



STADT STEIN AM RHEIN

An die Mitglieder des Einwohnerrates der Stadt Stein am Rhein

Antrag an den Einwohnerrat, Sitzung vom 27.08.2010

Bau eines Parkhauses auf dem oberen Teil des Untertorparkplatzes:

- **Antrag zur Bewilligung eines Kredites von Fr. 15'730'000 (Nettokosten von Fr. 4'100'000)**
- **Antrag zur Sanierung des Untertorplatzes und der Bushaltestelle**
- **Zustimmung zur Mitfinanzierung von Fr. 10'500'000 aus dem Ertrag der Jakob und Emma Windler-Stiftung**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Rückblick

Am 25.01.2001 beauftragte der Einwohnerrat den Stadtrat mit einer Motion, sofort die Planung eines Parkhauses Untertor aufzunehmen, dazu eine entsprechende Kommission einzusetzen und die Vorgaben aus dem Verkehrsleitbild und aus dem Parkplatzkonzept zu berücksichtigen. Die Realisierung sollte zum frühestmöglichen Zeitpunkt erfolgen.

2001

Motion
Lengwiler
Kommission
on Park-
haus
Untertor

Mit einem Projektwettbewerb - auf Einladung - wurde im Jahr 2003 ein dem Stadtbild angepasstes Projekt ermittelt. Die Kosten wurden auf Fr. 9,4 Millionen geschätzt. Die Jakob und Emma Windler-Stiftung sicherte einen einmaligen Beitrag von Fr. 3'000'000 zu. Es wurde in Aussicht genommen, Fr. 1'000'000 aus dem Parkplatzfonds zu entnehmen. Die Restfinanzierung (Abschreibungen, Verzinsungen und Betriebskosten) sollte demnach durch laufende Betriebseinnahmen gedeckt werden. Eine umfassende Umfrage ergab, dass Interesse für den Kauf von 35 Parkplätzen besteht und 29 längerfristig vermietet werden könnten.

2003

Projekt 1
Projekt-
wettbe-
werb mit
Kostener-
mittlung

Kostenzu-
sage
Windler-
Stiftung
Fr. 3 Mio.

Während der Projektbearbeitung wurden zusätzlich flankierende Massnahmen zur Verschönerung des Stadtbildes gefordert; unter anderem seien - so die Forderung - in der Altstadt Garagen und Autoabstellplätze auf privatem Grund aufzuheben und den Besitzern entsprechende Plätze im Parkhaus anzubieten.

2003

Abklärun-
gen betr.
Abstell-

Dies veranlasste den Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung, die Gewährung des Beitrages von Fr. 3'000'000 an die Bedingung zu knüpfen, mit der Realisierung des Parkhauses sei der Parkplatz im "Undere Obstmärkt" aufzuheben. Der Stadtrat ersuchte auf Grund dieser neuen Situation die Arbeitsgruppe Parkhaus, das Vorhaben neu zu beurteilen und gegebenenfalls das Projekt anzupassen.

Am 01.09.2006 beauftragte der Einwohnerrat den Stadtrat

- dem Einwohnerrat das vorhandene Projekt mit ca. 240 unterirdischen und 50 oberirdischen Parkplätzen, welche aber nur in Spitzenzeiten zur Verfügung stehen, zu unterbreiten;
- ein Konzept zu erstellen, welches aufzeigt, in welchem Rahmen vorhandene Parkplätze aufgehoben werden sollen;
- den Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung zu ersuchen, den Beitrag an das Parkhaus im Interesse der Verschönerung der Altstadt wohlwollend anzupassen;
- dem Einwohnerrat aufzuzeigen, wie das Projekt selbst tragend betrieben werden kann.

Antrag an
Einwoh-
nerrat, das
Projekt
abzu-
schreiben

Sept.
2006

Projekt 2
Entscheid
ER:
Projekt
erarbeiten

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigte auf, dass das Parkhaus auch ohne einen Beitrag aus dem Parkplatzfonds rentabel betrieben werden kann. Gegebenenfalls können aber diesem Fonds durchaus Gelder entnommen werden. Diese Frage wird bei der Festlegung der Finanzierung entschieden. Alleinige Bauherrschaft ist die Stadt Stein am Rhein.

