



Rathaus

Sanierung des Rathauses; Erteilung eines Zusatzkredites für die Sanierung und den Umbau der Verkaufsräume sowie die Erweiterung des Eingangsbereiches

1 Ausgangslage

1.1 Baurechtsvertrag mit den SBB

Das Rathaus wurde in den Jahren 1973 - 1976 erstellt, und zwar auf Boden im Eigentum der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Die SBB erteilten 1972 dafür der Stadt ein Baurecht. Es beinhaltet das Recht der Politischen Gemeinde St.Gallen, hier „ein Rathaus zu erstellen und als ... Eigentum beizubehalten“. Das Baurecht ist auf eine Dauer von 100 Jahren bis zum 2. Oktober 2072 eingeräumt. Im Baurechtsvertrag sind die Geschosszahl, die Höhe und die Ausdehnung des Rathausgebäudes nicht geregelt; dies erfolgte mit einem Gestaltungsplan ebenfalls aus dem Jahre 1972. Änderungen dieses Planes sind nur mit Zustimmung der SBB als Grundeigentümerin möglich, ebenfalls müssen die SBB Baugesuche im Zusammenhang mit dem Rathaus mitunterzeichnen.

Die Stadt zahlt der SBB keinen Baurechtszins. Vielmehr ist im Baurechtsvertrag „als Gegenleistung im Sinne eines Baurechtszinses“ ein Nutzniessungsrecht zu Gunsten der Grundeigentümerin SBB enthalten. Die Nutzniessung zu Gunsten der SBB umfasst bestimmte, im Baurechtsvertrag definierte Flächen im Erdgeschoss und im Untergeschoss des Rathauses. Konkret geht es um die Ladengeschäfte im EG mit Lagerräumen im Untergeschoss sowie um die Verkehrsflächen mit den Durchgängen zum Perron. Die SBB sind somit die Vermieterin aller Läden im Erdgeschoss des Rathauses, die Mietzinseinnahmen bilden das Entgelt für das Baurecht. Die Stadt ist Eigentümerin und Nutzerin des Eingangsbereiches zum Rathaus im Erdgeschoss sowie der beiden Eingänge Ost und West zu den Treppenhäusern bzw. zur Parkgarage.

Die Stadt hat seinerzeit beim Bau des Rathauses auch die Räume im Erdgeschoss einschliesslich der Ladenlokalitäten erstellt. Nach der Fertigstellung wurden die Verkaufsräume



dann den SBB überlassen. Die SBB beziehungsweise deren Mieterinnen und Mieter übernahmen den Einbau der Installationen und Einrichtungen etc. Seither, also seit dem Rathausbau vor 30 Jahren, hat die Stadt im Zusammenhang mit diesen Läden keine weiteren Aufwendungen mehr getätigt. Die SBB haben in den 80er Jahren auf eigene Kosten eine Erweiterung der Ladenfläche gegen Westen vorgenommen und den heutigen Blumenladen und den Kiosk erstellt. Diese Ausdehnung der Verkaufsräume durch die SBB erfolgte zulasten der im Baurechtsvertrag festgelegten „Verkehrsfläche“; die den SBB gemäss Vertrag zustehenden Nutzflächen wurden somit überschritten.

Für den Unterhalt der Ladenräume gilt gemäss Baurechtsvertrag die Regelung, dass „die Nutzniesserinnen (SBB) bzw. deren Mieter (...) den Unterhalt der genutzten Räume und die Vornahme aller Reparaturen (übernehmen). Dagegen ist der Unterhalt im Bereiche des Erdgeschosses, der sich auf das ganze Gebäude bezieht, Sache der Belasteten (Stadt), exklusive Schaufenster“. Diese Regelung kam in den vergangenen 30 Jahren nie zum Tragen, da an den „stadtseitigen Gebäudeteilen“ (Fassade ohne Schaufenster, Gebäudesubstanz im EG) keinerlei Unterhalt getätigt wurde.

