

# BOTSCHAFT DES STADTRATES

zur  
Miete der Liegenschaften Bahnhofstrasse 2 und 4  
für ein Stadthaus am Bahnhofplatz

**Urnenabstimmung**  
27. November 2016

## Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die vorliegende Botschaft informiert Sie über die Anträge des Stadtrates zur Miete der Liegenschaften Bahnhofstrasse 2 und 4 von der Post Immobilien AG zwecks Zusammenführung der Stadtverwaltung unter einem Dach an zentraler Lage. Dies entspricht einem ausgewiesenen, seit mehreren Jahrzehnten bestehenden Bedürfnis. Der Stadtrat möchte die optimale Ausgangslage nutzen, die sich im ehemaligen Postgebäude für die Realisierung eines Stadthauses bietet. Das vorliegende Projekt ermöglicht kurzfristig alle Verwaltungsstellen in einer zentralen und zeitgemässen Infrastruktur zu vereinen sowie Abläufe effizienter und Dienstleistungen kundenfreundlicher auszugestalten.

Der Bau einer neuen Verwaltung ist zurzeit baulich wie finanziell nicht realistisch. Für die Post Immobilien AG kommt ein Verkauf ihrer Liegenschaften nicht in Frage. Andererseits ist sie bereit, diese langfristig zu vermieten. Mit der schlüsselfertigen Mietlösung, einem Vertrag für 40 Jahre und der Schweizerischen Post als verlässlichen Partner hat die Stadt jedoch optimale Planungssicherheit. Das Mieten lässt finanziellen Handlungsspielraum für andere wichtige Investitionsvorhaben. Ein Vorkaufsrecht ist gesichert. Die publikumswirksame Nutzung des Gebäudes an zentralster Lage trägt zudem zur Stärkung und der von grossen Teilen der Bevölkerung gewünschten Belebung der Romanshorner Innenstadt bei.

Mit Ihrer Zustimmung kann das 1869 als Filialsitz der Thurgauischen Hypothekensbank erstellte historische Bauwerk wieder seinen Ursprüngen entsprechend als öffentliches Dienstleistungsgebäude genutzt werden. Auf den nachstehenden Seiten finden Sie alle relevanten Informationen zur Vorlage.



## **1. Allgemeine Ausgangslage**

Der Wunsch nach einer zentralen Verwaltung ist in der Hafenstadt Romanshorn nicht neu und entspricht seit mehreren Jahrzehnten einem grossen Bedürfnis der Bevölkerung. Was viele nicht mehr wissen: Unsere Verwaltung arbeitete einst unter einem Dach. Durch den zunehmenden Platzbedarf in den 60er-, 70er- und 80er-Jahren wurden nach und nach Abteilungen aus dem ehemals zentralen Verwaltungsgebäude an der Bahnhofstrasse 19 in Mietobjekte ausgelagert: die Bauverwaltung, die Sozialen Dienste und das Steueramt.

Diese Praxis galt schon immer als unglücklich und deshalb als Zwischenlösung. In den vergangenen Jahrzehnten wurden verschiedene Projekte ausgearbeitet, um die Abteilungen wieder an einem zentralen Standort zusammenzuführen. Jedoch wurden diese bereits in der Prüfungsphase wieder verworfen oder durch den Souverän an der Urne abgelehnt. Der Grundsatz, nichts mehr ins Gemeindehaus zu investieren und die Verwaltung zusammenzulegen, war jedoch stets unbestritten.

Mit der Verlagerung der Poststelle und der Prüfung einer Optimierung des Zustelldienstes kam die Post schon 2012 mit der Stadt ins Gespräch. Dabei bekundete der Stadtrat wiederholt und schriftlich sein Kaufinteresse an der Liegenschaft. Im Frühjahr 2015 analysierte die Post Immobilien AG die Situation in Romanshorn und entschied sich definitiv, die Liegenschaften am Bahnhofplatz Romanshorn nicht zu veräussern. Damit war die Kaufoption vom Tisch.

Die Post signalisierte aber Interesse an einer dauerhaften Mietlösung. Weitere Optionen wurden geprüft und stellten sich als nicht oder nur sehr langfristig realisierbar heraus. Der Stadtrat entschied sich daraufhin, mit der Post für die Liegenschaften am Bahnhof eine Lösung zu erarbeiten. Entsprechend wurden im Budget 2016 Projektierungskosten eingestellt.

## **2. Situation der Stadtverwaltung heute**

Die Stadtverwaltung ist heute zusammen mit dem Werkhof an fünf verschiedenen Standorten tätig. Das ist für Kunden, Mitarbeitende sowie für die Führung des Betriebes und die effiziente Gestaltung von Abläufen erschwerend und unglücklich. Sämtliche Standorte sind zudem nicht behindertengerecht ausgebaut, was diskriminierend und gesetzeswidrig ist. Von vier Verwaltungsstandorten hat nur das Steueramt einen Lift. Türen und Toiletten sind aber auch dort nicht voll behindertengerecht. Die Anstellung oder Weiterbeschäftigung einer Person mit starker körperlicher Beeinträchtigung ist in der aktuellen Situation nicht möglich.

Die jahrelange Beständigkeit der ursprünglich als Provisorien gedachten Lösungen schränkte auch eine effiziente und kundenorientierte Zusammenarbeit der Abteilungen ein. Ein ganzheitliches Verständnis für Stadt und Verwaltung litt, und der Aufbau einer gemeinsamen Kultur war praktisch unmöglich.

Die örtliche Trennung der Abteilungen führte auch zu teilweise mangelndem Verständnis für die Grundanliegen von Bevölkerung, Behörden und anderen Abteilungen. Durch verschiedene Massnahmen konnte die Situation in den letzten Jahren verbessert werden. Eine optimale Unternehmens- und Dienstleistungskultur kann jedoch nur entstehen, wenn möglichst alle Abteilungen und Mitarbeitenden nach 50 Jahren wieder unter einem Dach vereint sind.