2006
–
2008

Erarbei-
tung
Projekt-
studie

Am 11.04.2008 verabschiedete der Einwohnerrat einstimmig einen Kredit von Fr. 584'000 für die Ausarbeitung des ausgewählten Projektes „Vauban“ der Planer Silvia Kistler und Rudolf Vogt zuhanden der Volksabstimmung

April
/ Juni
2008

Kreditge-
nehmigung
Projekt-
planung

Am 01.06.2008 bewilligten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den Kredit von Fr. 584'000 zur Ausarbeitung des Parkhausprojekts auf dem oberen Teil des Untertorparkplatzes mit 809 Ja- gegen 495 Nein-Stimmen.

Projekterarbeitung

Der lange Weg vom ersten Projekt zum definitiven Bauprojekt

a) Städtebauliches Konzept

Mit dem Projekt "Vauban" wird auf den Freiraum der Ringzone und die halbkreisförmige mittelalterliche Stadtfront Rücksicht genommen. Das weitgehend dreigeschossige unterirdische Parkhaus tritt mit dem Fussgängerbereich und mit der Ein- und Ausfahrt räumlich in Erscheinung. Der lange schmale Baukörper akzentuiert den bestehenden Gefällebruch zwischen dem nördlichen Teil mit der Chupferwiese und dem südlichen Bereich der Ringzone.

b) Aussenräume

Zwischen dem Erschliessungskörper des Parkhauses und dem Untertor wird ein neuer, grosszügiger Raum geschaffen, der Untertorplatz. Dieser gliedert sich in drei Teilbereiche. Vorgesehen sind zurzeit noch die Busparkplätze welche, nicht nur als Vorgabe des Stiftungsrates, sondern auch auf Antrag der Arbeitsgruppe Parkhaus, an die Peripherie verlegt werden sollen. Eine als Einschub vorgesehene allmendartige Fläche definiert den Aussenraum für Markt und Zirkus. Er kann bei starkem Verkehrsaufkommen auch als Überlaufparkplatz genutzt werden. Durch diese beiden Bereiche führt eine diagonale Verbindung die Fussgänger zum Untertor. Mit seiner Auslegung, den

skulptural anmutenden Terrassierungen und Baukörpern sowie dem kargen Bewuchs auf der Kiesfläche nimmt er Bezug auf Befestigungsgürtel mitteleuropäischer Altstädte.

c) Erschliessung/Organisation

Der Fahrverkehr wird ab Hemishoferstrasse über die Grossi Schanz direkt in das Parkhaus geführt. Die zweibündige Parkieranlage mit drei Untergeschossen und total 241 Parkplätzen ist kreuzungsfrei und im Einbahnverkehr konzipiert. Die Schrägparkierung ermöglicht ein benutzerfreundliches Ein- und Ausparkieren. Der schmale Erschliessungs- und Lichthof bildet das zentrale Element des Parkings und sorgt für Tageslicht bis in das dritte Untergeschoss. Eine Kaskadentreppe im Lichthof führt die Fussgänger direkt ins Freie. Eine zweite, separate Treppe und der Lift erschliessen die obere Ebene, den Friedhofweg sowie die „Grossi Schanz“.

d) Fussgängerbeziehungen

Parking und Untertorparkplatz respektieren das bestehende Wegnetz und ergänzen dieses in wichtigen Punkten. Der Fussweg entlang der Friedhofmauer erhält seine Fortsetzung. Das Parkhaus ist ebenfalls über die zum Obertor führende Platanenallee angebunden.

Projektierungskredit - Teilbereiche

Mit dem Projektierungskredit (Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag) wurden folgende Planerleistungen erbracht und Abklärungen getroffen.

a) Architekt

Erarbeitung des Vorprojektes, erstellen eines Konstruktions- und Materialkonzeptes, ausarbeiten des Bauprojektes mit allen für das Baugesuch notwendigen Plänen, Detailstudien der konstruktiven und architektonischen Lösungen, Wahl der Materialien, Kostenvoranschlag (+/- 10 %)

b) Bauingenieur

Ausarbeiten eines statischen Konzeptes und der Baugrubensicherung inkl. Wasserhaltung, Vordimensionierung der tragenden Teile, Kostenvoranschlag (+/-10 %)

c) Elektroingenieur

Ausarbeiten eines Beleuchtungskonzeptes inkl. Kostenvoranschlag (+/- 10 %)

d) HLKS Ingenieur

Ausarbeiten des Haustechnikkonzeptes inkl. Kostenvoranschlag (+/- 10 %) und Bau-beschrieb

e) Bauphysiker/Akustik

Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen bei der Ein-/Ausfahrt und Vorschlag eventueller Massnahmen

f) Emissionsbilanz

Ermittlung der zu erwartenden Emissionen, Festlegung des optimalen Lüftungskaminstandortes

g) Umweltverträglichkeitsbericht

Festlegen der optimalen Verfahren in Absprache mit den Behörden, Ermittlung der Umweltauswirkungen inkl. Verfassen des Umweltverträglichkeitsberichtes

h) Landschaftsarchitekt

Vor- und Bauprojekt, Gestaltung des Platzes und der Gartenanlage inkl. Kostenvoranschlag.

