



An den Einwohnerrat
Stein am Rhein

Stein am Rhein, 19. Februar 2025

Nachtragskredit zur Erstellung Vorprojekt «Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock und Zeughaus»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Antrag

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag zur Beschlussfassung:

- Genehmigung des Nachtragskredits von CHF 290'000.00 zur Erstellung des Vorprojekts «Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock und Zeughaus»

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 10 lit. b und Art. 21 lit. b der Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein dem fakultativen Referendum.



2 Ausgangslage

Im Rahmen der Sitzung vom 28. Februar 2025 wurde der Einwohnerrat über die Orientierungsvorlage zur Sanierung des Rathauses, des Hauses zum Steinbock und des Zeughauses informiert. Es wurde dargelegt, dass ab Mai 2025 ein ergänzender Vorprojekt-Planungskredit zum Kredit in der Investitionsrechnung 2025 erforderlich sein wird. Dieser wird im April 2025 dem Einwohnerrat vorgelegt. Der zusätzliche Kredit dient der Erarbeitung des Vorprojekts.

3 Übersicht bisherige Kredite/Ausgaben

Im Zuge des Projekts zur Sanierung des Rathauses, des Hauses zum Steinbock und des Zeughauses wurden bislang folgende Kredite genehmigt und Ausgaben getätigt:

SIA Phasen	Teilphasen SIA	Kredite	Ausgaben
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Vorstudie Nutzung	580'000.00 (Kredite 2021 bis 2023 und Teilkredit 2024)	513'283.30
2 Vorstudien	21 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie, div. Gebäudetechnische und statische Abklärungen, Basisabklärungen denkmalpflegerische Schutzziele u.v.m. Konsolidierung nach Planersubmission 22 Planerwahlverfahren		
3 Projektierung	31 Vorprojekt	280'000.00	11'304.15

Die Planungsphasen nach SIA und im Kreditwesen gliedern sich wie folgt:

- **Phase 1:** Strategische Planungen, einschliesslich Vorstudien und Lösungsstrategien (Phase 11).
- **Phase 2:** Definition des Bauvorhabens, einschliesslich Machbarkeitsstudien, technischer und statischer Abklärungen sowie denkmalpflegerischer Untersuchungen (Phase 21) plus Planersubmission (Phase 22)

Diese Phasen gehören nicht zu den eigentlichen Planungs- und Baukrediten.

- **Phase 3** (Projektierung):
 - o Phase 31: Vorprojekt
 - o Phase 32: Bauprojekt

Darauf folgen:

- **Phase 41:** Ausschreibung und Vergabe
- **Phasen 51–53:** Ausführungsprojekt, Ausführung und Inbetriebnahme

Die Phasen 32 bis 53 bilden zusammen die sogenannte Kreditvorlage Bauprojekt.



4 Übersicht über die zukünftigen Ausgaben

Um die Arbeit am Vorprojekt abzuschliessen, wird ein Nachtragskredit erforderlich. Im Rahmen der Kreditausgaben 2024 hat der Generalplaner die sogenannte Konsolidierungsphase (Abschluss SIA Phase 21) eingeleitet und bis Ende 2024 abgeschlossen. Diese diente als Vorbereitung für die Vorprojektphase (Kredit 2025; SIA Phase 31). Bereits in dieser Phase mussten aufgrund der hohen Komplexität des Projekts mit vielen Anforderungen und Abhängigkeiten vertiefte Abklärungen und Untersuchungen vorgenommen bzw. vorgezogen werden, die über die Phase 21 hinausgehen.

Diese bilden die Grundlage für die laufende Vorprojektphase (SIA Phase 31), die durch weiterführende Abklärungen, Untersuchungen und gezielte planerische Vertiefungen ergänzt werden muss – auch über den üblichen Rahmen eines Vorprojekts (SIA Phase 31) hinaus. Dies ist erforderlich, um ein plausibles und finanziell belastbares Vorprojekt zu gewährleisten, insbesondere angesichts der komplexen und anspruchsvollen Gebäudestrukturen. Die Gebäude befinden sich nicht nur in einem sehr schlechten Zustand, sondern es besteht eine grosse planerische Herausforderung darin, die grösstenteils historischen und schützenswerten Anteile mit einer zielführenden Nutzung zu beleben.

Die weiterführenden Abklärungen und Vertiefungen sind unerlässlich, um die Kostensparte «beitragsberechtigte Kosten Denkmalpflege» festzustellen. Auf dieser Grundlage können die Verhandlungen über die Kantons- und Bundesbeiträge sowie den Anteil der Jakob und Emma Windler-Stiftung geführt werden.

In Zusammenarbeit mit dem Planer und der Denkmalpflege wurde ein Vorgehen definiert, das diesen Prozess bereits auf Basis eines Vorprojekts ermöglicht. Normalerweise können die Denkmalpflegekosten erst im Rahmen des Bauprojekts mit konkreten Offerten festgelegt werden.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse dienen als Grundlage für die Bestimmung der Kostensparte «werterhaltende Baumassnahmen Altbau». Diese wiederum bildet die Basis für die Verhandlungen über einen erweiterten Beitrag der Jakob und Emma Windler-Stiftung, die bis Mitte 2025 abgeschlossen werden sollen.

Das Ziel ist eine klare Finanzierungsaufteilung. Der Beitrag der Stadt soll sich auf die Kostensparte «Umbaumassnahmen und Erneuerung» (wertvermehrende Massnahmen) für die Einrichtung einer öffentlichen Verwaltung beschränken. Dafür sind belastbare und plausible Planungs- und Kostengrundlagen erforderlich.