1.2 Sanierungsprojekt für das Rathaus

Das Projekt für die Sanierung des Rathauses, das gegenwärtig ausgeführt wird, beinhaltet im Wesentlichen den Flachbau (1. und 2. OG und Aufbauten) sowie den Hochbau (3. bis 12. OG) des Rathauses, die im Eigentum, in der Nutzung und im Unterhalt der Stadt sind. Im Erdgeschoss sind nur die „städtischen Gebäudeteile“, also der Eingangsbereich mit Informationsschalter / Weibelloge sowie die beiden Zugänge West und Ost Gegenstand des Projektes. Dazu gehören im Erdgeschossbereich die Sanierung der Unterseiten des Flachbaues sowie die Sanierung und kleinere Verbesserungen bei den Eingängen und der bisherigen Weibelloge. Diese baulichen Massnahmen erfolgen im Rahmen des geltenden Baurechtsvertrages und ohne Vertragsänderung. Bei den „SBB-Teilen des EG“, also den Verkaufsräumen, sind im Sanierungsprojekt keine Massnahmen vorgesehen, was auch in der Vorlage des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat vom 25. Mai 2004 (Seite 6) ausgeführt wurde.

Eine Sanierung und bessere Gestaltung des Erdgeschosses des Rathauses und der dortigen Verkaufsräume wurde jedoch in den Beratungen zur Sanierungsvorlage des Stadtrates bereits diskutiert. Die Baukommission beschloss damals, dieses Anliegen als Empfehlung zu unterstützen. Die Baukommission regte auch an, eine neue Lösung für das „Tonnendach“ zwischen Rathaus und Bahnhof zu suchen. Die SBB hingegen wären dazu nur bei voller Kostenübernahme durch die Stadt bereit. Dieses Anliegen wurde dann in diesem Zusammenhang nicht mehr weiterverfolgt. Diese Frage ist im Rahmen der Neugestaltung des Bahnhofplatzes wieder anzugehen.



1.3 Sanierungs- und Umbaubedarf im Erdgeschoss

Bei der Projektierung für das Rathaus wurde auch mit den SBB frühzeitig die Sanierung und ein allfälliger Umbau des „SBB-Bereiches“, also der Verkaufsräume diskutiert. Bekanntlich wurden für das Rathausprojekt der Stadt angesichts des hohen Finanzbedarfes zunächst verschiedenste Sanierungs- und auch Neubauvarianten geprüft und in der erwähnten Vorlage des Stadtrates dargestellt. Bei den Varianten zur Sanierung standen Minimallösungen, Etappenlösungen oder Verschiebungsmöglichkeiten zur Diskussion. Je nach Variante wären die Erdgeschossräume in die gewählte Vorgehensweise einbezogen worden. Nach dem Brand in der Tiefgarage des Rathauses, der folgenden Räumung der Geschosse im Hochbau und dem so entstandenen zeitlichen Druck wurde dann unverzüglich ein Gesamtprojekt fertig gestellt und zur politischen Beschlussfassung vorgelegt, ohne die damals noch ungelösten Zusammenhänge mit den „SBB-Teilen“ mit einzubeziehen. Das Sanierungsprojekt für das Rathaus, wie es am 16. September 2004 vom Grossen Gemeinderat und am 28. November 2004 von der Bürgerschaft beschlossen wurde, betrifft so nur die „städtischen Rathausteile“ ohne die Verkaufsräume und beinhaltet keine Änderung des geltenden Baurechtsvertrages.

Die Detailprojektierung für die Läden der SBB, die Kostenaufteilung zwischen Stadt und SBB für dieses Projekt, die nötigen Vertragsanpassungen etc. waren nicht kurzfristig lösbar. Deshalb wurden die Gespräche mit den SBB und die entsprechenden Verhandlungen und Projektvorbereitungen nun parallel zur Ausführung des Sanierungsprojektes Rathaus weitergeführt und vor kurzem abgeschlossen. Ziel ist es, so rechtzeitig eine Entscheidung über die dazu nötigen Kredite herbeizuführen, dass die Sanierungs- und Umbauarbeiten im Erdgeschoss noch während der Bauphase des gesamten Rathauses durchgeführt werden können.

