



Abstimmungsmagazin

zur kommunalen Volksabstimmung
vom 8. März 2026

Verpflichtungskredit für die Sanierung Rathaus, Haus
zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	2
Kurzfassung	3
Ausgangslage	4
Bedeutung der Gebäude für die Stadt Stein am Rhein	4
Nutzung historisch wichtiger Gebäude in der Altstadt	6
Projektbeschrieb Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen	8
Konzept allgemein	8
Architekturkonzept	9
Nutzungskonzept	11
Provisorium während der Bauzeit	13
Kostenübersicht, Finanzierung und Folgekosten	14
Kostenübersicht	14
Finanzierung	16
Folgekosten	18
Termine und Projektorganisation	19
Folgen einer Ablehnung	19
Haltung des Stadtrats	20
Haltung des Einwohnerrats	20
Abstimmungsfrage	21
Antrag	21

Einleitung

Liebe Mitbürgerinnen

Liebe Mitbürger

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2025 dem Verpflichtungskredit für die Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen über brutto CHF 25'790'000.00 (inkl. MWST) einstimmig zugestimmt. Das Projekt wird dabei in aussergewöhnlichem Umfang von der Jakob und Emma Windler-Stiftung unterstützt, welche einen Beitrag von CHF 20,26 Mio. zugesichert hat. Damit hat das unter Federführung des Stadtrats ausgearbeitete Sanierungsprojekt eine erste Hürde genommen.

Der Verpflichtungskredit für die Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen untersteht gemäss Art. 9 lit. e und Art. 20 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein dem obligatorischen Referendum. Damit kommt das Geschäft am 8. März 2026 an die Urne.

Der Stadtrat und der Einwohnerrat empfehlen Ihnen, dem Verpflichtungskredit für die Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen über brutto CHF 25'790'000.00 (inkl. MWST) zuzustimmen, wobei ausschliesslich der Einwohnerrat ermächtigt ist, über die Verwendung der im Verpflichtungskredit enthaltenen Bauherrenreserve über CHF 2'500'000.00 (inkl. MWST) zu beschliessen.

Weitere Informationen:

Weitere Informationen und Unterlagen sowie Bilder zur Abstimmung finden Sie auf www.steinamrhein.ch in der Rubrik Politik unter Wahlen und Abstimmungen.

Kurzfassung

Mit der Sanierung von Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen werden die historischen Gebäude denkmalgerecht instandgesetzt und für eine zeitgemässe Nutzung durch Verwaltung und Öffentlichkeit fit gemacht. Sämtliche Räume werden barrierefrei und damit behindertengerecht zugänglich. Damit kann die bereits seit vielen Jahren diskutierte Renovation dieses bedeutenden Gebäudekomplexes in der Altstadt nun konkret umgesetzt werden. Es handelt sich um eine einmalige Gelegenheit, die Bausubstanz langfristig zu sichern und funktional weiterzuentwickeln.

Insgesamt belaufen sich die Kosten einschliesslich Bauherrenreserve, Provisorium, Möblierung und musealer Ausstattung auf CHF 25,79 Mio. Dank der ausserordentlich grosszügigen Unterstützung der Jakob und Emma Windler-Stiftung in der Höhe von CHF 20,26 Mio. sowie Beiträgen von Bund und Kanton über CHF 1,1 Mio. reduziert sich der Anteil der Einwohnergemeinde auf CHF 2,6 Mio. zuzüglich 20 % der effektiven Bauherrenreserve (maximal CHF 500'000.00). Die dafür erforderliche finanzielle Reserve hat die Stadt bereits 2024 bereitgestellt.

Für das 2. Obergeschoss im Zeughaus und der Gnehm-Garagen konnte mit der Schaffhauser Polizei ein langfristiger Mietvertrag über 25 Jahre mit Verlängerungsoption abgeschlossen werden. Der vereinbarte Mietzins liegt im Bereich der Marktwerte und generiert für die Stadt einen stabilen Nettomietsertrag, der einer Bruttorendite von 4 % entspricht und einem Kapitalwert von etwa CHF 1,25 Mio. gleichkommt. Dadurch leistet der Mietvertrag einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung des Projekts und des zukünftigen Gebäudeunterhalts.

Das Bauprojekt und das Bewilligungsverfahren sollen bis Oktober 2027 abgeschlossen sein. Der Baubeginn ist gegen Ende 2027 geplant, die Bauzeit beträgt rund zwei Jahre. Der Bezug von Rathaus, Haus zum Steinbock und Zeughaus erfolgt schrittweise ab Anfang 2030. Mit der Realisierung des Projekts

werden zentrale historische Liegenschaften für kommende Generationen gesichert, die Verwaltung bürgernah und effizient ausgestaltet sowie die Altstadt gestärkt und belebt.