## **Dringender Handlungsbedarf im Gemeindehaus**

Das Gemeindehaus an der Bahnhofstrasse 19 ist im Gegensatz zu allen anderen Standorten im Besitz der Stadt. Das ursprünglich als Restaurant Schönthal betriebene Gebäude wurde in den letzten 50 Jahren verschiedentlich den Bedürfnissen der Verwaltung angepasst. Ein kompletter und konsequenter Umbau wurde jedoch verständlicherweise stets vermieden. Man wollte nicht zu viel Geld in ein altes Haus stecken, das grundsätzlich nicht für die Bedürfnisse einer Stadtverwaltung geeignet ist. Um jeweils die dringendsten Probleme zu lösen und den Betrieb aufrechtzuerhalten, wurden gleichwohl nicht unbedeutende Summen in die Liegenschaft investiert.

Aufgrund akuter Feuchtigkeitsprobleme im Archiv, der fehlenden behindertengerechten Einrichtung und weiteren Mängeln wurde 2014 das Romanshorer Architekturbüro Zech beauftragt, eine Studie für einen Umbau und eine Sanierung des bestehenden Gebäudes mit einer Option für einen Erweiterungsbau zu erstellen. Die Gesamtanierung wurde dabei auf 4,8 Millionen Franken beziffert. Den gewünschten Verbesserungen wie Kundenfreundlichkeit käme man aber selbst damit keinen Schritt näher. Der ebenfalls geprüfte Anbau von 2,6 Millionen Franken brächte zusätzliche 600 m<sup>2</sup>, wobei man dann immer noch 500 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter der heutigen Gesamtbetriebsfläche von ca. 2200 m<sup>2</sup> läge und keine Reserven hätte. Der Stadtrat lehnte deshalb eine Weiterentwicklung dieser Ideen und Grossinvestitionen zugunsten der Prüfung von konkreten Alternativen wie diejenige des Postgebäudes ab.

## **Alte Bausubstanz und Infrastruktur**

Die Büros der übrigen Abteilungen sind sehr veraltet, wenn auch immer wieder neues Mobiliar angeschafft wurde. In den Sozialen Diensten zum Beispiel werden im Winter jeweils zusätzliche Elektroöfen installiert, weil es durch die Wände zieht, im Gemeindehaus ist die Heizung dringend sanierungsbedürftig.

Alle Gebäude bieten wegen der alten Baustrukturen keine Flexibilität, um auf neue Bedürfnisse und Anforderungen zu reagieren. Die notwendigen Anpassungen sind teuer, weil die Gebäude nicht für heutige Zwecke geplant und gebaut wurden. Zudem würde mit solchen Investitionen die Ausgangslage für Jahre zementiert, ohne dabei für Kunden und Mitarbeitende einen nennenswerten Mehrwert zu schaffen.

## **Kauf, Eigenbau oder Miete**

Die Fragen zu einem Kauf der Postliegenschaften sind berechtigt. Nur wurden diese leider abschlägig beantwortet. Es stehen zurzeit auch keine Alternativen zur Verfügung. Das EW will seine Liegenschaft behalten und selber entwickeln. Weitere geeignete Optionen sind zurzeit nicht vorhanden.

Ein Kauf wäre im heutigen Zinsumfeld zumindest mittelfristig günstiger. Er würde aber auch sehr viel Kapital binden. Die Stadt müsste das ganze Umbauprojekt mit den damit verbundenen Risiken selber führen und später den ganzen Unterhalt übernehmen. Für Kauf und Umbau der Post wäre mit Kosten von zwischen 16 und 20 Millionen zu rechnen. Die Finanzierung wäre schwierig und würde für Jahrzehnte die Rechnung belasten, vor allem aber die Realisierung anderer Projekte mangels Eigenkapital und hoher Fremdkapitalquote verunmöglichen. Dasselbe gilt für einen Neubau an einem anderen Standort.

Sollte die Schweizerische Post die Liegenschaft eines Tages verkaufen, wird die Stadt Romanshorn aufgrund des im Mietvertrag vereinbarten Vorkaufsrechts die Möglichkeit haben, über einen allfälligen Erwerb dannzumal zu befinden. Der Stadtrat wird entsprechend am Ball bleiben und in Zukunft vor allem die Mittel bereithalten müssen, sollte sich eine Kaufmöglichkeit bieten.

### **3. Das Projekt Stadthaus am Bahnhofplatz**

Eine öffentliche Verwaltung gilt heute auch als Dienstleistungszentrum. Entsprechend müssen bei einem neuen Konzept grundlegende Anforderungen an eine moderne, zeitgemässe und kundenorientierte Organisation erfüllt werden. Dazu gehören:

- Vereinigung aller Verwaltungsabteilungen und Dienstleistungen an einem Ort
- Zentrale Lage und gute öffentliche Erschliessung (ÖV/Parkplätze)
- Einfache, einheitliche Kundenführung
- Zentraler Empfang und Anlaufstelle mit erhöhter Verfügbarkeit
- Öffentliche Räumlichkeiten, Besprechungs- und Sitzungszimmer
- Behindertengerechte Infrastruktur für Kunden und Mitarbeitende
- Standardisierte Büroflächen mit grösstmöglicher Flexibilität, um auf zukünftige betriebliche Bedürfnisse reagieren zu können
- Vermeidung von teuren individuellen Speziallösungen für einzelne Abteilungen
- Synergie- und Effizienzgewinne für die Verwaltung (Abläufe, Auslastung Infrastruktur, Verfügbarkeit Personal für Schalterdienste, Archiv, Lager)
- Zeitgemässe Infrastruktur für Mitarbeitende (z.B. Aufenthaltsräume, Umkleide)
- Zentrales Archiv in Räumlichkeiten, die den einschlägigen Standards entsprechen
- Raumreserve für allfällige Bedürfnisse in den kommenden 40 Jahren
- Räumliche Flexibilität sowohl für neue Anforderungen als auch für eine allfällige Reduktion der Verwaltungsflächen und Vermietung an Dritte

In einer Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob diese Anforderungen in den bestehenden Gebäuden der Liegenschaften Bahnhofstrasse 2 und 4 erfüllt werden können.

#### **Erfüllung der allgemeinen Anforderungen**

Die Lage der Liegenschaften Bahnhofstrasse 2 und 4 ist unbestritten vorteilhaft. Mitten in der Innenstadt bilden die stattlichen Gebäude ein Bindeglied zu den Hafenanlagen. Der Bahnhof bietet zudem eine ideale Anbindung an Bus, Bahn und Taxi. In der Nachbarliegenschaft Bodan entsteht ein Parkhaus mit 50 öffentlichen Parkplätzen.