Die Massnahmen im Erdgeschossbereich, wie sie mit den SBB nun vereinbart wurden, umfassen zwei Bereiche:

- Von Seiten der SBB liegt ein Projekt für die Sanierung, den Umbau und eine Erweiterung der Verkaufsräume vor mit einer besseren Lösung sowohl bezüglich Funktionalität wie auch Gestaltung. Insbesondere sollen die Nutzungsmöglichkeiten und die Vermietbarkeit der Verkaufsräume mit einer Begradigung der Ladenfronten verbessert werden.
- Von Seiten der Stadt besteht das Bedürfnis, die unbefriedigende und räumlich ungenügende Situation im Eingangsbereich zu verbessern. Von Interesse ist für die Stadt aber auch die - mit dem Projekt SBB verbundene - städtebauliche Aufwertung mit einer Sanierung der Erdgeschossfassade und einer Neugestaltung der Schaufenster- und Ladenfronten, nicht zuletzt im Hinblick auf die Bahnhofplatzgestaltung.



2 Verhandlungsergebnis mit den SBB

Die Ausbauwünsche der SBB für die Verkaufsräume sind nur mit einer Änderung des Baurechtsvertrages möglich, da die der SBB zur Nutzniessung zustehenden Flächen geändert werden müssen. Andererseits ist auch die Erweiterung des Eingangsbereiches für das Rathaus nur mit Zustimmung der SBB als Grundeigentümerin möglich. Dies war im Übrigen bereits für die Erweiterungen des Volumens im Rahmen des beschlossenen Rathausprojektes erforderlich; die SBB haben diese Zustimmung im Hinblick auf eine einvernehmliche Lösung für das Erdgeschoss bereits erteilt.

In dieser Situation mussten eingehende Verhandlungen mit den SBB über eine Anpassung des Baurechtsvertrages, über die Neufestlegung der Nutzflächen und über die Kostentragung für das Umbauprojekt der SBB wie auch das Eingangsprojekt der Stadt geführt werden. Ebenfalls wurden in diesen Verhandlungen bestimmte Regelungen des Baurechtsvertrages, so bezüglich Unterhaltspflichten, neu gefasst. Schliesslich wurde, wie schon in der Vorlage zur Rathaussanierung angekündigt, von Seiten der Stadt eine Baurechtsverlängerung bzw. eine neue Dauer von 100 Jahren verlangt.

Diese Verhandlungen führten zu den nachfolgend dargestellten Ergebnissen.

2.1 Nutzflächen im Erdgeschoss und Untergeschoss

Der Baurechtsvertrag von 1972 definiert die Flächen, die Gegenstand der Nutzniessung durch die SBB bilden:

– Räume im Erdgeschoss	693 m ²
– Verkehrsfläche im Erdgeschoss	1'526 m ²
– Lager im Untergeschoss	311 m ²

Im Rahmen der Verhandlungen wurden die heute tatsächlich genutzten Flächen berechnet. Es zeigte sich, dass die SBB für Räume im Erdgeschoss (Verkaufsräume) statt 693 m² heute 824 m² nutzen. Die Mehrfläche entspricht im Wesentlichen dem in den 80er Jahren durch die SBB erstellten Blumenladen sowie dem Kiosk.

Für die durch die Stadt genutzten Flächen - vor allem auch alle Obergeschosse des Rathauses - sind im Vertrag keine Flächenmasse festgelegt. Der Vertrag basiert auf dem Rathausprojekt und dem Gebäudevolumen gemäss dem Gestaltungsplan von 1972. Änderungen dieses Gestaltungsplanes wie auch Baugesuche im Zusammenhang mit dem Rathaus sind von den SBB, wie erwähnt, mitzutragen. Das beschlossene Sanierungsprojekt für das Rat-



haus umfasst verschiedene Volumenvergrößerungen, so durch die Begradigung der Fassade des Flachbaues gegenüber dem Bahnhofplatz, den zusätzlichen Aufbau auf der Westseite des Flachbaues und die Erhöhung des Hochbaues. Die SBB haben die entsprechende Gestaltungsplanänderung und die Baugesuche mitunterzeichnet im Hinblick auf eine einvernehmliche Lösung für das Erdgeschoss.