Ausgangslage

Im Herzen von Stein am Rhein soll die Verwaltung durch die Sanierung und den Umbau des historischen Rathauses und des angrenzenden Hauses zum Steinbock sowie des Zeughauses zukunftsfähig ausgebaut werden. Ziel des Projekts ist es, der Verwaltung zeitgemässe und funktional angemessene Arbeitsräume zu bieten, während gleichzeitig die historischen Gebäude, darunter das unter Bundesschutz stehende Rathaus, denkmalgerecht saniert, langfristig erhalten und der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden.

Bedeutung der Gebäude für die Stadt Stein am Rhein

Der Gebäudekomplex mit Rathaus, Steinbock und Zeughaus inkl. Gnehm-Garagen prägt das Ortsbild von Stein am Rhein in besonderer Weise. Eine Weiternutzung als öffentliche Gebäude unter möglichst integraler Erhaltung von Bausubstanz und Erscheinungsbild ist wichtig und erstrebenswert. Es handelt sich um Bauwerke, die zu Recht unter Bundesschutz stehen. Ihre Sanierung und sinnvolle Nutzung reiht sich in die bereits erfolgten Restaurierungen des Areals Bürgerasyl und der Burg Hohenklingen ein. Projekte, die dank der äusserst grosszügigen Kostenübernahmen der Jakob und Emma Windler-Stiftung sowie Beiträgen von Bund und Kanton saniert werden konnten. Ohne diese wertvolle Unterstützung wären sie für eine Gemeinde in der Grösse von Stein am Rhein allein nicht finanzierbar gewesen.

Die drei Gebäude inkl. Gnehm-Garagen haben ebenfalls eine hohe Bedeutung für die Öffentlichkeit. Ihre markante Stellung im Stadtgefüge verleiht ihnen grosse Ausstrahlung und Aussenwirkung. Zurzeit unzugängliche Räume sollen wieder öffentlich zugänglich gemacht werden, etwa der Kleine Ratssaal und der Grosse Ratssaal mit der Rathaussammlung sowie das Parterre des Zeughauses. Eine tragfähige und

zeitgemässe Nutzung der Gebäude ist von grossem öffentlichen Interesse.

Nach Auffassung des Stadtrats ist es der Bevölkerung von Stein am Rhein ein wichtiges Anliegen, dass die Stadtverwaltung weiterhin im Rathaus bleibt. Eine anderweitige Nutzung des Gebäudes ist weder historisch belegt noch heute erkennbar. Das Rathaus diente stets als öffentlicher Raum, etwa als Markthalle, Bank, Polizeiposten, Verwaltungs- oder Versammlungsort.

Eine grobe Prüfung hat ergeben, dass auch die Verlegung der gesamten Verwaltung ins sogenannte Herfeld-Gebäude mit rund CHF 2,8 Mio. \pm 25 % zu Buche schlagen würde. Zudem wird das Herfeld-Areal als potenzielle Entwicklungs- bzw. Erweiterungsfläche für die Schule oder für Industrie- und Gewerbenutzungen betrachtet. Aktuell sind Teile des Areals bereits an Firmen vermietet. Für eine schulische Nutzung bestehen in der näheren Umgebung kaum geeignete Alternativen auf städtischem Land. Die Landreserven der Stadt sind insgesamt begrenzt und für die schulische Infrastruktur – insbesondere Turnhalle, Kita, Hort und weitere Einrichtungen – ist eine gute Gehdistanz zueinander zwingend erforderlich und dies ist mit dem Herfeld-Gebäude gegeben.

Die geplante Konzentration der Verwaltung im Rathaus und im Zeughaus schafft neue Nutzungsmöglichkeiten für andere städtische Liegenschaften. Leerstehende Gebäude wie das Zeughaus können einer sinnvollen und belebenden Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig wird die Altstadt gestärkt und lebendig gehalten.

Die Sanierung öffnet historische Räume für die Öffentlichkeit, etwa die Ratsäle im zweiten Stock des Rathauses oder das Erdgeschoss des Zeughauses, das künftig als Stadtfoyer dienen soll. Dank einer Planung der Räume mit hoher Nutzungsflexibilität lässt sich die Infrastruktur auch langfristig an veränderte Bedürfnisse anpassen.

Eine wichtige planerische Vorgabe wird konsequent umgesetzt. Sämtliche Räume in allen drei Gebäuden werden barrierefrei und

damit behindertengerecht zugänglich.

Der gesamte Gebäudekomplex wird eine hohe Ausstrahlung und Aussenwirkung entwickeln, auch durch die herausragende Stellung im Stadtgefüge. Insgesamt entsteht ein deutlicher Mehrwert für Stein am Rhein als Kulturstandort durch eine nachhaltige Nutzung, eine verbesserte Zugänglichkeit und eine lebendige Verbindung von Geschichte und Gegenwart.