Baugrund Schwierigkeiten

Die mit der geologischen Abklärung beauftragte Firma stellte anhand von zwei gegensätzlichen Gutachten fest, dass im Baugrund gespanntes Grundwasser zu erwarten ist. Die Baugrube muss daher entweder durch eine gespriesste Bohrpfahlwand oder mittels einer Schlitzwand gesichert und zusätzlich ein Wellpoint und ein Filterbrunnen erstellt werden.

Alle am Projekt Beteiligten wurden durch diese Erkenntnis massiv überrascht, betragen doch die anfallenden Mehrkosten rund 10 Mio. Franken. Das Projekt schien nun unrealisierbar zu werden.

Zusätzliches neutrales geologisches Gutachten

Auf Antrag der Planer und der Arbeitsgruppe bewilligte der Stadtrat am 06.05.2009 einen Kredit von Fr. 26'870 für das Erarbeiten eines neutralen Gutachtens über den Zustand des Baugrundes.

Anpassung des Bauprojektes

Das neutrale Gutachten zeigte folgende Merkmale des Baugrunds auf:

- Der erwartete Moränenschutt liegt tiefer als 35 Meter.
- Über dem Moränenschutt liegt Seebodenlehm, der keine Wasserzirkulation zulässt.
- In den darin ausgewiesenen Sandschichten wird unter Druck stehendes Wasser geführt.
- Bis zu einer Tiefe von rund 20 Metern wird nur wenig Wasser geführt.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse wurde beschlossen, das Parkhaus nur zweigeschossig zu planen. Auch in diesem Bau sind die ursprünglich vorgesehenen 240 Parkplätze beizubehalten.

Die durch den erschwerten Baugrund entstehenden Mehrkosten konnten gegenüber dem dreigeschossigen Bau merklich gesenkt werden.

2008
-
2009
Projekt-
überarbei-
tung
3. Projekt

Baukosten

Bestandesaufnahme, Terrainvorbereitung	Fr.	8'843
Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	Fr.	463'000
Baugrubensicherung	Fr.	2'949'000

Gebäude

Baugrubenaushub	Fr.	1'754'000
Rohbau	Fr.	5'105'000
Elektroarbeiten	Fr.	349'000
Heizung und Lüftungsanlagen	Fr.	363'000
Sanitäranlagen	Fr.	355'000
Transportanlagen	Fr.	155'000
Ausbau	Fr.	353'000
Betriebseinrichtungen	Fr.	262'000
Signalisierung und Markierung	Fr.	40'000

Umgebung

Terraingestaltung und Platz	Fr.	212'903
Installationen	Fr.	118'650

Korrektur Verkehrsanlagen

Erd/Unterbau	Fr.	969'558
Kunstbauten	Fr.	476'184

Baunebenkosten

Honorare	Fr.	1'947'061
Ausstattung	Fr.	50'000

Total Baukosten inkl. MwSt	Fr.	16'136'199
-----------------------------------	-----	-------------------

Erhöhung MwSt um 0.4 % per 1.1.2011	Fr.	59'989
-------------------------------------	-----	--------

Reserve	Fr.	203'812
---------	-----	---------

Total	Fr.	<u>16'400'000</u>
--------------	-----	--------------------------

Zusammenfassung der Baukosten

Parkhaus	Fr.	13'558'666
Undertorplatz, Bushaltestelle, Garten	Fr.	2'261'221
Undertor, Grossi Schanz	Fr.	316'312

Total inkl. MwSt	Fr.	16'136'199
------------------	-----	------------

Erhöhung MwSt um 0,4 %	Fr.	59'989
------------------------	-----	--------

Reserve	Fr.	203'812
---------	-----	---------

Total Baukredit, brutto	Fr.	16'400'000
--------------------------------	------------	-------------------