Mit dem Umbauprojekt der SBB für die Verkaufsflächen ergibt sich nun im Erdgeschoss eine Flächenvergrößerung zu Gunsten der SBB von 337 m² (einschliesslich Blumenladen und Kiosk) gegenüber dem Vertrag; das städtische Vorhaben für die Verbesserung des Eingangsbereichs ergibt eine Mehrfläche zu Gunsten der Stadt von 190 m². In den Verhandlungen wurde vereinbart, in Anbetracht der gesamten hier dargestellten Umstände gegenseitig die jeweiligen Mehrflächen ohne weitere Folgen oder Entschädigungen zu akzeptieren.

2.2 Aufteilung der Baukosten

Gemäss Baurechtsvertrag ist die Stadt für den Unterhalt der Fassaden im EG (ohne Schaufenster) und für den Unterhalt in Bezug auf das Gesamtgebäude zuständig. Nachdem die SBB ein Projekt für einen Umbau des ganzen Ladenbereiches mit einer faktischen Neuerstellung der Verkaufsräumlichkeiten planen, waren diejenigen Kostenanteile zu Lasten der Stadt zu eruieren, die bei einem reinen Unterhaltsprojekt ohne Umbau angefallen wären.

In den Verhandlungen mit den SBB musste Klarheit über diese Auslegung des Baurechtsvertrages für die Unterhaltskosten und dessen konkrete Umsetzung erzielt werden, sodann waren diese Grundsätze auf die Kosten für das ausgearbeitete Projekt anzuwenden bzw. die einzelnen Kostenpositionen entsprechend aufzuschlüsseln. Dabei wurde im gegenseitigen Einvernehmen folgende grundsätzliche Regelung beachtet:

- Die Stadt hat die Kosten für die Erweiterung des Eingangsbereichs zu tragen. Dazu gehören auch diejenigen Kosten, die sich durch die Anpassung der anschliessenden Verkaufsräume ergeben. Diese Anpassungskosten sind allerdings bei einem gleichzeitigen Umbau der Läden durch die SBB wesentlich geringer als bei einem Alleinprojekt der Stadt.
- Die SBB haben diejenigen Kosten zu tragen, die sich aus dem Projekt für die Neugestaltung und den Umbau der Verkaufsräume ergeben, einschliesslich die Fassadenkosten mit Schaufenster. Von diesen gesamten Umbaukosten werden die „Ohnehinkosten“ abgezogen und von der Stadt getragen.
- Diese „Ohnehinkosten“ umfassen diejenigen Unterhaltskosten, die ohnehin nach 30 Jahren anfallen und sich auf die Fassaden (ohne Schaufenster) und das ganze Gebäude beziehen, sofern tatsächlich Unterhaltsbedarf besteht. Diese Kosten werden auf der



heutigen, unveränderten Situation berechnet, also auf Basis des jetzigen Zustandes ohne SBB-Projekt.

2.3 Anpassung des Baurechtsvertrages

Der 1972 abgeschlossene Baurechtsvertrag wird über einen Nachtrag den neuen Gegebenheiten angepasst und auch inhaltlich neu strukturiert. Die im Folgenden dargestellten Änderungen und wesentlichen Inhalte sind mit den zuständigen Verhandlungspartnern der SBB vereinbart worden, sie bedürfen teilweise noch der Genehmigung des Verwaltungsrates. Im Wesentlichen geht es um folgende Inhalte:

