antrag des Stadtrates an die Bürgerschaft betreffend

Entwicklung und Verkauf Grüenau-Areal

Eine Informationsveranstaltung zum geplanten Verkauf des Grüenau-Areals mittels einem Investorenwettbewerb findet am 6. November um 19.30 Uhr im Hechtsaal statt.



ORIENTIERUNG ÜBER ABSTIMMUNGSVORLAGE

Die Urnenabstimmung findet am **30. November 2025** statt.

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.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen zuhanden der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 den Antrag, dem Verkauf der Grundstücke Nr. 186, 189, 279 und 634 (Grüenau) sowie des Grundstücks Nr. 1117 (Bahnhof Nord) zuzustimmen.

AUSGANGSLAGE

Das Areal Grüenau umfasst das Viereck zwischen Freibach, Löwenhofstrasse, Grüenaustrasse und SBB-Linie. Die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des Städtlis birgt ein grosses Innenentwicklungspotenzial. Neben dem Werkhofareal, dem ehemaligen Theresienheim und dem nördlichen Teil des Bahnhofareals konnte die Stadt Rheineck in den letzten Jahren auch die Liegenschaften Nrn. 189 und 279 an der Grüenaustrasse erwerben. Damit vergrössern sich die Handlungsmöglichkeiten: Mit einer koordinierten Entwicklung des gesamten Areals können Synergien beispielsweise bei der Erschliessung oder den Freiräumen genutzt werden. Die Qualität der Innenentwicklung wird gefördert, wodurch das Zentrum nachhaltig gestärkt werden kann.

Die Stadt kann diese Flächen nicht selbst bebauen, weil es dazu ausgewiesenes Spezialwissen und die erforderlichen Finanzen benötigt. Deshalb sollen sie zum Zweck der Bebauung verkauft werden. Der Käufer muss sich dabei verpflichten, hohe Anforderungen an die Qualität der künftigen Bebauung zu erfüllen. Der Eigentumsübergang auf den Käufer erfolgt daher erst, wenn die Vorgaben der Stadt in einem Sondernutzungsplan rechtskräftig gesichert sind und Grundlage für das zu realisierende Bauprojekt bilden.

GRUNDLAGEN

Der Stadtrat hat ab 2015 Studien für eine gesamtheitliche Entwicklung des ganzen Areals in Angriff genommen. Die Erkenntnisse aus Workshops mit den Grundeigentümern der benachbarten Liegenschaften wurden durch ein externes Planungsbüro in Bezug auf die Erschliessungs-, Bebauungs-, Freiraum- und Nutzungsstruktur aufbereitet. Im August 2022 fand im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ein weiterer Workshop mit der Bürgerschaft von Rheineck statt, an dem die Interessierten ihre Ideen und Anliegen einbringen konnten. Aus den Erkenntnissen dieses Prozesses erhielt das Areal eine neue Bezeichnung, die das Ziel der Bebauung integriert: «Grüenaupark». Der Stadtrat hat daraus die nachfolgend genannten Entwicklungsziele definiert, die für die Entwicklung des Grüenauparks verbindlich sind:

Erschliessung

- Der zukünftige Grüenaupark soll intern weitgehend autofrei sein.
- Er soll mit einem öffentlichen Fussweg an das Städtli angebunden werden.

Bebauung

- Die Bebauung soll abwechslungsreich, verdichtet und von hoher Qualität sein.
- Den besonderen Anforderungen des Ortsbildschutzes ist Rechnung zu tragen.

Freiraum

- Das Aussenraumkonzept soll attraktive private und gemeinschaftliche Aussenräume enthalten.
- Die gemeinschaftlichen Aussenräume sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern dienen.

Nutzung

- Der Grüenaupark soll dem durchmischten Wohnen, insbesondere bezüglich Wohnungsarten (Miet- und Eigentumswohnungen, Alters- und Familienwohnungen etc.), dienen.
- Durch Kleingewerbe und einen Quartiertreff soll der soziale Austausch gefördert werden.