Nutzung historisch wichtiger Gebäude in der Altstadt

Seit der umfassenden Neugestaltung des Rathauses in den Jahren 1898–1900, inklusive des baulich eng verbundenen Hauses zum Steinbock, wurden keine grundlegenden Sanierungen mehr durchgeführt. Lediglich im Parterre kam es zu Umbauten der Büroräume, wobei teilweise das historische Täfer entfernt wurde. Die gebäudetechnische Ausstattung stammt in weiten Teilen noch aus der Zeit der letzten grossen Umgestaltung und ist über 100 Jahre alt. Die Fassadenmalereien wurden zwar mehrfach restauriert (1900, 1973, 2014), doch das zugrunde liegende Problem der instabilen Putzschichten aus dem Jahr 1899, verursacht durch unterschiedliche Materialhärten, wurde bisher nicht gelöst und verschärft sich zunehmend.

Das Haus zum Steinbock erhielt seine heutige komplexe Geschossstruktur mit der Aufhebung der sakralen Nutzung der St. Agatha-Kapelle im Jahr 1524 während der Reformation. Im 18. Jahrhundert folgten Aufstockungen sowie der Anbau des südlichen Annexes. Im 19. Jahrhundert wurden neue Treppen eingebaut, wodurch die ursprüngliche vertikale Erschliessung als Wohnhaus zerstört wurde. Eine bauliche Prüfung während der Erarbeitung des Projekts hinsichtlich einer Umnutzung zu Wohnzwecken kam zum Ergebnis, dass ein Umbau aufgrund der komplexen Bausubstanz, geschützter historischer Elemente und Raumhöhen unter 250 cm nicht realisierbar ist.

Das Zeughaus (erbaut 1621–1624) blieb in seiner Grundstruktur weitgehend unverändert. Zwei im 19. Jahrhundert an der Westfassade hinzugefügte Fenster wurden in den 1950er-Jahren wieder zugemauert, können jedoch für die neue Nutzung wieder

geöffnet werden. Im selben Zeitraum wurden auch die historischen Toreinfahrten mit Rundbögen erweitert, um das Gebäude als Feuerwehrmagazin zu nutzen. Der ursprüngliche Putz wurde damals abgeschlagen und ersetzt. Der Pflasterboden im Erdgeschoss stammt noch aus der Bauzeit. Die Lichtverhältnisse im ersten und zweiten Obergeschoss sind überraschend gut. Frühere Nutzungskonzepte, etwa für museale Zwecke, erwiesen sich baulich als nicht umsetzbar. Zwar ist die Grundstruktur des Gebäudes inklusive der Holzkonstruktionen statisch noch tragfähig, doch der Sanierungsbedarf zur baulichen Sicherung ist erheblich und dringend.

Die sogenannten «Gnehmgaragen» verdanken ihre Bezeichnung der Dr.-Robert-Gnehm-Stiftung, die 1976 Garagen für die Feuerwehr einbauen liess. Ursprünglich handelt es sich jedoch um die «Falkeschür», ein Ökonomiegebäude aus dem 16. Jahrhundert. Der nördliche Teil ist original erhalten, während die südlichen Bauteile um 1800 verändert wurden. Planungsstudien zeigen, dass eine zweckmässige Nutzung – insbesondere des ersten Obergeschosses – nur in Kombination mit dem benachbarten Zeughaus möglich ist. Auch dieses Gebäude weist einen dringenden Sanierungsbedarf auf.

Die Gebäude Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die sanitären und elektrischen Anlagen sind teils bedenklich, teils sicherheitsgefährdend, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz. Ohne eine baldige umfassende Sanierung wären hohe Investitionen zur reinen Zustandserhaltung erforderlich. Viele Räume sind nicht mehr oder ungenügend beheizbar. Die Arbeitsplätze im Rathaus sind kurzfristig nicht weiter zumutbar. Als Teil des städtischen Kulturguts zeigen die Gebäude innen wie aussen deutliche Spuren der Vernachlässigung. Zudem sind sie nur eingeschränkt öffentlich zugänglich und genügen in vielerlei Hinsicht nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemässes Verwaltungsgebäude.

Projektbeschreibung Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen

Konzept allgemein

Mit der vorgesehenen Nutzung und Sanierung der vier zentral gelegenen Gebäude Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen verfolgt der Stadtrat mehrere, eng miteinander verknüpfte Ziele.

Im Vordergrund steht die langfristige Sicherung einer funktionalen, gut erreichbaren und wirtschaftlich tragbaren Verwaltungsinfrastruktur. Dazu gehört die Schaffung angemessener, zentraler und zukunftsfähiger Räumlichkeiten für die Verwaltung. Die Sanierung erfolgt unter Berücksichtigung einer sensiblen Instandsetzung mit dem Ziel, den langfristigen Erhalt der historischen Bausubstanz sicherzustellen und insbesondere die historischen Räume im 2. Obergeschoss des Rathauses integrativ zu bewahren. Gleichzeitig wird die barrierefreie Zugänglichkeit gewährleistet sowie die vertikale Erschliessung der Gebäude verbessert.

