



STADT STEIN AM RHEIN

An die Mitglieder des Einwohnerrates der Stadt Stein am Rhein

Antrag an den Einwohnerrat, Sitzung vom 29.10.2010

Areal Eggli, Rückbau der Gebäude und Anlagen: Kreditantrag über Fr. 410'000

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Rückblick: An der Urnenabstimmung vom 23.01.2000 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grossem Mehr dem Kauf von GB Nr. 980 von der Firma Blumen Eggli für Fr. 1'500'000 mit Finanzierung des vollen Kaufpreises durch Mittel aus dem Ertrag der Jakob und Emma Windler-Stiftung zugestimmt. Auf dem Areal mit einer Fläche von 7'547 m² liegen das Wohngebäude Nr. 372 sowie das Gewächshaus Nr. 372 a und der Schuppen mit Gewächshaus Nr. 372 d.

Am 28.02.2003 hat der Einwohnerrat einen Kredit von Fr. 480'000 zum Kauf der Liegenschaft GB Nr. 978 bewilligt und der Finanzierung mit Mitteln aus dem Ertrag der Jakob und Emma Windler-Stiftung zugestimmt. Die Liegenschaft GB Nr. 978 liegt an der Kaltenbacherstrasse und ist vom stadteigenen ehemaligen Areal der Gärtnerei Eggli umgeben. Schon während den Beratungen über den Kauf des Areals Eggli wurde eingehend über die Bedeutung des Areals GB Nr. 978 zur späteren Nutzung des ganzen Geländes gesprochen. Mit dem Kauf des zweigeschossigen Hauses in der W3 konnte die Gesamtfläche des Areals Eggli erweitert und die Möglichkeiten für eine spätere Nutzung des Geländes optimiert werden.

Das ganze Areal liegt in einer archäologischen Schutzzone.

Das Wohnhaus auf dem Areal Eggli wurde dem Steiner Fernsehen zur freien Nutzung zur Verfügung gestellt, die Treibhäuser mitsamt dem Schuppen einem Gemüsebauer vermietet und die Liegenschaft GB Nr. 978 konnte vorübergehend vermietet werden. Ziel war, dass für den Unterhalt der Gebäude der Stadt keine Kosten anfallen.

Das Wohnhaus Eggli ist komplett überwachsen, eine Sanierung wäre fällig. Die Treibhäuser wurden auf Ende 2009 gekündigt und können nicht weiter genutzt werden. In der Liegenschaft GB Nr. 978 sollte eine neue Heizung eingebaut sowie weitere Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. Schon in der Vorlage an die Stimmbürger wurde der Abbruch der Treibhäuser in Erwägung gezogen. In seiner Beurteilung legte der Stadtrat damals grossen Wert darauf, dass bis zu einer neuen Nutzung weder die Liegenschaften, noch die übrigen Anlagen die Finanzen der Stadt belasten sollen. Das Anliegen der Kantonsarchäologie mit den Ausgrabungen im Frühjahr 2011 zu beginnen, ist ein weiterer Grund, die Abbrucharbeiten anzugehen.

Vorgehen

Die Arbeiten gliedern sich in drei Teile:

- Ausgrabungen durch die Kantonsarchäologie
- Rückbau der Treibhäuser und der weiteren Liegenschaften
- Gestaltung des Areals / Planierung

Kantonsarchäologie

Das Grabungsprojekt auf dem Areal Eggli umfasst einerseits die Ausgrabungen des früh-römischen Töpferbereiches und des spätrömischen Grabfeldes.

1. Kernfläche für die Ausgrabungen:

Total	1'634 m ²
-------	----------------------

2. Gräber:

Annahme:	Pro 100 m ²	20 Gräber
	Kernfläche	320 Gräber
	½ davon leer	160 Gräber

3. Grabungsaufwand

Erfassung der Gräber	160 x 3 Tage	480 Tage	
Flächenarbeiten	100 m ² = 15 Tage	240 Tage	
Spezialfunde (Annahme)			
Töpfereien		50 Tage	
Umgebungsarbeiten		30 Tage	
Total Grabungsarbeiten (Mann-Tage)		800 Tage	= 40 Monate

Zum baulichen Vorgehen:

Die Kantonsarchäologie schlägt vor, die feste Halle des ehemaligen Gärtnereibetriebes vorerst stehen zu lassen. In diesem Arealteil werden die wertvollsten Ausgrabungsstücke erwartet; die Halle kann zugleich als Lager benützt werden.

Im Weiteren schlägt er vor die Treibhäuser mitsamt den Mauern zurückzubauen ohne jedoch die Bodenplatten zu entfernen. Der Rückbau erfolgt schrittweise im Verlauf der Ausgrabungen.

Der Abbruch der Liegenschaft Kaltenbacherstrasse 15 ist zwar offeriert und in den Gesamtkosten enthalten; der Entscheid über die Umsetzung wird zu einem späteren Zeitpunkt gefällt, wenn allenfalls die Nutzung des Areals besser bekannt ist.

Die Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzer der Liegenschaften auf dem Gelände sind über die anstehenden Arbeiten orientiert, die Kündigung ist noch nicht erfolgt.