Baulich sind alte Häuser immer anspruchsvoll, weil oft nicht flexibel. Hier kam der natürliche Vorzug der als Bank gebauten und danach als Post genutzten Liegenschaft zum Tragen. Die Schalterräumlichkeiten waren im Gegensatz zum Gemeindehaus schon immer für eine öffentliche Nutzung mit grossen Frequenzen und dahinterliegender Büroinfrastruktur gedacht. Im Laufe der Zeit wurde wegen geänderter Bedürfnisse baulich stark in das Gebäude eingegriffen und zum Beispiel ein Warenlift oder Sicherheitsvorkehrungen für den Postbetrieb eingebaut, welche heute nicht mehr dienlich sind.

Nachfolgend wird das Konzept des neuen Stadthauses erläutert und insbesondere aufgezeigt, wie auf verschiedene aktuelle Problemstellungen reagiert werden konnte. Das Konzept wurde unter der Leitung der Post mit deren internen und externen Fachplanern und dem von der Post gewählten Architekturbüro Stoffel Schneider aus Weinfelden gemeinsam mit Vertretern der Stadtverwaltung erarbeitet. Dafür wurden unter anderem vertiefte Bedarfsaufnahmen gemacht und Berechnungen vorgenommen.

## Grundkonzeption des Betriebes

Grundsätzlich müssen beide Gebäude saniert und ein zeitgemässer Energiestandard erreicht werden. Ebenso sind viele Infrastrukturen veraltet, müssen deshalb ersetzt oder neu gebaut werden. Dazu zählen Toiletten, Feuerschutz oder ein zusätzlicher Lift im Hauptgebäude.

Das Hauptgebäude am Bahnhofplatz bietet mit seinen grosszügigen, aber nicht überdimensionierten Schalterhallen eine geradezu ideale Ausgangslage für öffentliche Nutzungen. Der historische Innenhof wird freigelegt und als Lichthof für die Schalter dienen. Diese Rückbau-Massnahmen bedeuten nicht unbedeutende Eingriffe in die heutigen Gebäudestrukturen, welche Statiker und Ingenieure beschäftigen.

Die Obergeschosse werden dem neuen Zweck entsprechend angepasst und umgebaut, die Büroflächen vereinheitlicht und grundsätzlich offen gestaltet. Für Besprechungen stehen genügend Sitzungszimmer unterschiedlicher Grösse mit entsprechender Infrastruktur zur Verfügung. Die Denkmalpflege hat ihr grundsätzliches Einverständnis zu dieser Konzeption gegeben und begrüsst vor allem die Wiederherstellung des historischen Innen- beziehungsweise Lichthofes sowie die vollständige öffentliche Nutzung des Gebäudes.

Das Gebäude der Bahnhofstrasse 4 hat einen separaten Zugang, was für die Vermietung ungenutzter Flächen von grossem Vorteil ist. Entsprechend muss das Gesamtkonzept so flexibel sein, dass Reserveflächen möglichst in diese Liegenschaft verschoben werden können. Das Gebäude ist jüngerer Datums. Die Nutzung und die baulichen Eingriffe sind deshalb einfacher.



Längsschnitt A - A Mst. 1:200

## Untergeschoss mit Archiv, Lager, Garage und Umkleidemöglichkeiten

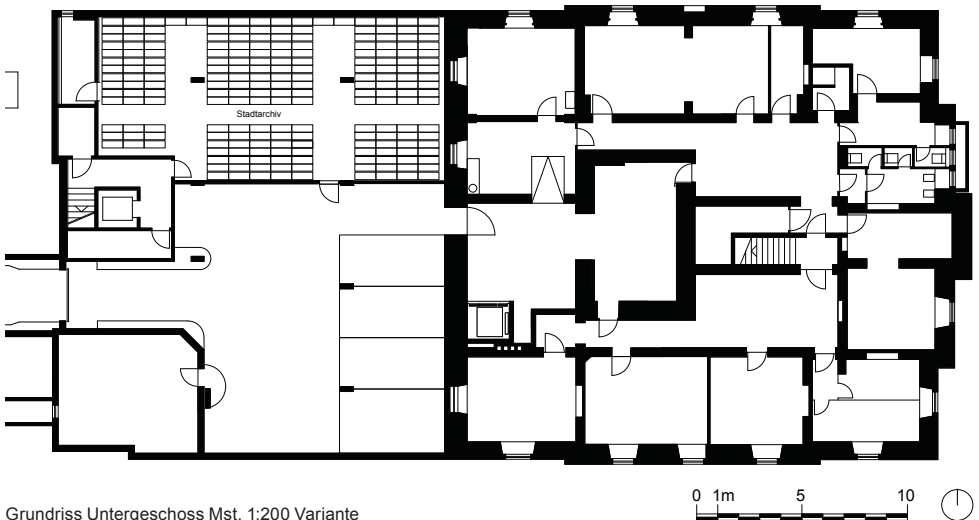
### Problemstellung

Die Archive der Stadtverwaltung befinden sich an unterschiedlichen externen Standorten. Diese werden aus betrieblichen Gründen mehrfach in der Woche besucht, was sehr ineffizient ist. Aufgrund der Feuchtigkeitsprobleme im Gemeindehaus wurde dessen Archiv in die Pestalozziturhalle verlegt, wo sich auch das Archiv des Sozialdienstes befindet. Das Archiv der Bauverwaltung ist im Konsumhof untergebracht. Besonders störend ist, dass die Akten nun mehrheitlich in Zivilschutzanlagen lagern. Damit könnte die Gemeinde in einer Notsituation nicht gewährleisten, dass diese geschützt bleiben, weil sie nämlich verlegt werden müssten. Eine Gemeinde muss in sehr langen Zeithorizonten rechnen. Gewisse Unterlagen müssen auch in 100 und mehr Jahren noch vorhanden und in gutem Zustand sein. Diese gesetzliche Aufgabe kann Romanshorn zurzeit nicht erfüllen. Der Stadtrat hat deshalb unabhängig vom vorliegenden Projekt ein Projekt zur Neuorganisation der Archive in Zusammenarbeit mit dem Staatsarchiv bewilligt. Dabei muss in jedem Fall eine neue Infrastruktur eingerichtet werden.