Durch die Konzentration wichtiger Verwaltungsbereiche im historischen Zentrum werden Synergien geschaffen, Abläufe optimiert und die Zugänglichkeit für die Bevölkerung erhöht. Die organisatorische und räumliche Neuordnung der Verwaltung erfolgte im Rahmen des Projekts «NEO.Work», das eine zukunftsgerichtete, effiziente und bürgernahe Verwaltung anstrebt.

Die geplanten Sanierungsmassnahmen werden unter dem Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit konzipiert. Dabei wird Wert auf langlebige Umbauten gelegt, die den Bestandsschutz respektieren. Die Haustechnik wird nach nachhaltigen Gesichtspunkten ausgewählt und der gesamte Lebenszyklus der Anlagen berücksichtigt. Auch die Nutzung der Räume wird unter ökologischen Aspekten optimiert.

Ein weiteres Ziel ist die wirtschaftliche Optimierung. Die Verwaltungsflächen sollen aus betrieblicher Sicht effizient, flexibel und nutzerfreundlich gestaltet werden, um die

Nutzungsdichte zu erhöhen. Die Betriebskosten sollen durch geringeren Unterhaltsaufwand und eine höhere energetische Effizienz reduziert werden. Zudem wird auf einen optimalen Einsatz der öffentlichen Mittel geachtet, was unter anderem durch die Mitfinanzierung durch die Jakob und Emma Windler-Stiftung unterstützt wird. Die Sanierung und aktive Nutzung der Gebäude verhindert Leerstand, trägt zur Erhaltung der städtebaulichen Identität bei und wirkt der Verödung historischer Strukturen in der Altstadt entgegen.

Darüber hinaus leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Altstadt. Die Stadtverwaltung als einer der grössten Arbeitgeber vor Ort, fördert die Frequenz im Zentrum und stärkt das lokale Gewerbe. Durch die künftige Nutzung können zudem bestehende Mietkosten reduziert und betriebliche Doppelstrukturen vermieden werden. So kann beispielsweise der Verzicht auf externe Sitzungsräume im Bürgerasyl langfristig zu erheblichen Einsparungen führen.

Insgesamt zielt das Projekt darauf ab Entwicklungspotenziale in der Altstadt zu stärken und gleichzeitig eine moderne dienstleistungsorientierte Verwaltung zu etablieren im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die sowohl wirtschaftliche als auch gesellschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Architekturkonzept

Städtebaulich soll der Chirchhofplatz zum Scharnier des neuen städtischen Ensembles mit Rathaus, Haus zum Steinbock und Zeughaus werden. Die bestehenden Plätze sollen städtebaulich miteinander verwoben werden, unter Integration des Stadtfoyers im Parterre des Zeughauses. Ein Ersatz der Asphaltierung des Vorplatzes mit einer Begrünung ist vorgesehen. Die definitive Gestaltung des Aussenraums ist Gegenstand der Detailprojektierung mit dem erweiterten Projektausschuss. Vier Kurzzeitparkplätze und ein Behindertenparkplatz sollen vor dem Haus zur Blume und vor dem Haus zum Steinbock zur Verfügung gestellt werden.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Sichtbarmachung und Aufwertung verborgener historischer Bauteile, wie zum Beispiel der ehemaligen St. Agatha-Kapelle im Haus zum Steinbock. Zudem soll eine hindernisfreie Erschliessung ermöglicht werden.

Rathaus und Haus zum Steinbock

Der Schwibbogen dient als zentrale Erschliessung für die freigelegte St. Agatha-Kapelle, welche neu als Empfangsbereich und grosszügiger Zugangsbereich zum Rathaus fungiert. Damit der Haupteingang beim Schwibbogen geplant werden kann, wird der Kapellenboden auf das heutige Stadtniveau gesenkt, was die Raumqualität zusätzlich verbessert. Der Schwibbogen selbst wird zur wettergeschützten Vorhalle, die räumliche Vernetzung zwischen Oberstadt und Chirchhofplatz wird gestärkt. Die Vorteile der neuen Zugangssituation zum Rathaus liegen wesentlich in der hindernisfreien Erschliessung der beiden zusammengeschalteten Bauten. Hierfür wird der südseitige Annex der Kapelle auf das Niveau des Rathauskorridors hochgelegt. Rathaus und Haus zum Steinbock haben nicht dieselben Geschosshöhen, die Geschosse des Steinbocks werden jeweils als Split-Level verstanden. An der Schnittstelle zwischen Kapelle und Annex bedient ein Durchladerlift sowie eine vierwendelige Treppe die Geschosse. Vor allem aber dient der Annex als Erschliessungsraum mit einer hohen intuitiven Qualität. Im Übrigen wird die Raumstruktur des Rathauses nicht angetastet. Der Eingang auf den Rathausplatz bleibt als repräsentativer Zugang zum Gebäude weiterhin erhalten.