Kosten

Annahme: 9 Monate Vollgrabung

Mitarbeitende	Wissenschaftler, Grabungstechniker und -arbeiter, Restauratoren, Zeichner	Fr.	429'000
Maschinen	Baggerarbeiten	Fr.	25'000
Materialien	Diverse, Zelt	Fr.	60'000
Zwischentotal		Fr.	514'000
Leitung	Wissenschaftliche Grabungsleitung	Fr.	70'000
Total		Fr.	584'000

Finanzierung

Bund	(gerundet)	Fr.	128'500
Kanton	(gerundet)	Fr.	227'750
Stadt	(gerundet)	Fr.	227'750
Total		Fr.	584'000

Die Kantonsarchäologie beantragt dem Kanton, einen Verpflichtungskredit im Betrag von Fr. 584'000. Der Betrag wird je hälftig in den Voranschlag 2011 und 2012 aufgenommen und die Bundes- und Stadtbeiträge als Rückerstattungen ausgewiesen.

Die Stadt ist verpflichtet, an die Kosten einen Betrag von rund Fr. 227'750 zu leisten.

Rückbau der Treibhäuser und Wohnhäuser

Die Kosten für den Rückbau der Treibhäuser werden aufgrund einer Richtofferte wie folgt ausgewiesen:

Vorarbeiten	Werkleitungen entfernen, Ver- + Entsorgungsleitungen	Fr.	8'000
Abbruch	Wohnhäuser, Gärtnerei	Fr.	100'000
Abbruch	Begleitung mit Arbeitsunterbrüchen	Fr.	35'000
Archäologie			
Gestaltung	Geländeplanie, ansäen	Fr.	8'000
Diverses	Spezialentsorgung, Bewilligungen	Fr.	17'000
Zwischentotal		Fr.	168'000
MwSt.	(gerundet)	Fr.	13'500
Total		Fr.	181'500

Total Kosten Rückbau Areal Eggli

Kosten Archäologie (Beschluss vom 19. Mai 2010)	Fr.	227'750
Kosten Rückbau Gebäude und Treibhäuser inklusive Planierung	Fr.	181'500
Total	Fr.	409'250

Total gerundet

Fr. 410'000

Stadtschreiber und Bauverwalter haben sich bemüht, einen Abnehmer für die Treibhäuser zu finden, leider ohne Erfolg. Weiterhin wird ein allfälliger Interessent für die gesamte Anlage bzw. Teile davon gesucht.

Finanzierung

Die Kosten von Fr. 410'000 sind eine Vorfinanzierung und werden beim Verkauf des Grundstücks oder von Teilen des Grundstücks mit dem erzielten Ertrag als Erschliessungskosten verrechnet.

Erwägungen des Stadtrates

Dem Stadtrat ist bewusst, dass das Areal archäologisch von nationaler Bedeutung ist. Er möchte die Ausgrabungen vor einem ev. Verkauf und der damit voraussichtlich verbundenen Überbauung des Areals abgeschlossen haben. Der Zeitpunkt zum Rückbau der Treibhäuser ist mit der Auflösung der jetzt bestehenden Mietverträge vorgegeben. Der Beitrag der Stadt an die Ausgrabungskosten von rund Fr. 227'750 ist vertretbar.

Im Kostenvoranschlag ist der Abbruch der Liegenschaft Kaltenbacherstrasse 15 vorgesehen.

Weil die Treibhäuser nicht mehr bewirtschaftet werden, wird mit dem Rückbau der weitere Zerfall, welcher nicht verantwortet werden kann, verhindert.

Mit dem Rückbau kann ein Überbauungskonzept definiert werden. Verschiedene Bauwillige haben ihr Interesse angemeldet.

Die vorgesehene Zeitdauer von zwei Jahren erlaubt dem Stadtrat, unter Mitwirkung der politischen Instanzen und unter Einbezug der Bevölkerung ein zukunftsgerichtetes Überbauungskonzept für das Areal Eggli auszuarbeiten.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Kreditvorlage betreffend Rückbau und Untersuchung zum Areal Eggli. Mit der Kreditbewilligung wird ein wichtiger Schritt für die zukunftsgerichtete Entwicklung von Vor der Brugg eingeleitet. Der dafür vorgesehen Zeitraum mag auf den ersten Blick lang erscheinen. Dieser Zeitraum erlaubt dem Stadtrat jedoch, ein breit abgestütztes Überbauungskonzept für das Areal auszuarbeiten. Die anfallenden Kosten von Fr. 410'000 für den Rückbau werden aus dem Ertrag eines zukünftigen Verkaufes um ein Mehrfaches zurückerstattet.

Er dankt Ihnen für die wohlwollende Prüfung des Antrags und für die Zustimmung zum Kredit.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Art.21 lit. b) der Gemeindeverfassung vom 21. März 2003.

Antrag

1. Der Einwohnerrat stimmt der Ausführung des Projekts Rückbau und archäologische Untersuchung auf dem Areal Eggli zu.
2. Der Einwohnerrat genehmigt den Kredit über Fr. 410'00 für die Projektausführung.

Stein am Rhein, 22. September 2010

Freundlich grüsst

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Franz Hostettmann

Stephan Brügel