Dieser Kreditantrag ist keine Zusatzbestellung an Planungsleistungen. Es handelt sich um vorgezogene Kosten, welche dann in der Bauprojektphase (SIA Phase 32) gemäss Rahmenvertrag mit dem Planungsbüro nicht mehr anfallen. Die Leistungen werden lediglich früher bezogen. Die im Rahmenvertrag vereinbarten Honorare bleiben unverändert.

Erfreulich ist, dass der Generalplaner gemeinsam mit der Bauherrschaft schneller vorankommt. Bereits im Juli 2025 wird ein solides Vorprojekt mit guter Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit vorliegen, welches die Basis für den Baukredit gibt. Auch aus diesen Gründen folgt bereits jetzt der vorliegende Nachtragskredit für die Vorprojektkosten.



Die Kosten für die beiden Vorprojekte (Phase 31) setzen sich wie folgt zusammen (Details siehe Anhang 1):

Vorprojekt 1

Auftragnehmer	Betrag in CHF inkl. MWST
Aebi & Vincent Architekten SIA AG	289'000.00
hmb partners ag	18'000.00
Total	307'000.00

Vorprojekt 2

Auftragnehmer	Betrag in CHF inkl. MWST
Aebi & Vincent Architekten SIA AG	215'000.00
hmb partners ag	30'000.00
Total	245'000.00

Die folgende Übersicht zeigt die genehmigten Kredite für die Phase 31, die bereits ausgegebenen Kosten sowie die noch anfallenden Kosten für die Projektierung, die den benötigten Nachtragskredit ergeben:

Positionen	Betrag in CHF
Genehmigte Kredite Phase 31 (Vorprojektierung) (Kreditantrag 2025, Restkredit 2024)	280'000.00
./. Ausgaben bis dato	11'304.15
./. anfallende Kosten Vorprojekt 1 und 2	552'000.00
Nachtragskredit	283'304.15
Nachtragskredit (gerundet)	290'000.00



5 Empfehlungen des Stadtrats

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der beantragte Nachtragskredit dient der Deckung vorgezogener Kosten, die im Rahmen der vertieften Planungen für das Vorprojekt «Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock und Zeughaus» anfallen. Diese vorgezogenen Ausgaben werden in einer späteren Projektphase (SIA-Phase 32) nicht mehr notwendig sein. Die zusätzlichen Mittel sind erforderlich, um die komplexen Planungen fortzusetzen und ein fundiertes Vorprojekt zu erstellen, das als Grundlage für den Baukredit dient. Der Stadtrat ist überzeugt, dass dieser Schritt für die erfolgreiche Fortführung des Projekts entscheidend ist.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, dem Antrag zur Genehmigung des Nachtragskredits von CHF 290'000.00 zur Erstellung des Vorprojekts «Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock und Zeughaus» zuzustimmen.

STADTRAT STEIN AM RHEIN

C. Ullmann 

Corinne Ullmann
Stadtpräsidentin

Timo Bär
Stadtschreiber



Anhang 1

Kostenzusammenstellung

Die nachfolgenden Kosten für Teil 1 und 2 des Vorprojekts umfassen Leistungen in den Fachgebieten Gesamtleitung, Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLKK-Ingenieur, Sanitäringenieur, Fachkoordination, Bauphysik, Akustik sowie Brandschutzplaner.

Vorprojekt Teil 1

Positionen	Betrag in CHF
Bestandsaufnahmen, Begleitung Sondagen und Analysen	
Gebäudesimulation Bauphysik / Energie, Bestandsmessung Schall	
Grundleistungen für SIA Phase 31 gemäss SIA 102/103/108 (Leistungen je für Architektur/Bauingenieure/technische Ingenieure)	
Anteil Kosten Bauherrenvertretung (hmb partners ag; Beratungsvertretung im Auftrag der Stadt)	
Leistungsabruf Vorprojekt Teil 1	307'000.00

Vorprojekt 2

Positionen	Betrag in CHF
Abschluss Koordination Anforderung Betrieb und Mieter	
Ausarbeiten Konstruktions- und Materialkonzept	
Vorabklärungen mit Ämtern (Sicherung der Bewilligungsfähigkeit aller getroffenen baulichen Lösungen und Planungen)	
Flächenberechnung SIA 416 (Kennzahlen für die gesamte Gebäudetechnik)	
Detailstudium - Vertiefung im Bestand als Grundlage für Kostenschätzung (besonders Brandschutz, Bau-(Holzbau-)Ingenieurwesen, Sanitär-/HLKK, Bauphysik, nachhaltige Rathausfassadensicherung)	
Auf dieser Basis Kostenschätzung von Level BKP-2-stellig auf BKP 3-stellig / eBKP-H +/- 15%	
Darauf basierend Kostenspartenberechnung I. Denkmalpflegekosten, II. Werterhaltende Kosten Altbau, III Wertvermehrnde/Ohnehin-Kosten (Grundlage für Finanzierungsverhandlung Beiträge Dritter)	
Koordination Konzepte und Abgabepläne, Erstellen definitive VP-Pläne	
Abschlussdokumentation, Entscheidungsdossier	
Vorabklärungen Baustelleninstallation und Logistik	
Ausarbeiten Sicherheitskonzept und Zonenplan (inklusive öffentliche Nutzung unabhängig Verwaltungsbetrieb mit Sicherheits- und Brandschutz-Konformität)	
Anteil Kosten Bauherrenvertretung (hmb partners ag; Beratung im Auftrag der Stadt)	
Leistungsabruf Vorprojekt Teil 2	245'000.00