Der Dachausbau im Rathaus beschränkt sich auf das Mansardengeschoss (3. OG), im darüberliegenden Dachgeschoss wird Haustechnik untergebracht. Das Mansardengeschoss wird schon heute über den Dacherker am Rathausplatz und sechs Gauben belichtet. Die Dachhaut wird mit einem Muster aus Glasziegeln zusätzlich lichtdurchlässig. Der Ausbau verfolgt das Ziel, Konstruktion und Aussenhaut nicht anzutasten, aber trotzdem grosszügig Tageslicht ins Innere zu

lassen. Hierfür wird in massvollem Abstand zwischen der Dachschräge und dem Dachraum eine verglaste Holzstruktur eingezogen, deren Verglasungen schiebbar wechselseitig in die Holzpfosten eingesetzt sind.

Zeughaus

Das Erdgeschoss wird durch die Nutzung als Stadtfoyer für die Öffentlichkeit mit dem städtischen Gefüge verschränkt. Die bauliche Ergänzung als Aufdickung an der Nordfassade ermöglicht die Erschliessung mittels Kaskadentreppe und Lift, wobei der Charakter der Grossräume erhalten bleibt. Die Grossräume im 1. und 2. Obergeschoss werden durch das Einbringen einer mittleren Boxenschicht in drei Längsbereiche zonierte. So ergibt sich eine Unterteilung in Erschliessungszone, Mittelzone (Empfang, Sitzungszimmer, Toiletten und Teeküche) und Arbeitszone. Die mittlere Boxenschicht wird durch teils blickdichte Glaswände gebildet.

Nutzungskonzept

Damit zum einen für die Präzisierung der definitiven Nutzungszuteilung noch Zeit bleibt, zum anderen aber auch um nach dem Erstbezug späteren, veränderten Bedürfnissen gerecht zu werden, wurde auf Grundlage der Potentiale der einzelnen Räume ein Konzept zur Nutzungsflexibilität erstellt (Flächenkategoriepläne). Das Konzept definiert verschiedene Raumkategorien, aufgeteilt auf die raumspezifische Qualität und Flexibilität. Bei den Installationen der Gebäudetechnik wird als Basis eine Grundinfrastruktur erstellt, die zu späteren Zeitpunkten nutzungsspezifische Nachinstallationen ohne grössere Eingriffe in die Gebäudesubstanz ermöglichen.

Auf Basis dieser Raumkategorien hat eine Arbeitsgruppe aus Mitarbeitenden der Stadtverwaltung in mehreren Workshops die künftige Nutzung der Verwaltungsgebäude erarbeitet. Im Fokus stand dabei, die Verwaltung zukunftsgerichtet und effizienter zu gestalten. Gemeinsam mit der Arbeitsgruppe wurde zudem das notwendige Provisorium im Herfeld-Gebäude geplant.

Durch die neue Nutzungsplanung können auch die bisherigen Sitzungszimmer im Bürgerasyl (Steffenauer- und Weberzimmer) in das Rathaus integriert werden. Ihre Nutzung durch Vereine und andere Institutionen bleibt auch im Rathaus weiterhin gewährleistet.

Rathaus und Haus zum Steinbock

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Mansardengeschoss werden als flexible Büroräumlichkeiten konzipiert. Den Flächenkategorieplänen ist zu entnehmen, welche Räume potenziell als Büros ausgestattet werden und welche Nebennutzungen aufnehmen. Das 2. Obergeschoss dient der musealen Nutzung mit den beiden Ratsälen, einem Nebenraum sowie einem Backoffice. Optional steht im 1. Obergeschoss noch Lagerfläche für die musealen Gegenstände zur Verfügung. Die musealen Räume sollen künftig sowohl für Besichtigungen als auch für Anlässe genutzt werden können. Die Rathaussammlung wird aufgewertet, und die Räume erhalten eine moderne Beleuchtung sowie einen klimatischen Schutz.

Im Haus zum Steinbock kann das 1. und 2. OG wegen geringer Raumhöhen mehrheitlich nur für Nebenräume genutzt werden, Ausnahme bilden das hinterste Zimmer im 1. Obergeschoss, welches durch Abbruch der Decke 1./2. OG zu einem überhohen Raum wird sowie das davorliegende mittlere Zimmer (ehemalige Stube). Untergeschoss und 4. Obergeschoss werden für Technikflächen benötigt.

Eine Toilette für Besuchende befindet sich im Erdgeschoss, eine weitere, barrierefreie Toilette befindet sich im 2. Obergeschoss (musealer Bereich). Die Toiletten der Mitarbeitenden konzentrieren sich auf das 1. und das 3. Obergeschoss, eine Dusche ist im 2. Obergeschoss geplant. Die Anzahl und Verortung der Toiletten entsprechen den gesetzlichen Vorgaben.

Zeughaus inkl. Gnehm-Garagen

Das Erdgeschoss wird als Stadtfoyer der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Im 1. Obergeschoss wird Fläche für die Stadtverwaltung generiert, während im 2. Obergeschoss die

Schaffhauser Polizei verortet wird. Die Gnehm-Garagen werden nutzungs- und betriebstechnisch mittels Passerelle mit dem Zeughaus verbunden.