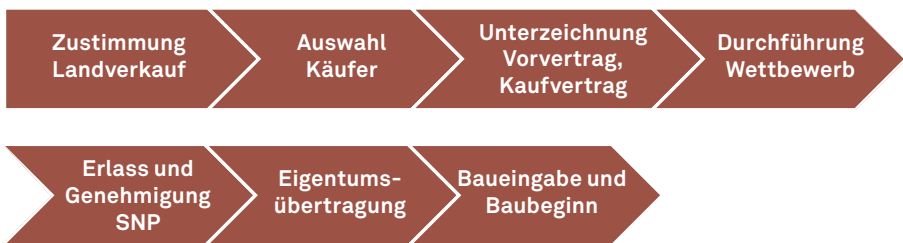
Nachhaltigkeit

- Die Entwicklung soll sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig sein.
- Der Grüenaupark soll insgesamt ökologisch aufgewertet werden.

PROJEKTENTWICKLUNG UND RECHTLICHE SICHERUNG

Nach Auffassung des Stadtrats können die erwähnten Entwicklungsziele am besten durch die im Folgenden erklärte Vorgehensweise erreicht werden. Die Kommission Grüenaupark, die sich aus Mitgliedern des Stadtrats (Anin Wider, Gilbert Lapp und Urs Müller) und externen Fachpersonen (Armin Meier und Hona Berisha) zusammensetzt, wählt in einem Investorenwettbewerb den zukünftigen Käufer aus. Dieser soll zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach den Vorgaben der Stadt und auf der Grundlage der Entwicklungsziele verpflichtet werden. Der Wettbewerb zwischen mehreren Projekten erlaubt die Auswahl des für den Grüenaupark und die Stadt Rheineck am besten geeigneten Vorschlags. Das in diesem Wettbewerbsverfahren ermittelte Projekt ist die Grundlage für einen noch zu erlassenden Sondernutzungsplan, der die Rahmenbedingungen für das zu realisierende Bauprojekt rechtlich verbindlich festlegt. Erst nach der Rechtskraft dieses Sondernutzungsplanes erfolgt die Eigentumsübertragung auf den Käufer.

VORGEHEN



Auswahl Käufer

Die Kommission Grüenaupark schlägt den ermittelten Käufer dem Stadtrat zur Wahl vor. Diese Kommission berücksichtigt bei der Auswahl des künftigen Käufers neben dem Kaufpreisangebot auch qualitative Aspekte und Referenzen. Konkret muss der Käufer zum Beispiel solide finanziert sein und Referenzen für realisierte, vergleichbare, qualitativ hochwertige Bebauungen vorweisen können.

Kaufvertrag (Vorvertrag)

Im Vorvertrag zum Kaufvertrag wird vereinbart, dass sich der Käufer und die Stadt verpflichten, einen endgültigen Kaufvertrag (Hauptvertrag) abzuschliessen, sobald die vereinbarten Bedingungen erfüllt sind. Der Vorvertrag regelt die wesentlichen Punkte des geplanten Kaufs und dient zur Absicherung, bis alle Bedingungen der Stadt für den Verkauf erfüllt sind. Das sind neben dem Verkaufspreis insbesondere die Qualitätsanforderungen des Stadtrates an das Verfahren und die künftige Bebauung, sowie deren rechtsverbindliche Sicherung im Sondernutzungsplan und im verwaltungsrechtlichen Vertrag. Ein der Stadt Rheineck eingeräumtes und im Grundbuch vorgemerktetes Rückkaufsrecht soll sicherstellen, dass die Stadt die verkauften Grundstücke wieder zurückkaufen kann, wenn der Käufer diese nicht innert einer klar definierten Frist überbaut.

Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Der Stadtrat wird mit dem Käufer zudem einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Darin werden alle Anforderungen verbindlich geregelt, soweit sie nicht in den Kaufvertrag oder den Sondernutzungsplan gehören. Insbesondere wird im verwaltungsrechtlichen Vertrag die Pflicht zur tatsächlichen und fristgerechten Überbauung festgelegt.