Was ebenfalls in allen Abteilungen fehlt, sind zeitgemässe Infrastrukturen für Mitarbeitende, welche zum Beispiel mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren oder über Mittag Sport treiben wollen. Arbeitgeber werden heute angehalten, für die Gesundheit der Mitarbeitenden einen Beitrag zu leisten. Dies ist mit den gestiegenen Ansprüchen an deren Flexibilität und Einsatzwille vertretbar. Heute hat es in keiner Liegenschaft taugliche Garderoben oder Sanitäreanlagen.

### Lösung

Im Untergeschoss befinden sich neu alle Archive der Stadt. Der Raum muss gültigen Standards entsprechen und insbesondere klimatisch einwandfrei sein. Mit der Konsolidierung der Archive spart die Stadt Miet- und vor allem Investitionskosten im Gemeindehaus und legt für das anstehende Archivierungsprojekt eine sinnvolle Infrastruktur zur Verfügung. Durch die Einführung einer elektronischen Verwaltungsführung wird der zukünftige Platzbedarf für die Archive verringert und bleibt damit abschätzbar. Im Untergeschoss befinden sich auch Lagerräume für Material, vier Parkplätze, u.a. für Anlieferung, Post- und Weibeldienst, sowie eine begrenzte Zahl Garderoben.



Grundriss Untergeschoss Mst. 1:200 Variante

# Erdgeschoss mit Schalterhalle und öffentlichen Sitzungszimmern

## Problemstellung

Zurzeit haben nur die Sozialen Dienste adäquate Warteräume. Im Gemeindehaus reihen sich die Besucher teils dicht gedrängt im engen Gang, Diskretion am Empfangsschalter ist nicht gewährleistet. Die Abteilungen organisieren sich mit wenig Personal, Stellvertretungen am Schalter wegen Krankheit oder Ferienabwesenheit machen hoch qualifizierte Spezialistinnen.

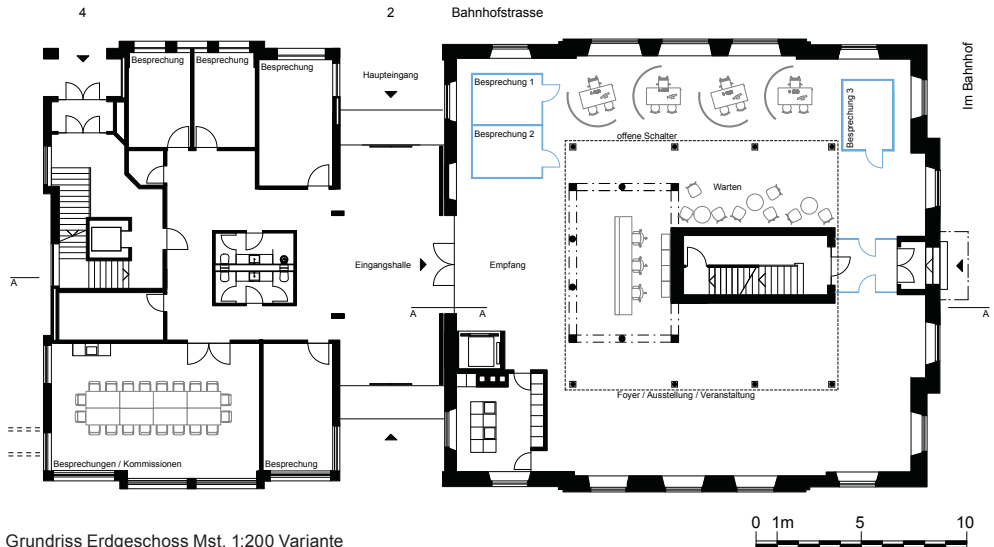
Abends werden für Sitzungen von Kommissionen oder andere Bedürfnisse Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt. Im Gemeindehaus müssen deshalb immer alle Unterlagen weggeräumt werden (z.B. Pläne, Auflage von Unterschriftenmappen etc.).

## Lösung

Im Erdgeschoss befindet sich der grosszügige und voll rollstuhlgängige Haupteingang zwischen den Gebäuden an der Bahnhofstrasse und Löwenstrasse. Die Empfangs- und Schalterhalle für alle Abteilungen der Verwaltung ist im historischen Hauptgebäude. In diesem Bereich wird mit grossem Publikumsverkehr mit unterschiedlichsten Bedürfnissen gerechnet, weshalb ein Ticketingsystem eingerichtet wird. Die Bedienung der Schalter kann durch alle Abteilungen gemeinsam gewährleistet und damit Synergien gewonnen werden. Es gibt offene Schalter und geschlossene Diskretschalter (Einbaumodule).

Im Südflügel bleibt ein Foyer, welches für Planauflagen, als Warteraum, für kleine Ausstellungen oder Apéros bei Hochzeiten multifunktional genutzt werden kann. Es besteht ein direkter Zugang zum Trauzimmer über das alte Treppenhaus, welches ansonsten nur dem internen Gebrauch dient.

Im dahinterliegenden Gebäude befinden sich Sitzungs- und Besprechungsräume unterschiedlicher Grösse. Diese stehen auch abends zum Beispiel für Kommissionssitzungen zur Verfügung. Für die Sozialen Dienste werden Besprechungszimmer mit besonderer Infrastruktur (z.B. für Sicherheit) eingerichtet. Mit der zentralen Anordnung aller Kundenbereiche im Erdgeschoss werden hohe Kosten bei einer Veränderung der Ausgangslage vermieden.



Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:200 Variante



## Obergeschoss 1, Darstellungsbeispiel Büroflächen mit Trauzimmer und Postbüro

### Problemstellung

Seit Jahren werden Büroräumlichkeiten für Dienstleistungsbetriebe offen gestaltet. Das gibt die nötige Flexibilität zur Anordnung der Arbeitsplätze und ist Voraussetzung für eine offene, transparente Arbeitswelt. In Romanshorn sind alle Büros getrennt und die Flächen oft unvorteilhaft verteilt. Dies kann ohne massive bauliche Eingriffe nicht verändert werden. Das starre System verhindert ein flexibles Reagieren auf neue Bedürfnisse und optimale, effiziente Nutzung der Infrastruktur.