Im Erdgeschoss steht der Öffentlichkeit eine barrierefreie Toilette zur Verfügung. Die Mitarbeitenden der Verwaltung erhalten zwei Toiletten auf dem Geschoss. Die Schaffhauser Polizei verfügt über eine Toilette auf dem Geschoss sowie über eine weitere Toilette und Duschen im 1. Obergeschoss der Gnehm-Garagen. Die Anzahl und Verortung der Toiletten entsprechen den gesetzlichen Vorgaben.

Provisorium während der Bauzeit

Für die Sanierung der Gebäude ist eine Bauzeit von rund zwei Jahren vorgesehen. Um das Projekt effizient umsetzen zu können, ist eine vollständige Auslagerung der Stadtverwaltung notwendig. Der Stadtrat hat hierfür das Herfeldgebäude als geeigneten Standort bestimmt.

Die Stadtverwaltung wird während der Bauphase in das Erdgeschoss des Herfeldgebäudes umziehen. Ein entsprechendes Raumprogramm wurde bereits erarbeitet und erlaubt es, mit verhältnismässig geringem baulichem Aufwand die nötigen Arbeitsplätze einzurichten. Damit kann der Betrieb der Verwaltung ohne Einschränkungen aufrechterhalten und die Dienstleistungen für die Bevölkerung jederzeit sichergestellt werden.

Die Bauverwaltung verbleibt während der gesamten Provisoriumsphase im 2. Obergeschoss des Herfeldgebäudes. Auf diese Weise sind alle Verwaltungsbereiche in einem Gebäude zusammengeführt und die interne Zusammenarbeit bleibt gewährleistet.

Kostenübersicht, Finanzierung und Folgekosten

Kostenübersicht

Untenstehender Tabelle können die Kosten des Kreditantrags entnommen werden. Es ist allgemein bekannt, dass die Preisentwicklung auch im Bauwesen zurzeit sehr dynamisch ist. Für die ausgewiesenen Kosten gilt der Baupreisindex zum Zeitpunkt der Berechnung (Juli 2025). Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 15\%$.

BKP	Beschreibung	CHF	Total
Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen (ohne Möblierung, Provisorium und museale Räume)			
0	Grundstück	CHF	0.00
1	Vorbereitungsaufgaben	CHF	1'121'700.00
2	Gebäude	CHF	12'766'100.00
3	Betriebseinrichtungen	CHF	0.00
4	Umgebung	CHF	269'300.00
5	Baunebenkosten	CHF	471'700.00
6	Honorare	CHF	4'574'700.00
7	Reserve	CHF	1'536'300.00
8	Ausstattung	CHF	0.00
	Mehrwertsteuer	CHF	1'679'900.00
	Rundungen	CHF	80'300.00
	Total	CHF	22'500'000.00
Bauherrenreserve			
	Bauherrenreserve	CHF	2'500'000.00
	Total	CHF	2'500'000.00

Provisorium Herfeldgebäude samt Umzugskosten			
	Bereitstellung Provisorium	CHF	210'000.00
	Umzugskosten	CHF	50'000.00
	Total (inkl. MWST)	CHF	260'000.00
Zusätzliche Ausstattung			
	Möblierung samt Beleuchtung	CHF	370'000.00
	Total (inkl. MWST)	CHF	370'000.00
Museale Ausstattung historische Räume			
	Ausstellungsvitrinen, teilweise alarmgesichert	CHF	75'000.00
	UV-Schutz-Verglasung	CHF	20'000.00
	Diverser zusätzlicher Aufwand	CHF	17'000.00
	Zwischenlagerung museale Gegenstände 24 Monate	CHF	48'000.00
	Total (inkl. MWST)	CHF	160'000.00
	Gesamtkosten (inkl. MWST)	CHF	25'790'000.00

Bauherrenreserve

Im Rahmen des Baukredits für das Bauprojekt (Phase 32) wird bei einer Kostengenauigkeit von ± 15 Prozent eine maximale Bauherrenreserve von CHF 2'500'000.00 eingestellt. Diese Reserve dient als finanzielle Absicherung für allfällig entstehende Mehraufwände im Rahmen der Detailprojektierung bis Ende 2026 und kann bei Bedarf auf Antrag des Stadtrats durch den Einwohnerrat freigegeben werden, basierend auf dem dann vorliegenden, abgeschlossenen Bauprojekt. Es handelt sich dabei um den allfälligen Ausgleich der Kostengenauigkeit im Vorprojekt von ± 15 Prozent und nicht um mögliche «Mehrbestellungen».

Die Bauherrenreserve ist auf 10 Prozent der Bausumme gemäss Vorprojekt begrenzt, da in diesem bereits ausreichend Projektreserven für die Realisationsphase einkalkuliert sind.