Vorsteuerabzug 8 % der Baukosten Parkhaus (gerundet)	Fr.	1'000'000
--	-----	-----------

Netto Baukredit ohne MwSt	Fr.	15'400'000
---------------------------	-----	------------

Im vorstehend bezifferten Betrag sind die bis anhin bewilligten Planungskosten eingeschlossen. Es sind dies:

Planungskredit	Volksabstimmung	01.06.2008	Fr.	584'000.00
Zusatzkredit	Stadtrat	12.11.2008	Fr.	20'653.20
Zusatzkredit Emissionsbilanz	Stadtrat	26.11.2008	Fr.	5'380.00
Zusatzkredit UVP	Stadtrat	26.11.2008	Fr.	11'136.60
Zusatzkredit zweites Gutachten	Stadtrat	06.05.2009	Fr.	26'870.00
Nachtrag mit Abrechnung	Einwohnerrat	27.08.2010	Fr.	64'039.80
Total bewilligte Kredite			Fr.	672'175.20
Gerundet			Fr.	<u>670'000.00</u>

Zu bewilligender Baukredit

Fr.	<u>15'730'000</u>
------------	--------------------------

Finanzierung

Beitrag der Jakob und Emma Windler-Stiftung

Das Parkhaus dient nach Ansicht des Stiftungsrates der Jakob und Emma Windler-Stiftung - in erster Linie - der Verschönerung des althergebrachten Stadtbildes. Dies aus folgenden Gründen:

- Den Bewohnerinnen und Bewohnern der Altstadt wird die Möglichkeit geboten, im Parkhaus zu vertretbarem Preis ihre Fahrzeuge abzustellen. Die Altstadt wird von abgestellten Fahrzeugen entlastet.
- Das geplante Projekt passt sich sehr sensibel in das Stadtbild ein und nimmt Rücksicht auf die gewachsenen baulichen Gegebenheiten.
- Die Parkplätze im „Underen Obstmarkt“ und im Hettler werden aufgehoben. Der stadtnahe Raum wird aufgewertet.
- Die Reisecars lassen nach Möglichkeit Ihre Gäste beim Untertor aus- und einsteigen; die Busse werden dezentral abgestellt.

Der Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung hat beschlossen, einen namhaften Beitrag an die Kosten des Parkhauses zu leisten. Absicht des Stiftungsrates ist, dass die Restkosten die Stadtrechnung nicht zusätzlich belasten und der Parkhausbetrieb - nach heutiger Berechnung - einen kleinen Ertrag ergibt.

Parkplatzgebührenfonds

Per 1. Januar 2003 betrug der Bestand des Parkplatzfonds etwas über 1 Mio. Franken. Ausserordentliche Entnahmen für die Neugestaltung des Parkplatzes Neumüli (Fr. 185'578.10), die Planung und den Wettbewerb für das Parkhaus Untertor (Fr. 145'385.80), die Sanierung der Schmalzhalle (Fr. 107'000.--), die Anschaffung neuer Ticketautomaten und die Umrüstung der Parkuhren im Jahr 2009 (Fr. 57'421.85), verbunden mit den steigenden Beiträgen an den öffentlichen Verkehr, den Tourismus und den Unterhalt der touristischen Infrastruktur haben dazu geführt, dass der Fondsbestand seither auf knapp 0.3 Mio. Franken per 31. Dezember 2009 abgenommen hat. Mit der Anpassung der Parkierungsgebühren per 1. April 2009 hat sich die Situation insofern stabilisiert, als die laufenden Ausgaben heute durch kostendeckende Einnahmen gedeckt sind. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung geht von einem Beitrag von Fr. 0.6 Mio. aus dem Parkierungsgebührenfonds an die Baukosten des Parkhauses aus. Dieser Beitrag ist für den wirtschaftlichen Betrieb des Parkhauses von untergeordneter Bedeutung. Aus heutiger Sicht sind die zu erwartenden Einnahmen der nächsten Jahre jedoch ausreichend, damit der vorgesehene Beitrag für den Bau des Parkhauses zu gegebener Zeit dem Fonds entnommen werden kann, ohne dass bisherige Leistungen eingeschränkt werden müssen.