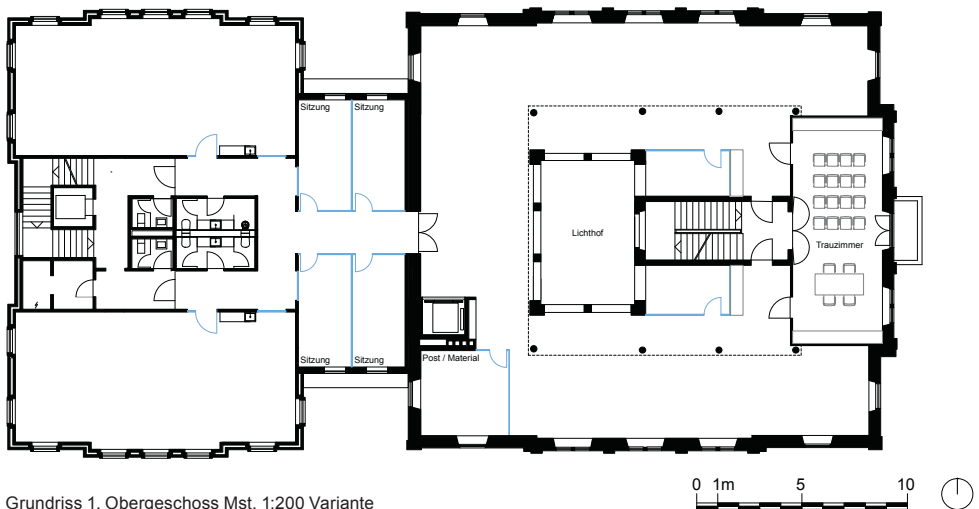
Zurzeit hat die Stadt Romanshorn kein offizielles Traulokal mehr. Ein solches wäre aus Sicht der Stadt wie des Gewerbes sehr wünschenswert. Es muss aber alle Anforderungen des Kantons erfüllen und attraktiv sein, damit es auch genutzt wird.

### Lösung

Die Grundrisse der zwei Bürogeschosse sollen möglichst identisch und offen gestaltet werden. Damit kann jederzeit umgestellt werden. Die Obergeschosse werden ausschliesslich als interne Räumlichkeiten ausgelegt, welche Besucherinnen und Besucher nur in Begleitung betreten.

Für Spezialanforderungen werden Module eingebaut, welche Einzelräume abtrennen. Ein solcher ist das Postbüro, im Plan an der Südwest-Ecke des Hauptgebäudes eingezeichnet. Dort werden u.a. auch Wahlunterlagen gerüstet. Analog können auch Serviceräume (z.B. für zentrale Drucker) oder Sitzungszimmer eingerichtet werden. Im Zwischenbau sind solche eingezeichnet. Damit sind diskrete Besprechungen jederzeit möglich.

Im ersten Obergeschoss an der Stirnseite des Hauptgebäudes zum Bahnhofplatz wird ein Trauzimmer eingerichtet. Der repräsentative Raum, welcher über den einzigen Balkon im Gebäude verfügt, soll im Stile der Zeit (Jugendstil) gestaltet werden und auch als Zimmer für spezielle Gelegenheiten und Gäste dienen. Das Trauzimmer kann direkt über das Treppenhaus vom Foyer aus erreicht werden.



## Obergeschoss 2, Darstellungsbeispiel für Ämter mit Spezialbedürfnissen

### Problemstellung

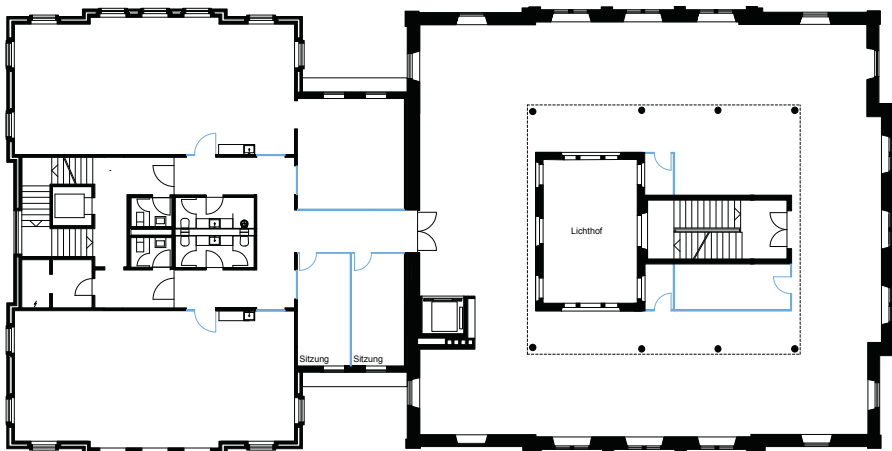
In der Stadtverwaltung befinden sich auch Abteilungen mit Spezialbedürfnissen. Für das Steueramt oder die Berufsbeistandschaft, welche Dossiers von Dritten treuhänderisch betreut, gelten besondere Anforderungen an den Datenschutz. Diese Abteilungen dürfen gegenüber den anderen Bereichen nicht offen angeordnet sein.

### Lösung

Die Ämter mit Spezialbedürfnissen werden grundsätzlich im hinterliegenden Gebäude Bahnhofstrasse 4 eingerichtet. Dessen Räumlichkeiten mit modernen, einfachen Grundrissen sind aus baulichen Gründen vorgegeben und eignen sich deshalb für die abzugrenzenden Amtsstellen. Es besteht ein separater Zugang, falls ein solcher in Zukunft benötigt würde.

Entsprechend lassen sich diese Flächen auch gut untervermieten. Die Verwaltung soll so organisiert werden, dass sich die Reserveflächen möglichst im 1. Obergeschoss der Bahnhofstrasse 4 befinden. Zugunsten von Freiflächen im Hauptgebäude werden alle WC-Anlagen ebenfalls in diesem Gebäude angeordnet. Zwei Toiletten könnten jeweils für Dritte abgegrenzt werden.