- Das Baurecht ist auf die Dauer von 100 Jahren, d.h. bis 2.10.2072, eingeräumt worden. Das Baurecht wird nun so verlängert, dass die Baurechtsdauer ab Abschluss des Nachtrages wiederum 100 Jahre beträgt.
- Das im Baurechtsvertrag von 1972 vereinbarte Nutzniessungsrecht wird neu formuliert. Insbesondere sind infolge der Erweiterung und Umgestaltung der Verkaufsräume im Erdgeschoss durch die SBB sowie der Erweiterung des Eingangsbereichs durch die Stadt die dem Nutzniessungsrecht zugrunde liegenden Flächen den neuen Gegebenheiten anzupassen. Diese Flächen werden neu wie folgt festgelegt:

– Räume im Erdgeschoss	1'029.7 m ²
– Verkehrsfläche im Erdgeschoss	1'037.9 m ²
– Lager im Untergeschoss	327.1 m ²
- Die Räume stehen den SBB im Rohbauzustand zur Verfügung. Der Unterhalt und eine allfällige Erneuerung der zur Nutzniessung überlassenen Räume ist Sache der SBB. Die Gebäudehülle ist Eigentum der Stadt und von ihr zu unterhalten, ausgenommen die Schaufensteranlagen.
- Im Weiteren wurden der bauliche und betriebliche Unterhalt und die Erneuerung der Verkehrsflächen und der Beleuchtung im Erdgeschoss neu geregelt. Die neue Aufteilung unterscheidet klarer zwischen den Interessenflächen der SBB, im Wesentlichen das Perron und dessen Zugangsflächen, und den öffentlichen, allgemeinen Bereichen, nämlich vor allem den Zugangs- und Passantenflächen vor dem Rathaus.

Weitere Neuregelungen betreffen die Frage des Vorkaufsrechts (Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Stadt am SBB-Grundstück), die Entschädigung der SBB bei einer Zerstörung oder Unnutzbarkeit der Verkaufsräume (Festlegung eines Baurechtszinses auf-



grund eines aktuellen Bodenwertes allenfalls durch Schiedsgericht) und weitere Detailbestimmungen.

Es wird dem Stadtparlament beantragt, der in seiner Kompetenz liegenden neuen Baurechtsdauer zuzustimmen und im Übrigen dem Stadtrat die Ermächtigung zum Abschluss dieses neuen Baurechtsvertrages bzw. des Nachtrages zu erteilen. Der Abschluss des Nachtrages zum Baurechtsvertrages nach der Zustimmung der entsprechenden Gremien der SBB und nach der rechtskräftigen Beschlussfassung des Stadtparlamentes ist Voraussetzung für die Realisierung des im Folgenden dargestellten Projektes für die Erweiterung des Eingangsbereiches durch die Stadt wie auch für die Sanierung und den Umbau der Verkaufsräume für die SBB.

3 Erweiterung des Eingangsbereiches

Im Eingangsbereich des Rathauses ist der Weibeldienst der Stadtkanzlei mit folgenden Hauptaufgaben untergebracht:

- Er besorgt die ein- und ausgehende interne wie externe Post der Stadtverwaltung.
- Er erteilt Auskünfte zu Fragen betreffend Örtlichkeiten und Zuständigkeiten der Stadtverwaltung, aber auch zur kantonalen Verwaltung oder zur Stadt St.Gallen allgemein.

Im Übrigen leistet der Weibeldienst Dienst als Parlamentsweibel sowie als Abstimmungsweibel und betreibt die Kopierzentrale der Stadtverwaltung.

Der Flächenbedarf v.a. für das Sortieren der ein- und ausgehenden Post und für das Bereithalten von gegenwärtig über 60 Informationsbroschüren verschiedenster Art beträgt rund 45 m²; im bestehenden Erdgeschoss stehen lediglich rund 25 m² zur Verfügung, so dass ständig Gegenstände wie Handwagen, Kisten oder Schachteln ausserhalb der Weibelloge im Eingangsbereich des Rathauses abgestellt werden müssen.