Anpassung der Parkierungsgebühren

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung sieht vor, im Parkhaus und auf den Parkplätzen im Bereich der Altstadt eine Parkierungsgebühr von einheitlich 2 Franken pro Stunde zu erheben. Diese Gebühr entspricht dem in der Stadt Schaffhausen und in anderen vergleichbaren Gemeinden üblichen Tarif. Gleichzeitig mit der Eröffnung des Parkhauses werden die Parkierungsgebühren für die übrigen gebührenpflichtigen Parkplätze je nach Lage moderat um 50 Rappen pro Stunde angehoben. Die Anpassung ist notwendig, damit eine ausreichende Auslastung des Parkhauses gewährleistet und ein Ausweichen auf andere Parkplätze verhindert werden kann. Im Parkhaus wird die Parkierungsgebühr erst bei Wegfahrt entrichtet, sodass immer nur für die effektive Parkierungsdauer bezahlt werden

muss. Einheimische und regelmässige Kunden und Besucher haben weiterhin die Möglichkeit, Jahresabonnemente für die Benützung der öffentlichen Parkplätze zu erwerben. Für die vorgeschlagene Anpassung der Parkierungsgebühren ist der Stadtrat im Rahmen der Verordnung über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund der Stadt Stein am Rhein vom 30. August 1996 zuständig. Die Anpassung der Parkierungsgebühren führt zu Mehreinnahmen von rund Fr. 110'000 pro Jahr. Mit der Anpassung wird erreicht, dass die Kosten für den Unterhalt der Parkplätze und Parkierungseinrichtungen, die Förderung des öffentlichen Verkehrs und den Unterhalt der touristischen Infrastruktur gemäss dem Reglement über die Verwendung der Mittel des Parkierungsfonds auf lange Sicht verursachergerecht und weitgehend ohne Einsatz von Steuermitteln finanziert werden können.

Zusammenstellung der Finanzierung

Beitrag der Jakob und Emma Windler-Stiftung	Fr.	10'500'000
Beitrag aus dem Parkplatzfonds	Fr.	600'000
Beitrag des Kantons an die Strassensanierung (geschätzt)	Fr.	200'000
Total I	Fr.	11'300'000
Baukredit	Fr.	15'400'000
Nettokosten für die Stadt	Fr.	4'100'000

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Verschiedene Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden durchgeführt und überprüft. Besonders aufschlussreich waren die Berechnungen der Geschäftsprüfungskommission. Aufgrund ihrer Angaben hat sich der Stadtrat beim Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung eingesetzt, um den gesprochenen Beitrag auf 10.5 Mio. Franken anzupassen. Der Stadtrat wie auch der Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung legen grossen Wert darauf, dass der Betrieb des Parkhauses die Steuerzahler nicht belastet; vielmehr soll ein angemessener Ertrag generiert werden. Aus den Parkgebühreneinnahmen sollen auch in Zukunft Beiträge an die Kosten des öffentlichen Verkehrs und der touristischen Infrastruktur ausgerichtet werden.

Berechnung/ Annahmen

Einnahmen

Parkplätze fest vermietet	40	Monatsmiete	Fr. 120	Fr.	57'600
Übrige Parkplätze	201	Auslastung 2,8/ h	Fr. 2.00/h	Fr.	405'216
Zusätzliche Parkplätze	50	Auslastung 0,14/h während 50 Tagen	Fr. 2.00/h	Fr.	5'000
Total Ertrag inkl. 8% Mwst				Fr.	467'816
MwSt				Fr.	34'653
Total Ertrag Parkhaus netto				Fr.	433'163

Betriebskosten

Abschreibung			Fr.	128'125
Gebäude 40 Jahre / Betriebseinrichtungen 15 Jahre: ø 32 Jahre				
Zins 4 % von ½ von Fr. 4'100'000			Fr.	82'000
Betriebsaufwand			Fr.	200'000
Total Betriebskosten			Fr.	410'125

Voraussichtlicher Ertrag	Fr.	23'038
---------------------------------	------------	---------------

Grundlagen für die Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die aufgezeigten Werte sind bewusst zurückhaltend eingesetzt um klar aufzuzeigen, dass mit einer Nettoinvestition der Stadt von Fr. 4'100'000 keine zusätzlichen Mittel für den Betrieb und den zukünftigen Unterhalt des Parkhauses eingesetzt werden müssen und ein Ertragsüberschuss generiert wird.