Wettbewerb

Die wichtigen Anforderungen an das Verfahren und die zur Erreichung der Entwicklungsziele definierten Massnahmen werden durch den Stadtrat vorab in einem Entwurf des Wettbewerbsprogramms festgelegt. Die kantonale Denkmalpflege soll diese Phase in geeigneter Form begleiten. Die Vorgaben und Massnahmen von Stadtrat und Denkmalpflege können mit dem künftigen Käufer präzisiert und ergänzt werden. Der Stadtrat gibt insbesondere auch die Anforderungen hinsichtlich fachlicher Qualifikation und Unabhängigkeit des Preisgerichts und der Teilnehmenden vor.

Sondernutzungsplan

Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt für den Grüenaupark soll in einem Sondernutzungsplan rechtlich verbindlich gesichert werden. Gleichzeitig garantiert die Genehmigung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation die Recht- und Zweckmässigkeit der Bebauung und gewährt eine entsprechende Rechtssicherheit auch für den Käufer.

LANDWERT

Der Stadtrat hat den Grundstückswert (Marktwert) durch zwei unabhängige Fachbüros ermitteln lassen. Dieser ermittelte Marktwert definiert den Mindestkaufpreis. Der vom Käufer tatsächlich angebotene Grundstückspreis wird bei der Auswahl des Käufers berücksichtigt. Eventuelle Mehrnutzungen gegenüber den Annahmen werden im endgültigen Verkaufspreis berücksichtigt.

Die Grundstücksbewertungen ergaben für die Grundstücke Nrn. 186, 189, 279 und 634 mit einer Fläche von 9'612 m² einen Marktwert von Fr. 12'980'000.– und für das Grundstück Nr. 1117 mit einer Fläche von 1'518 m² einen solchen von Fr. 630'000.–. Das Mindestangebot für den Verkauf des Gesamtareals mit einer Fläche von 11'130 m² wird durch den Stadtrat auf Fr 13'610'000.– festgelegt.

Mit dem Verkauf der Liegenschaften Nr. 634 (Werkhof) und Nr. 1117 (Bahnhof Nord), die sich heute im Verwaltungsvermögen befinden, werden diese ins Finanzvermögen überführt. Diese Umwidmung führt im Jahr dieser Massnahme zu einem Buchgewinn von Fr. 1'551'000.–.

Liegenschaften des Finanzvermögens

Parzelle Nr.	Lage	Verwendung	Verkehrswert	Buchwert
186	Grüenaustrasse	Wiese	957'000.–	957'000.–
279	Grüenaustrasse 11	Mehrfamilienhaus mit Garagen	731'000.–	731'000.–
189	Florastrasse 3	Wohnhaus mit Scheune	924'000.–	1'086'600.–
Total Finanzvermögen			2'612'000.–	2'774'600.–

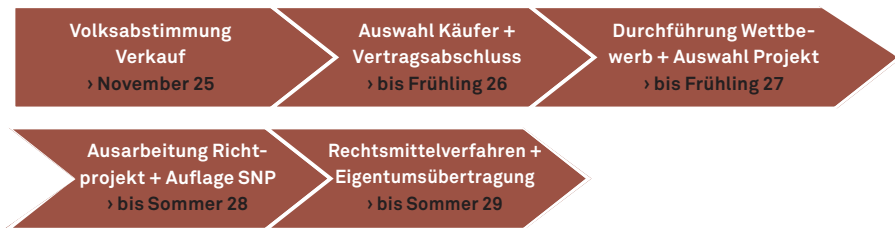
Liegenschaften des Verwaltungsvermögens

Parzelle Nr.	Lage	Verwendung	Verkehrswert	Buchwert
634	Florastrasse 6	Werkhof	1'240'000.–	0
1117	Bahnhofstrasse	Parkplatz	311'000.–	0
Total Verwaltungsvermögen			1'551'000.–	0
Gesamt			4'163'000.–	2'774'600.–

Der Nettogewinn für die Stadt ergibt sich aus der Differenz des Verkaufspreises von Fr. 13'610'000.– abzüglich sämtlicher Buchwerte, abzüglich dem Entwicklungsaufwand, den die Stadt zwischen 2018 und dem Verkaufsjahr aufgewendet hat. Man geht derzeit von rund 9 Mio. Franken Nettogewinn aus.