In jedem Gebäude wird es einen Lift haben, welcher vom Keller bis ins Dachgeschoss führt. Der neue Aufzug im Hauptgebäude wird auch für moderne, elektrische Rollstühle befahrbar sein. Die Lifte führen in interne Bereiche und können von Aussenstehenden nur in Begleitung von Verwaltungspersonal benutzt werden.



Grundriss 2. Obergeschoss Mst. 1:200 Variante

## Dachgeschoss mit Stadtratszimmer und Aufenthaltsräumen für Mitarbeitende

### Problemstellung

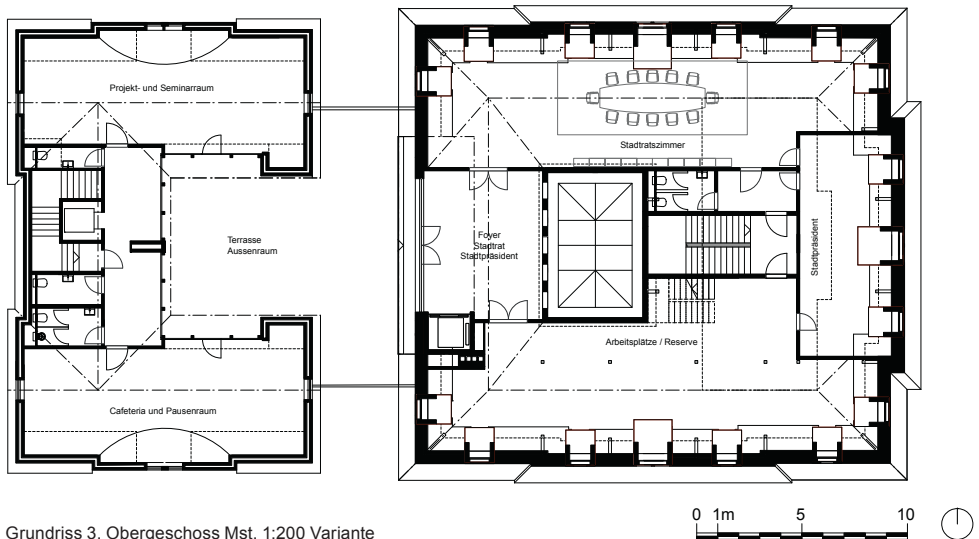
In den heutigen Liegenschaften sind die Aufenthaltsräume sehr unterschiedlich, oft klein und ungeeignet angeordnet. Wenn das gesamte Stadtpersonal unter einem Dach arbeitet, müssen auch geeignete Gemeinschaftsräumlichkeiten eingerichtet werden.

Der Stadtrat tagt heute im Dachgeschoss des Gemeindehauses. Das Zimmer ist nicht optimal, wenn auch genügend gross, aber feuerpolizeilich problematisch und ohne Lift. Die öffentlichen Sitzungszimmer im Erdgeschoss der Postgebäude eignen sich nur im Ausnahmefall für diesen Zweck. Das Stadtpräsidium hat grundsätzlich einen offenen Arbeitsplatz beim Präsidialamt bzw. der Kanzlei. Es stehen auch in allen anderen Abteilungen flexible Arbeitsplätze zur Verfügung. Trotzdem ist es wünschenswert, dass der Stadtpräsident ein Arbeitszimmer erhält, um für Telefonate und persönliche Gespräche die nötige Diskretion zu gewährleisten. Die Einrichtung dieser Infrastruktur in den Hauptgeschossen würde unnötig Platz beanspruchen und die flexible Grundkonzeption wenn nicht aufheben, so doch stark einschränken.

### Lösung

Im Dachgeschoss der Bahnhofstrasse 4 soll eine kleine Cafeteria entstehen. Der Aufenthaltsraum für die Mitarbeitenden führt auf eine Dachterrasse. Im Nordflügel desselben Traktes wird ein kleiner Seminarraum eingerichtet, der allen Abteilungen zur Verfügung steht. Damit können auch kurzfristig Workshops ohne grossen Aufwand durchgeführt und externe Kosten vermieden werden.

Analog zum Gemeindehaus befindet sich das Stadtratszimmer im Dachgeschoss des Hauptgebäudes mit Zugang zur Terrasse und Cafeteria. Für die Behörde soll ein bescheidener, aber repräsentativer Raum entstehen. Für den Stadtpräsidenten wird ein Arbeits- und Besprechungszimmer eingerichtet. Die Nutzung der Restflächen ist abhängig vom finalen Betriebskonzept.



## 4. Der Mietvertrag

Wie für Gewerbeliegenschaften üblich wurde von der Post ursprünglich zu den Punkten Grundausbau und Mieterausbau eine Kostenschätzung gemacht und dem Stadtrat vorgelegt. Dann ging es vor allem um die Frage, wer den Mieterausbau durchführt und wie die Stadt diesen finanziert. Besonders komplex war dabei das Aufzeigen der Finanzierung und des langfristigen Verlaufs der Abschreibungen. Ebenso hat die Stadt im Vergabeverfahren weniger Spielraum als die Post.

Im Laufe der Verhandlungen gelang es, die Post zu überzeugen, die gesamte Liegenschaft «schlüsselfertig» zu vermieten. Das heisst, die Vermieterin wird den gesamten Ausbau übernehmen und zukünftig auch für den grossen Unterhalt dieser Infrastrukturen wie Lift, Lüftung, Küche, Bodenbeläge und so weiter aufkommen. Hinzu kommen wie bei einer Wohnungsmiete die Nebenkosten für Heizung, Strom, Reinigung, Serviceabonnements und so weiter. Diese Aufwendungen sind jedoch variabel und durch die Stadt beeinflussbar. Die gemietete Fläche beinhaltet zudem eine grössere Reserve, welche teilweise temporär untervermietet werden könnte.