Zu den Einnahmen

Gestützt auf die erfolgte Umfrage ist die Anzahl der fest vermieteten Parkplätze tief eingesetzt. Man darf davon ausgehen, dass über 50 Parkplätze fest vermietet werden können. Die Annahme, dass ein Parkplatz pro Tag 2,8 Stunden besetzt ist, ist ebenfalls tief angesetzt. Man darf davon ausgehen, dass mit dem Bezahlen bei der Wegfahrt die Automobilisten etwas länger als anhin in unserer Stadt verweilen werden.

Zu den Betriebskosten

Die Abschreibungsdauer des Gebäudes ist bewusst auf 40 Jahre angesetzt (Laut Gemeindegesetz wären es 30 Jahre). Private Parkhausbetreiber schreiben ihre Immobilien im Zeitraum zwischen 50 und 100 Jahren ab. Für die Betriebseinrichtungen haben wir die Abschreibungsdauer auf 15 Jahre festgesetzt.

Mit der Verzinsung des Kapitals von 4% sind wir bewusst an die oberste Limite gegangen. Zum heutigen Zeitpunkt wäre ein Zinssatz von 2 bis 2 ¾ % vertretbar.

Die genannten jährlichen Betriebskosten stützen sich auf Erfahrungswerte anderer, ähnlicher Objekte.

Allgemeine Betrachtungen

Die zurückhaltende und pragmatische Berechnung und die konservative Verwendung der Grundlagen zeigt, dass das vorliegende Projekt ohne zusätzliche Belastung der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler gebaut sowie langfristig betrieben werden kann; es ist zu erwarten, dass sogar ein bescheidener Ertrag generiert wird.

Mit diesem Vorgehen wird gesichert, dass mit den Erträgen der übrigen Parkplätze und der Nachtparkgebühren die notwendigen Mittel zur Mitfinanzierung des öffentlichen Verkehrs und der touristischen Infrastruktur weiterhin zur Verfügung stehen.

Erwägungen des Stadtrates

Der Stadtrat ist erfreut, dass

- trotz des schwierigen Baugrundes,
- der verschiedensten Diskussionen über die zukünftige Rentabilität des Parkhauses,
- den vielen Anträgen an die Windler-Stiftung zur Anpassung ihres ursprünglich gesprochenen Beitrages an die Kosten des Parkhauses,

alle Hürden genommen werden konnten, um das Parkhaus sogar gewinnbringend zu realisieren. Er ist überzeugt, dass dieses in der Entwicklung unserer Stadt neue Massstäbe setzt.

Mit dem Bau des Parkhauses werden die geforderten Vorgaben erfüllt und sogar übertroffen:

- Den Altstadtbewohnerinnen und Altstadtbewohnern werden in unmittelbarer Nähe der Altstadt sichere und finanziell vertretbare Parkplätze angeboten. Dies ist ein wertvoller Beitrag zur Sicherung der Wohnqualität in der Altstadt.
- Das Stadtbild im Westen der Stadt wird aufgewertet.
- Der Wunsch, den Untertorplatz weiterhin für Zirkusgastspiele und weitere Veranstaltungen zu nutzen, ist berücksichtigt.
- Der moderne Bau an der Oberfläche ist dem Stadtbild angepasst.
- Die Höhe der Aufgänge ist so gehalten, dass sie nicht störend wirken.

- Die Parkplätze auf dem „Unteren Obstmarkt“ und im „Hettler“ können zur Aufwertung und damit verbunden die Neugestaltung der Schifflande bis und mit Strandbad im Interesse der Einwohnerinnen und Einwohner und unserer zahlreichen Besucherinnen und Besucher aufgehoben werden.
- Den Kunden der Geschäfte, der Post, Banken, Arztpraxen, usw. werden wettergeschützte Parkplätze in allernächster Nähe angeboten
- Durch eine entsprechende Signalisation "Parkhaus" wird der Suchverkehr minimiert.
- Für das Abstellen der Reiseautos wird eine vertretbare Lösung angestrebt; Damit soll verhindert werden, dass die Fahrzeuge in unmittelbarer Nähe der Altstadt abgestellt werden müssen.
- Die längst fälligen und zukünftigen Investitionen zur Neugestaltung des Parkplatzes Untertor und zur Verbesserung der Zufahrt zur Hemishoferstrasse werden hinfällig.
- Die Arbeitsgruppe Rheinufergestaltung befasst sich mit der Möglichkeit zum Abstellen von Fahrrädern beim Waaghäuschen.