Das Umbauprojekt ermöglicht es, diesen Flächenbedarf zu decken.

Andererseits kann die Empfangssituation im Rathaus durch das Projekt wesentlich bürgerfreundlicher gestaltet werden, indem eine offene Empfangstheke, an der Fragen beantwortet werden, neben dem Eingang platziert wird.

Mit dem Projekt besteht nun auch die Möglichkeit, ein schon in der vergangenen Legislatur 2001 – 2004 bestehendes Legislaturziel anzupacken, das sich der Stadtrat für die Amtsdauer 2005 – 2008 erneut vorgenommen hat (Legislaturziel 7.1), indem er vorsieht, eine Informati-



onsstelle zu schaffen, die über die Angebote von sozialen Organisationen in der Stadt St.Gallen Auskunft geben kann.

Die Auskunftsfunktion im Rathaus-Erdgeschoss soll um Informationen zu den Angeboten von sozialen Organisationen in der Stadt St.Gallen erweitert werden. Es wird hier ausdrücklich nicht um Beratungen gehen, sondern um Auskünfte zu Örtlichkeiten und Zuständigkeiten sowie um die Abgabe von Broschüren, wie sie schon heute im Allgemeinen angeboten werden. Auch das bereits vorhandene Sortiment an Broschüren von St.Gallen Bodensee - Tourismus soll ausgebaut werden. Am Rathaus-Empfang soll mit dieser erweiterten Auskunftsfunktion auf den Zeitpunkt der Wiedereröffnung des sanierten Rathauses im Frühjahr 2007 eine Anlauf- und Auskunftsstelle mit breitem Angebot an Informationsbroschüren entstehen; das Projekt läuft unter dem Arbeitstitel „stadtinfo“.

Bei dieser „stadtinfo“ sollen auch städtische Artikel bezogen werden können wie Parkierkarten für die Erweiterte Blaue Zone EBZ, städtische Abfallsäcke oder Sperrgutmarken. Die heute mittels Aushang im Erdgeschoss zur Verfügung gestellten Informationen des Wohnungsamtes sollen neu über eine Touch Screen - Bildschirlösung erhältlich sein, welche auch Internetabfragen ermöglicht. Die Gestaltung der „stadtinfo“ soll gemäss den Kundenbedürfnissen flexibel sein und auch diskrete Auskünfte ermöglichen.

Ein Einbezug der VBSG mit Beratung und Verkauf von Abonnements sowie des Aufenthaltsraums der Chauffeusen und Chauffeure in das Rathaus ist nicht vorgesehen. Die heute im VBSG-Pavillon auf dem Bahnhofplatz abgedeckten Funktionen sind im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofplatzes zu überdenken. Es werden auch Überlegungen angestellt, vermehrt Synergien mit den SBB und mit PostAuto zu nutzen.

Die stärkere Ausrichtung des Empfangs im Rathaus auf Bürgerbedürfnisse wird sich auch in neuen Öffnungszeiten zeigen: wie die Publikumsdienststellen im Rathaus wird auch der Empfang neu über Mittag geöffnet und donnerstags bis 18 Uhr besetzt sein.

In der bisherigen räumlichen Situation wurden die Postsortierung im Rathaus sowie die Empfangs- und Auskunftsfunktion an der Informationsloge in Personalunion durch den selben Angehörigen des Weibeldienstes erbracht. Nach dem Umbau wird das Postbüro, das wegen des Postgeheimnisses geschlossen sein muss, in den hinteren Teil verlegt und durch eine Postfächerwand abgeschlossen, an welcher die Rathaus-Dienststellen ihre Post abholen. Die Empfangs- / Auskunftsfunktion hingegen wird unmittelbar an den Eingang verlegt.

