



An den Einwohnerrat  
Stein am Rhein

Stein am Rhein, 5. Februar 2025

### **Orientierungsvorlage: Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock und Zeughaus**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Orientierungsvorlage «Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock und Zeughaus» möchte Sie der Stadtrat über den aktuellen Stand der Planung, die Meilensteine zur Projektfinanzierung und die zukünftige Nutzungskonzeption informieren.



## 1 Einführung

Mit der Sanierung und dem Umbau des Rathauses und des angrenzenden Hauses zum Steinbock sowie der Gesamtanierung und Umnutzung des Zeughauses soll die Verwaltung im Zentrum von Stein am Rhein konsolidiert werden und angemessene sowie zukunftsfähige Räume erhalten. Die historisch wertvollen Bauten – das Rathaus steht unter Bundesschutz – sollen behutsam denkmalgerecht saniert und deren Erhalt langfristig gesichert werden.

Die historische Bausubstanz im Besonderen, aber auch die konstruktiven Gegebenheiten, die Herausforderungen zur Erschliessung und Belichtung sowie die Zuordnung der erforderlichen Flächen der Verwaltung auf die im Bestand gegebene Raumstruktur machen das Projekt zu einer komplexen Aufgabe. Aus diesem Grund hat sich die Bauherrschaft dazu entschlossen, bei der Auswahl des Planerteams den Schwerpunkt auf die Eignung und Erfahrung des Planerteams zu legen.

Im Zuge des selektiven Planerwahlverfahrens nach SIA 144 - eine Beschaffungsform im öffentlichen Recht - konnte das renommierte Architekturbüro Aebi & Vincent aus Bern als Generalplaner gewonnen werden, das in den letzten Jahrzehnten viele herausragende Umbauten und Sanierungen in der ganzen Schweiz erfolgreich durchgeführt hat.

Nach Abschluss des Beschaffungsverfahrens konnte im Sommer 2024 mit dem ersten Planungsschritt, der Konsolidierungsphase nach SIA 21 begonnen und diese Ende 2024 abgeschlossen werden. Im Zuge dieses ersten Planungsschritts wurden bereits umfassenden Planungsergebnisse im Bereich Architektur sowie auch grundlegenden Konzepte im Bereich der Baukonstruktion und Gebäudetechnik erarbeitet. Es wurde auch bereits eine Grobkostenschätzung sowie ein Terminprogramm für den weiteren Projektverlauf erstellt.

Parallel zur Planung in diesem ersten Schritt wurden die Nutzeranforderungen bereits in den folgenden drei Bereichen vertieft und werden weiterhin bearbeitet: den Raumanforderungen der zukünftigen Verwaltung, dem konzeptuellen Umgang mit den historischen Räumen und der Ansiedlung der Schaffhauser Polizei im Zeughaus.

## 2 Kosten

Die Gesamtinvestitionskosten wurden im Vorfeld des Planerwahlverfahrens auf 22 Millionen Franken geschätzt.

Im Rahmen des ersten Planungsschritts wurde eine Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$  erarbeitet, die erfreulicherweise weiterhin innerhalb der prognostizierten Gesamtinvestitionskosten liegt. Die Grobkostenschätzung basiert sowohl auf den in der Phase SIA 21 bereits vertieft erarbeiteten architektonischen Konzepten als auch auf den Abstimmungen mit der Denkmalpflege, den Arbeiten des Fachplanerteams sowie weiteren Abklärungen.

Das im Januar 2025 gestartete Vorprojekt dient der Vertiefung der Planung. Zum Abschluss dieser Phase wird eine detailliertere Kostenschätzung durch das Planerteam erarbeitet.

Die Finanzierung des Projekts wird sich zu einem Grossteil aus Beiträgen der Jakob und Emma Windler-Stiftung sowie aus Fördermitteln der kantonalen Denkmalpflege und des Bundesamts für Kultur zusammensetzen. Der Beitrag der Einwohnergemeinde Stein am Rhein soll in dem Umfang erfolgen, wie die Kosten für eine Ansiedlung einer Verwaltung in vergleichbarer Grösse auf der «Grünen Wiese» bzw. in einem anderen Gebäude betragen würden (z.B. Ansiedlung im Herfeld-Gebäude).