Der Stadtrat dankt Allen, die sich seit 2001 für die Realisierung des Parkhauses eingesetzt haben herzlich, insbesondere den Mitgliedern der Arbeitsgruppe, den Planern, den Mitgliedern der Geschäftsprüfungskommission für die Rentabilitätsberechnungen, in erster Linie aber einmal mehr dem Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung für ihr Verständnis für das Projekt und für den grosszügigen Beitrag. Es ist uns allen bewusst, dass ohne Beteiligung der Stiftung das Parkhaus nicht realisiert werden könnte.

* * * * *

Sehr geehrte Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Der Stadtrat legt Ihnen umfassende Unterlagen zum Bau des Parkhauses auf dem oberen Teil des Untertorparkplatzes und zur Genehmigung des notwendigen Bruttokredites von Fr. 15'730'000 vor.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit Nettokosten von Fr. 4'100'000 für die Stadt, welche ohne zusätzliche Belastung abgeschrieben und verzinst werden können, der Bau des Parkhauses ein sicherer Wert zum Erhalt der Altstadt als Wohnort und der Geschäfte darstellt. Mit der Realisierung der Baute - unterstützt durch das Projekt Neugestaltung der Schifflande bis und mit Strandbad - wird der Westen der Stadt zukunftsweisend aufgewertet. Dies bestärkt ihn im Bestreben zur Realisierung der anstehenden Projekte.

Der Stadtrat sieht vor, die Volksabstimmung zum Projekt und Kredit noch im laufenden Jahr anzusetzen. Stimmen die Stimmberechtigten der Vorlage zu, werden die Vorarbeiten, insbesondere auch der Werkleitungsbau, danach vorangetrieben, damit mit dem Bau des Parkhauses im Herbst 2011 begonnen werden kann.

Er dankt Ihnen für die wohlwollende Prüfung des Antrags und für die Zustimmung zum Kredit und der Mitfinanzierung durch die Jakob und Emma Windler-Stiftung.

Punkt 3 und 4 des nachstehenden Beschlusses unterstehen der Volksabstimmung.

Antrag

1. Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates zum Bau eines Parkhauses auf dem oberen Teil des Untertorparkplatzes.
2. Der Einwohnerrat stimmt der Ausführung des Projekts Bau eines Parkhauses auf dem oberen Teil des Untertorparkplatzes zu.
3. Der Einwohnerrat genehmigt den Baukredit von Fr. 15'730'000 für die Realisierung des Bauvorhabens Bau eines Parkhauses auf dem oberen Teil des Untertorparkplatzes.
4. Der Einwohnerrat stimmt der Mitfinanzierung von Fr. 10'500'000 aus dem Ertrag der Jakob und Emma Windler-Stiftung zu.
5. Punkt 3 und 4 dieses Beschlusses unterstehen der Volksabstimmung.

Stein am Rhein, 28.07.2010

Freundliche Grüsse

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Franz Hostettmann

Stephan Brügel

Anhang

Baukosten - Detaillierung

Bestandesaufnahme, Terrainvorbereitung	Fr.	8'843	8'843
Anpassung der bestehenden Erschliessungsleitungen	Fr.	463'000	463'000
Kanalisation, Elektro-, Erschliessungsleitungen, Kabelfernsehen, Gasleitungen			
Baugrubensicherung			
Auftriebsicherung	Fr.	1'055'000	
Baugrubenabschluss	Fr.	1'162'000	
Sicherung, Unterfangung	Fr.	732'000	2'949'000
Gebäude	Fr.		
Baugrubenaushub	Fr.	1'754'000	1'754'000
Rohbau 1			
Baustelleneinrichtung	Fr.	248'000	
Gerüste	Fr.	20'000	
Baumeisteraushub	Fr.	32'000	
Stahlbetonarbeiten	Fr.	3'660'000	
Abdichtung gegenüber Grundwasser	Fr.	187'000	
Montagebau in Beton	Fr.	135'000	
Montagebau Leichtkonstruktion	Fr.	280'000	4'562'000
Rohbau 2			
Fenster, Aussentüren, Tore	Fr.	245'000	
Tore in Metall	Fr.	62'000	
Bedachungsarbeiten	Fr.	210'000	
Spezielle Dichtungen, Dämmungen	Fr.	9'000	
Äussere Oberflächenbehandlung	Fr.	17'000	543'000
Elektroarbeiten			
Apparate Starkstrom	Fr.	43'000	
Starkstrominstallationen	Fr.	137'000	
Leuchten, Lampen	Fr.	87'000	
Apparate Schwachstrom	Fr.	37'000	
Schwachstrominstallationen	Fr.	31'000	
Provisorien	Fr.	14'000	349'000
Heizung und Lüftungsanlagen			
Lüftungsanlagen	Fr.	198'000	
Entrauchungsanlagen	Fr.	165'000	363'000
Sanitäranlagen			
Allgemeine Sanitärapparate	Fr.	2'000	
Spezielle Sanitärapparate	Fr.	27'000	
Ver-/Entsorgungsapparate	Fr.	6'000	
Sanitärleitungen	Fr.	123'000	
Dämmungen	Fr.	20'000	
Sprinkleranlage	Fr.	177'000	355'000
Transportanlagen			
Aufzüge	Fr.	155'000	155'000
Ausbau 1	Fr.		
Metallbauarbeiten	Fr.	38'000	
Spezialverglasungen	Fr.	37'000	
Schliessanlage	Fr.	2'000	77'000
Ausbau 2			
Bodenbeläge	Fr.	260'000	
Baureinigung	Fr.	16'000	276'000
Betriebseinrichtungen	Fr.		
Apparate Schwachstrom	Fr.	232'000	
Installation	Fr.	30'000	262'000
Signalisierung und Markierung			
Parkhaus	Fr.	20'000	
Undertor und Platz	Fr.	20'000	40'000