Die Eckdaten des Mietvertrags mit der Post präsentieren sich wie folgt:

- Miete von netto 3'460 Quadratmetern für 40 Jahre zu netto 582'000 Franken, indexiert nach Landesindex der Konsumentenpreise in beide Richtungen (Fr. 168.–/qm)
- Ausbau schlüsselfertig inklusive Einbauten, Lift, Schliesssystem etc.
- Grosser Unterhalt zulasten Post, kleiner Unterhalt bis 9'000 Franken jährlich zulasten der Stadt
- Spezifische Wünsche und Einrichtung gehen zulasten der Stadt, Anhang zum Mietvertrag mit Baubeschrieb und Schnittstellendefinition
- Miete ist mehrwertsteuerfrei
- Untervermietung mit Einverständnis der Post ist möglich
- Vorkaufsrecht über die gesetzliche Maximalfrist von 25 Jahren

## 5. Kredit für Umzug, Betriebsinfrastruktur und Einrichtung

Im Mietzins nicht enthalten sind spezielle Ausbauten für Betriebsinfrastruktur wie Ticketing, Schalter, Archive oder spezielle technische Einrichtungen für die Sitzungszimmer. Diese werden nach den Bedürfnissen der Mieterin eingebaut. Ebenfalls Sache der Mieterin ist die Möblierung (Beleuchtung, Tische und so weiter) und natürlich der Umzug.

Mit den alten Möbeln können nur etwas mehr als die Hälfte der möglichen beziehungsweise das Minimum der heute notwendigen Arbeitsplätze realisiert werden. Auch wenn in Bezug auf die Nutzung der alten Möblierung ein gewisser Spielraum vorhanden ist, wird die Anschaffung einer Basisinfrastruktur aufgrund der komplett neuen Ausgangslage unumgänglich. Der Stadtrat beantragt deshalb, für die Einrichtung der neuen Liegenschaften einen Globalkredit von 1,8 Millionen Franken zu sprechen.

Die vorhandenen Berechnungen enthalten noch eine grössere Ungenauigkeit. Im Kredit eingerechnet ist deshalb eine Reserve von circa 300'000 Franken. Wo immer möglich, soll vorhandenes Material verwendet und die Kosten für Neuanschaffungen tief gehalten werden.

## 6. Kosten und Finanzierung

Die Mietkosten sind genau einschätzbar. Dies ist ein grosser Vorteil der vorliegenden Lösung. Analog zur Miete einer Wohnung gibt es einen klaren Mietzins und Nebenkosten. Der Unterhalt in den kommenden 40 Jahren geht zulasten der Vermieterin.

Die Kosten für Betriebsinfrastruktur und Möblierung gehen zulasten der Mieterin. Sie wurden grob berechnet und werden im Projekt noch optimiert und finalisiert. Die Kosten für Umzug, die Einrichtung der Betriebsinfrastruktur inklusive Informatik und Archive, Ticketingsystem für Schalterhalle und Sicherheitsvorkehrungen werden direkt abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer für die restlichen Kosten wird auf 20 Jahre festgelegt.

<b>Miete Liegenschaften Bahnhofstrasse 2 und 4 pro Jahr</b>	<b>Fr. 582'000.-</b>
Nebenkosten Akonto Post pro Jahr	Fr. 12'000.-
Total Mietkosten pro Jahr	Fr. 594'000.-

Direkt zu begleichende Nebenkosten	Fr. 32'400.-
<b>Total Kosten Stadthaus pro Jahr</b>	<b>Fr. 626'400.-</b>

<b>Kredit für Umzug, Betriebsinfrastruktur und Einrichtung</b>	<b>Fr. 1'800'000.-</b>
Einmalige Abschreibung für technische Infrastruktur und Umzug	Fr. -1'000'000.-
<b>Kosten für Einrichtung, Abschreibung über 20 Jahre</b>	<b>Fr. 800'000.-</b>

<b>Zulasten der Erfolgsrechnung gehen damit jährlich:</b>	
Mietkosten inklusive Nebenkosten ca.	Fr. 626'400.-
Abschreibungen Kredit für Einrichtung	Fr. 40'000.-
<b>Total Belastung Erfolgsrechnung 2018-2038</b>	<b>Fr. 666'400.-</b>

Wegfall von externen Mieten und Nebenkosten	Fr. -220'000.-
Minderaufwand Eigenmiete Gemeindehaus (Renovation, siehe 7.)	Fr. -200'000.-
Synergiegewinn gemäss OBT-Studie von 2012	Fr. -100'000.-

<b>Total Mehraufwand pro Jahr</b>	<b>Fr. 146'400.-</b>
-----------------------------------	----------------------

Total Mehraufwand pro Monat	Fr. 12'200.-
-----------------------------	--------------

## **7. Szenarien mit und ohne Zustimmung zur Vorlage**

### **Kosten für bestehende Liegenschaften im Falle einer Ablehnung**

Die bestehende Infrastruktur, insbesondere das Gemeindehaus, bedarf dringender baulicher Anpassungen. In den Fremdliegenschaften EW und Post sind seitens der Eigentümer Bauvorhaben und Renovationen angedacht. Unklar ist, ob die Mietverträge beibehalten werden können oder ob allfällige Umnutzungen vorgesehen sind.

Es ist davon auszugehen, dass sich nach diesen Investitionen die Mietkosten erhöhen werden. Wir gehen dabei von einer geschätzten minimalen fünfprozentigen Mietzinserhöhung für externe Standorte aus. Falls die Sozialen Dienste dauerhaft an einen neuen Standort wechseln müssen, sind Zusatzkosten für Schalter und Sicherheitseinrichtungen unvermeidlich. Diese muss generell die Stadt als Mieterin übernehmen.

Die minimalen Renovationskosten für dringliche Massnahmen am Gemeindehaus betragen mindestens 1,5 Millionen Franken. Es ist heute nachgewiesen, dass weitere Investitionen in grösserem Umfang unvermeidlich werden. Dabei ist anzumerken, dass die Liegenschaft Bahnhofstrasse 19 (Gemeindehaus) im kantonalen Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege aufgeführt und mit dem Prädikat «wertvoll» eingestuft ist.

### **Zukunftstaugliche Archivlösungen und behindertengerechte Schalter und Büros für alle Abteilungen sind mittelfristig unumgänglich.**

Der Gesamtbedarf für die nächsten 40 Jahre ist aufgrund der alten Bausubstanz nicht abschätzbar. So oder so müssen alle Infrastrukturen stets neuen Bedürfnissen angepasst werden. Ersatzweise kann der Eigenmietwert des Gemeindehauses eine Grössenordnung vorgeben. So gerechnet belaufen sich die Kosten für 40 Jahre auf circa 16,8 Millionen Franken oder rund 420'000 Franken pro Jahr. Dies entspricht annähernd einem Neubau oder Kauf und Ausbau der Postliegenschaften.