Zur Bereitstellung der finanziellen Mittel während der Planung und der Realisierung sind die folgenden Kreditanträge vorgesehen:

- Aufgrund der Komplexität der Objekte und zur Sicherstellung einer fundierten Planung mit realistischen Kostenschätzungen wurden bereits in der SIA-Phase 21 (Konsolidierungsphase) vertiefte Abklärungen getroffen. Dies wird auch in der Vorprojektphase (SIA-Phase 31) fortgeführt, sodass Ende des 2. Quartals 2025 ein plausibles und kostensicheres Vorprojekt vorliegt. Dabei handelt es sich um vorgezogene Kosten, die in der Bauprojektphase (SIA-Phase 32) gemäss dem Rahmenvertrag Planer nicht mehr anfallen werden.
- Ergänzender Vorprojekt-Planungskredit zum Kredit der Investitionsrechnung 2025 für die Erarbeitung des Vorprojekts (SIA-Phasen 31 und vorgezogene Kosten aus Phase 32) ab Mai 2025: Dieser wird auf der Basis der vorliegenden Kostenschätzung aus der Phase SIA 21 sowie vertiefter Erkenntnisse aus der voranschreitenden Planung im März 2025 beim Stadtrat und anschliessend beim Einwohnerrat im April 2025 beantragt.
- Verpflichtungskredit für die weiteren Planungsleistungen und die Realisierung: Dieser wird auf der Basis der Kostenschätzung aus dem Vorprojekt SIA 31 beim Stadtrat und anschliessend beim Einwohnerrat beantragt und im März 2026 dem Souverän vorgelegt.

### 3 Termine

Der Terminrahmen für das Gesamtprojekt wurde während der Erarbeitung der Phase SIA 21 überprüft und mit folgenden Meilensteinen festgelegt:

Termin	Meilenstein
März 2026	Volksentscheid für Verpflichtungskredit/Einreichung des Baugesuchs
Frühjahr 2027	Baubeginn
Sommer 2029	Fertigstellung und Inbetriebnahme

### 4 Nutzungskonzeption

Die zukünftig vorgesehenen Nutzungen in den drei Gebäuden lassen sich zum heutigen Zeitpunkt in drei unterschiedliche Nutzergruppen mit grundsätzlich unterschiedlicher Ausrichtung unterteilen: der Verwaltung Stein am Rhein, der Schaffhauser Polizei und den musealen Räumen.

- Nutzergruppe «Verwaltung»: Für die zukünftige Verwaltung sollen zeitgemässe, attraktive und effizient nutzbare Flächen geschaffen werden, die auch ausreichend Flexibilität für zukünftige Entwicklungen der Verwaltung ermöglichen. Derzeit führt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden und unter Beizug eines Spezialisten einen Prozess zur Präzisierung der Anforderungen für die zukünftige Verwaltung durch.
- Nutzergruppe «Schaffhauser Polizei»: Die Schaffhauser Polizei, welche bereits heute einen Posten in Stein am Rhein betreibt, soll als langfristiger Mieter im Zeughaus gewonnen werden. Nach vertieften Abklärungen liegt bereits eine positive Absichtserklärung vor.
- Nutzergruppe «museale Räume»: Die historisch wertvollen Räume im 2. Obergeschoss des Rathauses sollen in Zukunft einer musealen und öffentlichen bzw. repräsentativen Nutzung zugewiesen werden. Nutzungskonzepte hierfür werden derzeit parallel zur Planung unter Beizug von Spezialisten erarbeitet. Dazu findet noch eine Mitwirkung statt mit einer politischen Begleitgruppe.



Auf Ebene der Planung werden derzeit durch das Planerteam in engem Austausch mit der Auftraggeber-schaft, der Denkmalpflege und dem Fachplanern Szenarien zur Anordnung der einzelnen Nutzungen in den Gebäuden erarbeitet. Aufgrund der vielfältigen Herausforderungen ist eine schrittweise Vertiefung der Planung notwendig. Heute wird von folgender Nutzungsanordnung innerhalb der Gebäude ausgegan-gen:

- Rathaus und Haus Steinbock: Schwerpunkt Verwaltung (2. Stock öffentlich/museal)
- Zeughaus und Gnehmgaragen: Ansiedlung der Schaffhauser Polizei im 2. Obergeschoss und in den Gnehmgaragen sowie zusätzlicher Flächen für die Verwaltung im 1. Obergeschoss

Für die Zeit der Realisierung, voraussichtlich in den Jahren 2027 bis Mitte 2029, ist eine Auslagerung der Verwaltung in das Gebäude Herfeld vorgesehen.

## 5 Fazit

Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass das Projekt auf gutem Weg ist. Sowohl der finanzielle als auch der terminliche Rahmen werden voraussichtlich eingehalten, die Zielsetzungen hinsichtlich der Nutzung der Gebäude sind realisierbar, und die Anforderungen an die langfristige Sicherung der historischen Sub-stanz sind auf bestem Wege. Darüber hinaus steht das Projekt organisatorisch auf einem soliden Funda-ment, gestützt durch das hervorragende Planerteam und die professionelle Unterstützung der externen Bauherrenbegleitung.