ZEITPLAN

Unter der Voraussetzung, dass die Stimmberechtigten dem Verkauf der Grundstücke zustimmen, sind folgende Meilensteine bis zum Baubeginn denkbar:



Auf der Basis einer realistischen Schätzung ist mit dem Baustart einer ersten Etappe nicht vor dem Jahr 2030 zu rechnen.

FRAGEN UND ANTWORTEN

Weshalb wird das Gelände nicht einfach dem Meistbietenden verkauft?

Der Grüenaupark soll langfristig positive Auswirkungen für die Stadt haben. Es geht also nicht um einen momentanen, möglichst hohen Verkaufsgewinn. Deshalb müssen die Interessenten nachweisen, dass sie bereits qualitativ hochwertige Lösungen realisiert haben. Ebenso müssen sie sich verpflichten, die Entwicklung des Grüenauparks sowohl hinsichtlich des Prozesses (Wettbewerb) als auch materiell (gemäss den unter Mithilfe der Bürgerschaft erarbeiteten Entwicklungsziele) nach den Vorgaben der Stadt durchzuführen. Erst wenn das Ergebnis den Stadtrat überzeugt, und der gestützt darauf erlassene Sondernutzungsplan rechtskräftig ist, wird der Verkauf abgewickelt. Mehrnutzungen werden in den Verkaufspreis eingerechnet. Der Verkaufspreis nach diesem Modell ist das Minimum. Höhere Angebote sind erwünscht und werden bei der Auswahl des Käufers berücksichtigt.

Welche langfristigen Auswirkungen hat der Verkauf für die Gemeinde?

Je nach Projekt entstehen neue Wohn- und Arbeitsplätze, zusätzliche Steuereinnahmen und eine städtebauliche Aufwertung des Grüenauparks. Im Vordergrund steht eine nachhaltige Lösung und nicht eine kurzfristige wirtschaftliche Rendite. Vor diesem Hintergrund sind auch die Bewerbungen der Käufer zu bewerten.

Was passiert, wenn der Verkauf nicht zustande kommt?

Solange sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht wesentlich ändern, wird dieses Szenario als unwahrscheinlich eingeschätzt. In diesem Fall müssten die Marktwerte kritisch hinterfragt werden. Ein Verkauf ohne qualitätssichernde Auflagen kommt für den Stadtrat nicht in Frage. Für den Fall, dass ein im Sondernutzungsplan gesichertes Projekt später nicht realisiert wird, enthalten die Verträge klare Regelungen zum Rückkauf des Grundstücks oder von Grundstücksteilen durch die Stadt, damit die Stadt die Verfügungsmacht über die Grundstücke wieder zurückerlangt.

Was passiert mit den angrenzenden Liegenschaften, welche sich ausserhalb des Perimeters des Projekts «Grüenaupark» befinden?

Die anderen Eigentümer auf dem Areal werden weiterhin aktiv in den Prozess eingebunden. Das bedeutet, dass der Wettbewerb auch aufzeigen muss, wie die übrigen Grundstücke später von Synergien profitieren können. Dabei ist darauf zu achten, dass die verbleibenden Flächen eigenständig entwickelt werden können.

Weshalb wird das Grundstück Nr. 1117 (Bahnhof Nord), der heute als Parkplatz genutzt wird, in das Projekt integriert?

Eine separate Bebauung dieses Geländes ist sehr schwierig. Durch die Integration können Synergien, beispielsweise bei der Erschliessung und Parkierung, genutzt werden.

Was passiert mit dem Werkhof? Wo wird/soll der neue Standort sein?