### **Zukünftige Nutzungen des Gemeindehauses**

Der Stadtrat wird nach dem Volksentscheid zum neuen Stadthaus – und damit nach Klärung der Frage, ob die Liegenschaft Bahnhofstrasse 19 überhaupt frei wird – das Thema der Nachnutzungen umfassend angehen und dann seine Absichten der Bevölkerung vorlegen. Dabei steht immer das öffentliche Interesse im Vordergrund.

Es haben sich schon verschiedene Mietinteressenten unverbindlich gemeldet. Einer Vermietung stehen die sicherlich anfallenden Umbaukosten gegenüber. Ein Verkauf würde den Verlust der Liegenschaft bedeuten, könnte aber flüssige Mittel für Projekte oder die Rückzahlung von Krediten schaffen.

## 8. Einschätzung des Stadtrates

Romanshorn hat sich in den letzten 10 Jahren stark verändert. Die Bevölkerung – und somit auch das Arbeitsvolumen der städtischen Verwaltung – ist stetig gewachsen. Die Ansprüche der Bevölkerung an die Verwaltung sind heute höher, und auch die vom Gesetzgeber gestellten Aufgaben werden immer umfangreicher und komplexer. Die Verwaltung wird als Dienstleistungszentrum verstanden und muss als solches organisiert werden.

Um diesen Ansprüchen auch in Zukunft effizient und effektiv gerecht zu werden, ist eine zeitgemässe Infrastruktur mit optimalen Abläufen nötig. Das vorliegende Projekt erfüllt diese Anforderungen und bietet genügend Raum für alle Abteilungen inklusive zukünftiger Bedürfnisse. An zentraler Lage wird eine behinderten- und kundengerechte Schalterinfrastruktur geschaffen. Diese kann mit gleichem Personal länger geöffnet, die Verfügbarkeit der Verwaltung damit erhöht und Synergieeffekte erzielt werden.

Die Verwaltung will und soll die Entwicklung von Romanshorn im gewünschten Tempo mittragen. Dafür sind ein gutes Zusammenspiel und ein vertieftes Verständnis für die Anliegen der verschiedenen internen und externen Akteure wichtig. Trotz moderner Informatik sind kurze Wege und persönlicher Austausch das A und O für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Eine optimale öffentliche Erschliessung ist durch die unmittelbare Nähe von Bahn, Bus und Parkhaus in idealer Weise gewährleistet. Ausserdem trägt die publikumswirksame Nutzung des geschätzten, historischen Gebäudes an zentralster Lage zur von grossen Teilen der Bevölkerung gewünschten Stärkung und Belebung der Innenstadt bei. Die Verwaltung wird als Teil der Hafenstadt wahrgenommen.

Zurzeit kann in Romanshorn aufgrund der Preise für Roh- oder Grundausbau an Zentrums- und zentraler Lage von einer Miete im Vollausbau von 200 Franken pro Quadratmeter ausgegangen werden. Das Angebot der Post von 168 Franken pro Quadratmeter darf deshalb durchaus als marktgerecht und gut bezeichnet werden. Eine Mietdauer von 40 Jahren «schlüsselfertig» ist für eine Gewerbeliegenschaft unüblich und stellt deshalb eine Besonderheit dar. Sollte die kommende Generation eine Veränderung in Betracht ziehen, wird sie ebenfalls viele Jahre für die Entwicklung eines neuen Projektes benötigen. Diese Sicherheit ist mit der Vertragsdauer gegeben. Deshalb darf der vorliegende Vertrag in Bezug auf eine reine Mietlösung in allen Aspekten als bestmögliche Lösung bezeichnet werden.

Investitionen ins Gemeindehaus würden die Situation zwar etwas verbessern, andererseits würde aber auch ein unerwünschter Zustand aus kurzfristigen Überlegungen für viele weitere Jahre eigentlich «zementiert», ohne dass für die Bevölkerung, die Mitarbeitenden und den Betrieb im Allgemeinen effektiv und nachhaltig Mehrwerte erzielt werden könnten. Ein neues Projekt für eine zentrale Verwaltung wäre für viele Jahre ausgeschlossen.

Aufgrund der knappen finanziellen Mittel müssen in Romanshorn jeweils pragmatische Lösungen gefunden werden. Die vorliegende Mietlösung entspricht dieser Haltung. Sie bietet Planungssicherheit für 40 Jahre, ist gemessen an den zu erzielenden Verbesserungen für unsere Kundschaft und Mitarbeitenden verhältnismässig kostengünstig und bindet keine Mittel, welche für andere Projekte dringend benötigt werden. Der Stadtrat bittet Sie deshalb, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem neuen Stadthaus am Bahnhofplatz zuzustimmen und den nachstehenden Anträgen des Stadtrates zu folgen.

## **Antrag des Stadtrates**

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Ihnen unterbreitete Antrag setzt sich zusammen aus dem Antrag zur Zustimmung zur Miete der Liegenschaften und dem Kredit für den Umzug, Betriebsinfrastruktur sowie Einrichtung.

Damit die Miete der Liegenschaften Bahnhofstrasse 2 und 4 für 40 Jahre überhaupt angetreten werden kann, ist der Kredit für Umzug, Betriebsinfrastruktur und Einrichtung unabdingbar. Im Umkehrschluss kann auch kein Umzug stattfinden und keine Betriebsinfrastruktur eingerichtet werden, wenn kein Mietobjekt vorhanden ist. Die beiden Ausgaben bedingen einander und werden deshalb aus Gründen des direkten Sachzusammenhanges in einer Abstimmungsfrage formuliert.

**Der Stadtrat beantragt Ihnen dem folgenden Antrag zuzustimmen:**

**Miete der Liegenschaften Bahnhofstrasse 2 und 4 für 40 Jahre zur indexierten Nettajahresmiete von 582'000 Franken und dem Kredit für Umzug, Betriebsinfrastruktur sowie Einrichtung der neuen Räumlichkeiten von 1'800'000 Franken.**

27. September 2016

Stadtrat Romanshorn