## STADTRAT STEIN AM RHEIN

Corinne Ullmann  
Stadtpräsidentin

Timo Bär  
Stadtschreiber

Beilage Auszug Planungsstand



## Beilagen

### Situation



Abbildung 1 - Situationsplan mit der städtebaulichen Einbindung der Gebäude Rathaus, Haus Steinbock, Zeughaus und Gnehmgaragen

### Rathaus und Haus Steinbock

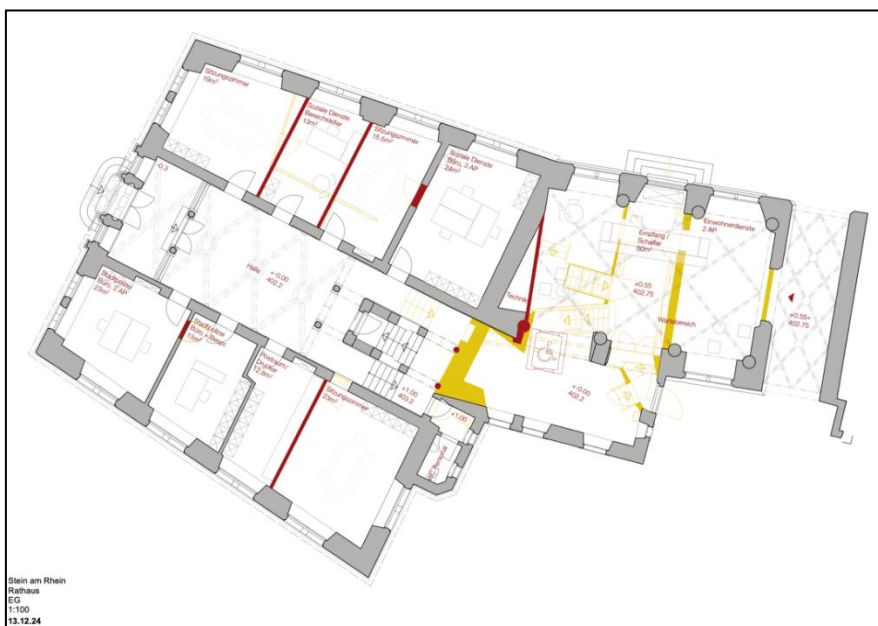


Abbildung 2 - Offene, einladende Erdgeschossituation über beide Gebäude



## Rathaus und Haus Steinbock



Abbildung 3 - Neue vertikale Erschiessung und Nutzbarmachung des Dachgeschosses

## Zeughaus

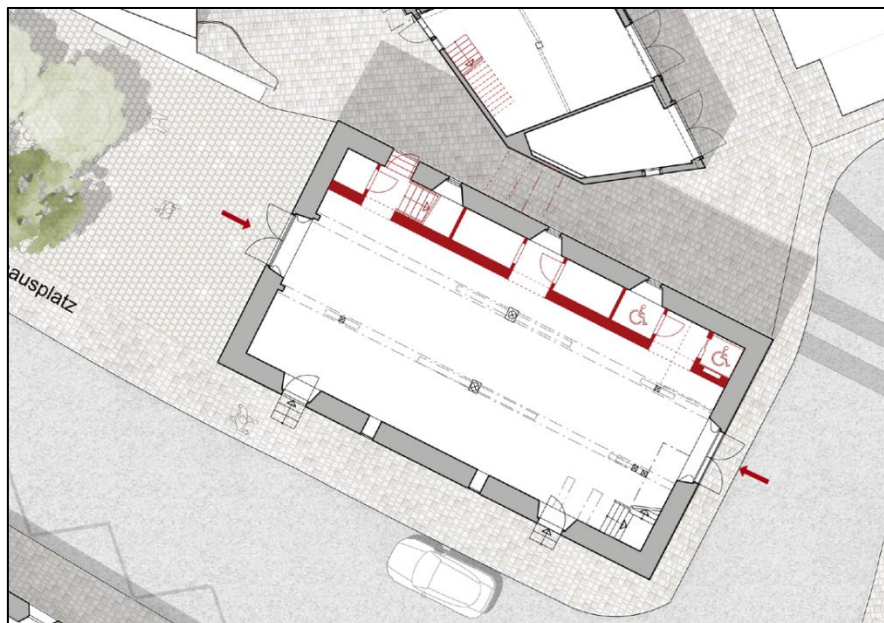


Abbildung 4 - Erschiessungskonzept