Umgebung**Terraingestaltung und Platz**

Dachterrasse	Fr.	77'403	
Undertorplatz	Fr.	77'850	
Grossi Schanz	Fr.	10'000	
Ausstattung, Geräte	Fr.	47'650	212'903

Installationen

Elektroanlagen	Undertor	Fr.	21'990	
	Grossi Schanz	Fr.	12'660	
Starkstrom		Fr.	14'000	
Leuchten, Lampen		Fr.	70'000	118'650

Korrektur Verkehrsanlagen

Erd/Unterbau	Undertorplatz	Fr.	138'398	
	Kantonsstrasse	Fr.	10'320	
	Grossi Schanz	Fr.	47'235	
Oberbau	Dachterrasse	Fr.	30'510	
	Undertorparkplatz	Fr.	588'315	
	Kantonsstrasse	Fr.	41'325	
	Grossi Schanz	Fr.	113'455	969'558
Kleine Kunstbauten	Bushaltestelle	Fr.	280'000	
	Dachterrasse	Fr.	40'034	
	Undertorplatz	Fr.	126'595	
	Grossi Schanz	Fr.	29'555	476'184

Baunebenkosten

Gebühren	Baubewilligung	Fr.	3'000	
	Elektrizität	Fr.	25'000	
	Telefon	Fr.	1'500	
	Kabelfernsehen	Fr.	1'500	
	Bauprofile	Fr.	6'000	
Muster, Modelle, Kopien		Fr.	80'000	
Bauversicherungen		Fr.	33'000	
Baustellenbewachung		Fr.	25'000	
Grundsteinlegung, Aufrichte		Fr.	20'000	
Baureklame		Fr.	10'000	205'000

Honorare

Architekt	Fr.	974'000	
Bauingenieur	Fr.	565'000	
Bauingenieur Werkleitungen	Fr.	40'000	
Elektroingenieur	Fr.	32'000	
HLKS-Ingenieur	Fr.	80'000	
Geometer	Fr.	7'000	
Baugrundsachverständiger	Fr.	40'000	
Landschaftsarchitekt	Fr.	131'000	
Lichtgestalter	Fr.	11'000	
Beratung Betrieb	Fr.	10'000	
Lüftung/Emmissionsbilanz	Fr.	5'380	
Rauch-/Wärmeabzugkonzept	Fr.	10'545	
Umweltverträglichkeitsbericht	Fr.	11'136	
Signaletik	Fr.	30'000	1'947'061

Ausstattung

Reinigungsgeräte, Kleininventar	Fr.	50'000	50'000
---------------------------------	-----	--------	--------

Total Baukosten inkl. MwSt

Erhöhung MwSt um 0.4 % per 1.1.2011	Fr.		16'136'199
Reserve	Fr.		59'989
Total	Fr.		203'812
	Fr.		16'400'000

Im vorstehend bezifferten Betrag sind die bis anhin bewilligten Planungskosten von Fr. 670'000 eingeschlossen

Zu bewilligender Baukredit **Fr.** **15'730'000**