Mit der Erweiterung des Eingangsbereiches wird die Voraussetzung dafür geschaffen, an diesem Standort künftig allenfalls auch weitere Angebote platzieren zu können, selbstverständlich im Rahmen der räumlichen und anderen Möglichkeiten. Es wird derzeit z.B. die



Möglichkeit geprüft, hier einen Ticketcorner für Konzert und Theater St.Gallen einzurichten. Mit dem Erweiterungsprojekt wird für solche und andere künftige Nutzungen eine Grundlage geschaffen; über deren Zweckmässigkeit und über die Finanzierungsregelungen etc. wird im Einzelfall zu entscheiden sein.

4 Projekt und Kostenvoranschlag

4.1 Sanierung und Umbau der Verkaufsräume

Die SBB beabsichtigen, die Ladenfronten mit einer Neugestaltung zu begradigen. Damit wird die zukünftige Fassadenlinie des 1. Obergeschosses in Parallelität übernommen. Das Erscheinungsbild des Erdgeschosses erfährt mit der gradlinigen Ladenfront eine markante Verbesserung.

Die Attraktivität der westlichen Verkaufsflächen bleibt erhalten und die der östlichen Verkaufsflächen wird stark verbessert. Für die Schaufensterfronten wurde ein Gesamtkonzept erstellt, das auch die Bedürfnisse der Reklamengestaltung berücksichtigt. Sämtliche Verkaufsräume sind vom Bahnhofplatz respektive von Süden her erreichbar. Der westliche Zugang zur Parkgarage erfolgt neu von der Gleisseite her und wird sicherheitsmässig verbessert. Der Zugang auf der Ostseite bleibt erhalten und wird nicht verändert.

Die im Folgenden dargestellte Ausscheidung der Kosten zwischen SBB und Stadt erfolgte aufgrund der vereinbarten Interpretation des geltenden Baurechtsvertrages. Der Kostenvoranschlag wurde aufgrund von Angeboten und mit aktuellen Richtpreisen ermittelt. Es ist mit folgenden Aufwendungen, Preisstand April 2005, zu rechnen:

	Kosten Total Fr.	Anteil SBB Fr.	Anteil Stadt Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten			
11 Abbrüche	130'000.--	57'000.--	73'000.--
13 Baustelleneinrichtung	40'000.--	16'000.--	24'000.--
2 Gebäude			
21 Rohbau 1	174'000.--	158'000.--	16'000.--
22 Rohbau 2	1'202'000.--	594'000.--	608'000.--
23 Elektroanlagen	88'000.--	0.--	88'000.--
24 Heizungs- und Lüftungsanlage	219'000.--	163'000.--	56'000.--
25 Sanitäranlage	95'000.--	52'000.--	43'000.--
27 Ausbau 1	51'000.--	39'000.--	12'000.--
28 Ausbau 2	222'000.--	86'000.--	136'000.--
29 Honorare	345'000.--	180'000.--	165'000.--



4	Umgebung			
46	Platzanpassungen	85'000.–	40'000.–	45'000.–
5	Baunebenkosten	<u>134'000.–</u>	<u>72'000.–</u>	<u>63'000.–</u>
	Total Kosten (inkl. 7.6% MWSt)	2'785'000.–	1'457'000.–	1'328'000.–

Der städtische Anteil von Fr. 1'328'000.– entspricht den „Ohnehinkosten“ gemäss Ziffer 2.2. Die Ausführung erfolgt durch die Planergemeinschaft Rathaus im Auftrag der Stadt und der SBB. Die SBB und die Stadt schliessen dazu einen entsprechenden Bautreuhandvertrag ab. In diesem Vertrag wird die Summe von Fr. 1'328'000.– als Pauschalentschädigung der Stadt festgelegt und im Sinne eines Kostendaches garantiert.

4.2 Erweiterung Eingangsbereich

Die heutige Fläche des der Stadt zur Verfügung stehenden Erdgeschosses auf der Bau-rechtsparzelle der SBB beträgt ca. 250 m². Gemäss Projekt des bewilligten Verpflichtungs-kredites beträgt die Fläche ca. 275 m². Das neue Projekt mit der Erweiterung des Postbüros und der „stadtinfo“ umfasst nun eine Fläche von ca. 440 m².