Finanzierung

Jakob und Emma Windler-Stiftung

Der Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung hat folgende sehr grosszügige Beitragsregelung verabschiedet:

Beschreibung	CHF	Total
Baukosten	CHF	22'500'000.00
Provisorium Herfeldgebäude samt Umzugskosten	CHF	260'000.00
Zusätzliche Ausstattung Möblierung und Beleuchtungskörper	CHF	370'000.00
Museale Ausstattung historische Räume	CHF	160'000.00
Vorplanungskosten (SIA-Phasen 10/20)	CHF	670'000.00
Zwischentotal	CHF	23'960'000.00
Abzüglich Bundes- und Kantonsbeiträge	CHF	1'100'000.00
Abzüglich Beitrag Einwohnergemeinde Stein am Rhein*	CHF	2'600'000.00
Total	CHF	20'260'000.00

*Entspricht dem bereits für das Projekt als finanzpolitische Reserve bereitgestellten Betrag

Der Beitrag der Einwohnergemeinde Stein am Rhein in Höhe von CHF 2,6 Mio. setzt sich zusammen aus den wertvermehrenden Kosten (CHF 2,017 Mio.), den Provisoriumskosten (CHF 260'000.00) sowie den zusätzlichen Ausstattungskosten (CHF 370'000.00).

Weiter beteiligt sich die Jakob und Emma Windler-Stiftung an der mit Abschluss des Bauprojekts ausgewiesenen effektiven Bauherrenreserve mit 80 %.

Der ausserordentliche Beitrag erfolgt als Jubiläumsgeschenk der Jakob und Emma Windler-Stiftung anlässlich ihres 40-jährigen Bestehens im Jahr 2029. Mit dieser grosszügigen Geste unterstreicht die Stiftung ihre enge und langjährige Verbundenheit mit der Stadt Stein am Rhein und ihrem kulturellen Erbe. Durch die Übernahme des weitaus grössten Teils der Projektkosten sowie die Beteiligung an der Bauherrenreserve schafft die Stiftung die wesentliche Grundlage für die Realisierung dieses für die Stadt bedeutenden Bauvorhabens. Der Stadtrat würdigt dieses aussergewöhnliche Engagement in hohem Masse und spricht der Jakob und Emma Windler-Stiftung seinen tief empfundenen Dank aus.

Einwohnergemeinde Stein am Rhein

Der Beitrag der Einwohnergemeinde Stein am Rhein beläuft sich nach Abzug der Beiträge der Jakob und Emma Windler-Stiftung sowie von Bund und Kanton auf 2,6 Mio. Franken. Hinzu kommt ein Anteil von 20 % der mit Abschluss des Bauprojekts ausgewiesenen effektiven Bauherrenreserve, höchstens jedoch CHF 500'000.00.

Mit der Verabschiedung der Jahresrechnung 2023 im Juni 2024 hat die Stadt eine finanzpolitische Reserve von 2,6 Mio. Franken für diese Investition bereitgestellt. Der städtische Finanzierungsanteil ist damit bereits weitgehend gesichert, sodass künftige Budgets durch diese Investition nicht zusätzlich mit Abschreibungskosten belastet werden.

Förderbeiträge Bund und Kanton

Für die denkmalpflegerischen Arbeiten kann die Stadt Beiträge von Kanton und Bund in Höhe von insgesamt rund CHF 1,1 Mio. erhalten. Grundlage dafür sind beitragsberechtigte Kosten von rund CHF 5 Mio.

Schaffhauser Polizei

Mit der Schaffhauser Polizei konnte ein langfristiger Mietvertrag über 25 Jahre mit Verlängerungsoption abgeschlossen werden. Der Mietzins beträgt CHF 170.00 pro Quadratmeter und liegt im Bereich der aktuellen Marktwerte. Daraus resultiert für die Stadt ein jährlicher Nettomietvertrag, der bei einer hinterlegten Bruttorendite von 4 % einem Kapitalwert von etwa CHF 1,25 Mio. gleichkommt. Damit leistet der Mietvertrag einen wichtigen und verlässlichen Beitrag zur Finanzierung des Projekts.

Folgekosten

Die Investitionskosten werden auf 25 Jahre abgeschrieben. Daraus resultieren jährliche Folgekosten von maximal CHF 124'000.00. Mit der vorhandenen finanzpolitischen Reserve in Höhe von CHF 2,6 Mio. reduzieren sich die jährlichen Folgekosten auf maximal CHF 20'000.00.

Auf Grundlage einer vergleichenden Expertenanalyse der bisherigen Vollkosten im Verhältnis zu einer Vollkostenberechnung der sanierten Gebäudeflächen ist davon auszugehen, dass sich die Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten nach der Sanierung weiterhin im bisherigen Rahmen bewegen. Eine Zunahme der laufenden Kosten ist nicht zu erwarten, vielmehr ist von einer leichten Entlastung auszugehen.