Für den Werkhof muss ein neuer Standort gefunden werden. Dazu prüft der Stadtrat verschiedene Standorte. Nach Möglichkeit soll der neue Werkhofstandort auf einem stadteigenen Grundstück zu liegen kommen.

Wie/Wo erfolgt die Zufahrt für Motorfahrzeuge und wie wird die Parkierung gelöst?

Die bisherigen Konzepte gehen von einer Erschliessung von der Bahnhofstrasse aus. Der Stadtrat hat mit der Eigentümerschaft der Liegenschaft Nr.190 einen Tauschvertrag unterzeichnet, damit eine gemeinsame unterirdische Zufahrt wirtschaftlich möglich bleibt. Die Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner werden unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet. Besuchenden stehen oberirdische Parkplätze zur Verfügung.

Wie sehen die Gebäude Geometrien (Höhe, Breite Länge) aus, wie wird dem verdichteten Bauen Rechnung getragen?

Aufgabe des Wettbewerbs ist es, die zukünftige Lösung in Bezug auf Art und Qualität der Bebauung und der Freiräume aufzuzeigen. Dabei sind sowohl die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer (Schwerpunkt Wohnen) als auch die Anforderungen an die Einbindung in die wertvolle und anspruchsvolle Umgebung zu berücksichtigen. Die Qualität der Vorschläge wird von einer qualifizierten und unabhängigen Fachjury beurteilt, in der sich auch Mitglieder des Stadtrats befinden werden.

Wozu wird ein Sondernutzungsplan erstellt?

Der Sondernutzungsplan verfeinert die Regelungen des Zonenplans und des Bauordnungsplans, indem er die Bebauung und Gestaltung eines bestimmten Gebietes detailliert regelt. Der Sondernutzungsplan stellt insbesondere sicher, dass die im Wettbewerb beurteilte Lösung umgesetzt wird. Er verpflichtet damit den Bauherrn (Käufer), das Projekt tatsächlich nach den Vorgaben der Stadt zu realisieren. Andernfalls wird die Baubewilligung verweigert.

Werden ausschliesslich Mietwohnungen geplant?

Ziel des Stadtrats ist es, einen guten Mix von Eigentums- und Mietwohnungen zu schaffen. Es soll auch ein Angebot für Personen geschaffen werden, die ihr Einfamilienhaus in Rheineck an Jüngere abgeben möchten und dafür eine attraktive, zentrumsnahe Wohnung suchen. Ziel ist das Zusammenleben mehrerer Generationen im Grüenapark.

Wieviele bezahlte die Stadt für die Liegenschaften?

Die Stadt Rheineck kaufte die verschiedenen Liegenschaften zwischen den Jahren 1929 und 2023. Insgesamt wurde dafür rund 2.9 Millionen Franken aufgewendet.

ANTRAG

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Das Areal Grüenau liegt wegen seiner Nähe zum Bahnhof, zu Versorgungseinrichtungen und zum Städtli an einer attraktiven Lage. Es verfügt über ein hohes Entwicklungspotential und ist damit geeignet, Rheinecks Entwicklung nachhaltig positiv zu beeinflussen. Nebst Raum für Neubauten nach heutigem Massstab leistet es einen wichtigen Beitrag, um das erwartete Bevölkerungswachstum innerhalb des Siedlungsgebiets aufzufangen. Das Areal soll den unter Mitwirkung der Bevölkerung sorgfältig erarbeiteten Zielen entwickelt werden. Dafür sollen Grundstücke, die sich heute im Eigentum der Stadt befinden, an einen Käufer veräussert werden, der die hohen Anforderungen der Stadt an das künftige Quartier Grüenapark umsetzt.

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Verkauf der Grundstücke Nr. 186, 189, 279, 634 und 1117 zum Preis von mindestens Fr. 13'610'000.– und damit der Entwicklung der Grundstücke 634 und 1117 im Wert von Fr. 1'551'000.– zuzustimmen.

Rheineck, 12. September 2025

STADTRAT RHEINECK

Urs Müller

Reto Latzer

Stadtpräsident

Stadtschreiber