Für den Weibeldienst standen bisher und im bewilligten Projekt im Erdgeschoss ca. 25 m² zur Verfügung. Das neue Projekt ermöglicht eine Vergrösserung des Postbüros des Weibel-dienstes auf ca. 60 m², und für die „stadtinfo“ stehen zusätzlich ca. 40 m² zur Verfügung. Zudem kann die Eingangshalle wesentlich vergrössert werden.

Das Projekt sieht die Aufhebung des westlichen Durchgangs neben dem Rathaus-Erdge-schoss vor, weil für diesen seitens SBB kein Bedürfnis mehr besteht. Durch das Weglassen dieses Durchganges ergibt sich die Möglichkeit, den Rathaus-Eingang für das Postbüro und die „stadtinfo“ zu vergrössern. Es ist vorgesehen, die Fassaden des Rathaus-Einganges so zu gestalten, dass sie sich von den Schaufensteranlagen der Verkaufsräume sichtlich unter-scheidet. Die Gestaltung der „stadtinfo“ soll gemäss den Kundenbedürfnissen flexibel sein. Dem Publikum soll ermöglicht werden, im Rathauseingang selber elektronische Informatio-nen von Terminals abzurufen.

Für die Erweiterung des Postbüros und die Einrichtung der „stadtinfo“ ist mit folgenden Aufwendungen für die Ausstattung zu rechnen:

–	Postdienst (Postfächeranlagen und Möblierung)	Fr.	86'000.–
–	„stadtinfo“ (Möblierung, Informationsbereich und Aussenvitrine)	Fr.	89'000.–
–	Wartebereich (Möblierung)	Fr.	17'000.–



– Honorare	Fr. 18'000.–
– Unvorhergesehenes und Reserve	<u>Fr. 20'000.–</u>
Total Kosten für die Ausstattung	Fr. 230'000.–

Es ergibt sich somit eine gesamthafte Kreditsumme von Fr. 1'558'000.–.

Im Rahmen der Abbrucharbeiten für die Sanierungsarbeiten am Rathaus zeigte es sich überraschend, dass in den Brandschutzverkleidungen um den Treppen-Lift-Kern asbesthaltige Materialien vorkommen. Damit war eine zusätzliche Asbestsanierung (zu den bekannten asbesthaltigen Säulen und Fensterbrüstungen) erforderlich. Die dafür nötigen Aufwendungen von Fr. 400'000.– waren nicht über das Kostendach der beauftragten Unternehmen gedeckt. Der Stadtrat erteilte deshalb am 21. Juni 2005 einen entsprechenden (ersten) Zusatzkredit als gebundene Ausgabe.

Das Stadtparlament und die Bürgerschaft haben für das Sanierungsprojekt Rathaus einen Kredit von Fr. 43'610'000.– bewilligt. Für den städtischen Anteil an die Sanierung und den Umbau der Verkaufsräume und für die Erweiterung des Eingangsbereichs ist dazu nun ein zweiter Zusatzkredit von Fr. 1'558'000.– erforderlich.

5 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung und den Umbau der Verkaufsräume im Rathaus (städtischer Kostenanteil) sowie der Erweiterung des Eingangsbereichs wird zugestimmt.
2. Für die auf die Stadt entfallenden Kosten von Fr. 1'558'000.– wird ein entsprechender zweiter Zusatzkredit zum Verpflichtungskredit für die Sanierung des Rathauses von Fr. 43'610'000.– erteilt.
3. Der Verlängerung des Baurechtsvertrages mit den SBB für das Rathaus auf eine neue Dauer von 100 Jahren wird zugestimmt. Der Stadtrat wird zum Abschluss eines Nachtrages zum Baurechtsvertrag gemäss den dargestellten Regelungen ermächtigt.
4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 2 nach Art. 8 Ziff. 7 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke



Beilage:
Situation Grundriss Erdgeschoss

(IR 62.5030.204)