Termine und Projektorganisation

Wird der Verpflichtungskredit am Urnengang vom 8. März 2026 genehmigt, ist bis Anfang 2027 die Ausarbeitung des Bauprojekts vorgesehen. In diesem Zeitrahmen kann der Einwohnerrat auch über eine allfällige Freigabe der Bauherrenreserve entscheiden. Anschliessend erfolgt das Baubewilligungsverfahren, parallel dazu wird die Submission eingeleitet. Die Unterausschreibungen erfolgen gemäss den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens. Dabei soll insbesondere bei Einladungsverfahren und freihändigen Vergaben das ortsansässige Gewerbe berücksichtigt werden. Der Baustart ist gegen Ende 2027 vorgesehen, die Bauarbeiten werden voraussichtlich zwei Jahre in Anspruch nehmen. Der Bezug erfolgt etappenweise ab Anfang 2030.

Folgen einer Ablehnung

Wird der Verpflichtungskredit abgelehnt, kann das Projekt nicht weiterverfolgt werden. Die dringend notwendige Sanierung der historischen Gebäude müsste verschoben und allenfalls redimensioniert werden. Dadurch steigen die Risiken für weitere bauliche Schäden sowie höhere Unterhalts- und Investitionskosten. Zudem wären die zugesicherten Beiträge von Bund, Kanton und insbesondere der Jakob und Emma Windler-Stiftung nicht verfügbar, womit die ausserordentlich vorteilhafte Finanzierung entfiel. Die heutige Situation der Stadtverwaltung mit ungenügenden Arbeitsbedingungen und eingeschränkter Nutzbarkeit der öffentlichen Räume würde sich weiter verschärfen. Mittelfristig ist die Nutzung der Arbeitsplätze im Rathaus nicht mehr gewährleistet und ein Umzug z.B. ins Herfeldgebäude auf unbestimmte Zeit müsste in Betracht gezogen werden.

Haltung des Stadtrats

Die umfassende Sanierung ist notwendig, um die historischen Gebäude denkmalgerecht zu erhalten, die Stadtverwaltung zukunftsfähig auszurichten und die öffentliche Zugänglichkeit bedeutender Räume wiederherzustellen. Dank der ausserordentlich grosszügigen Unterstützung der Jakob und Emma Windler-Stiftung sowie Beiträgen von Bund und Kanton reduziert sich der Beitrag der Einwohnergemeinde Stein am Rhein auf CHF 2,6 Mio., was finanziell für die Stadt tragbar ist, auch dank der finanzpolitischen Reserven. Mit der Schaffhauser Polizei konnte zudem ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden, der eine nachhaltige Mitfinanzierung sicherstellt.

Haltung des Einwohnerrats

Im Einwohnerrat war und ist die dringende Notwendigkeit der Sanierung von Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen unbestritten.

Nach umfassenden Informationen, Einsichtnahme in die Akten und einer Ortsbegehung ist sich der Einwohnerrat einig, dass hier ein sehr gutes Projekt mit flexiblen Ansätzen vorliegt, welches unser Rathaus in allen Bereichen fit für die Zukunft macht.

Wir müssen unserem historischen Erbe Sorge tragen und uns gleichzeitig für die heutigen und zukünftigen Anforderungen an eine Verwaltung vorbereiten. Neben zeitgemässen Arbeitsplätzen für die Verwaltung, wird das sanierte Rathaus auch behindertengerechte Zugänge und kundenorientierte Schalter aufweisen. Durch den Einbezug des Zeughauses und der Gnehm-Garagen ergeben sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Naturgemäss sind die Kosten für eine umfassende Sanierung im historischen Kontext hoch. Dank der sorgfältigen Planung und angemessener Reserven ist zu erwarten, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann. Dank der grosszügigen Unterstützung durch die Jakob und Emma Windler-Stiftung trägt die Stadt einen

gut verkräftbaren Anteil an den Gesamtkosten. Die Finanzkompetenzen des Einwohnerrats werden nicht angetastet.

Diese Rahmenbedingungen haben den Einwohnerrat überzeugt. Er empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einstimmig dem Kredit zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet: «Wollen Sie dem Verpflichtungskredit für die Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen über brutto CHF 25'790'000.00 (inkl. MWST) zustimmen, wobei ausschliesslich der Einwohnerrat ermächtigt ist, über die Verwendung der im Verpflichtungskredit enthaltenen Bauherrenreserve über CHF 2'500'000.00 (inkl. MWST) zu beschliessen?»

Antrag

Der Stadtrat und einstimmig der Einwohnerrat beantragen Ihnen den Verpflichtungskredit für die Sanierung Rathaus, Haus zum Steinbock, Zeughaus und Gnehm-Garagen über brutto CHF 25'790'000.00 (inkl. MWST) zuzustimmen, wobei ausschliesslich der Einwohnerrat ermächtigt ist, über die Verwendung der im Verpflichtungskredit enthaltenen Bauherrenreserve über CHF 2'500'000 (inkl. MWST) zu beschliessen.

**STADT STEIN
AM RHEIN**



Stadtverwaltung
Rathausplatz 1
8260 Stein am Rhein

Telefon 052 742 20 20
Direkt 052 742 20 20

stadtverwaltung@steinamrhein.ch
www.steinamrhein.ch