



Stadtentwicklungsprojekt

Freihof-Rathaus

Hochbauprojekt Rathaus

Urnenabstimmung vom

27. November 2011

Gutachten und Antrag Stadtrat

Altstätten

**Orientierungsversammlung
Donnerstag, 3. November 2011,
19.30 Uhr, «Sonnensaal» Altstätten**

Urnenabstimmung vom 27. November 2011





Stadtverwaltung

Rathausplatz 2

9450 Altstätten

Telefon 071 757 77 11

Telefax 071 757 77 22

E-Mail: info@altstaetten.ch

Internet: www.altstaetten.ch

Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus Hochbauprojekt Rathaus

Urnenabstimmung vom 27. November 2011

Inhalt

Worum geht es?	2
Gutachten und Antrag Stadtrat	6
Ausgangslage	6
Ist-Situation	10
Neubauprojekt	16
Kosten Neubau Rathaus	20
Kosten Tiefgarage	24
Miete, Sanierung oder Neubau?	26
Fazit des Stadtrates	29
Kreditbedarf (Urnenabstimmung)	30
Finanzierung	30
Terminplan	30
Orientierungsversammlung	31
Abstimmungsverfahren	31
Schlussfolgerungen	31
Antrag	32
Abstimmungsfrage	32

Worum geht es?

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat Altstätten unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag zum Hochbauprojekt Rathaus:

Ausgangslage

Das im Jahr 1959/1960 erstellte Rathaus genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Die Haustechnik ist veraltet und die Energieeffizienz ist sehr schlecht. Zudem erfüllt es verschiedene Sicherheitsvorschriften nicht mehr. Es sind dringend Massnahmen erforderlich.

Der Stadtrat hat eine Sanierungsvariante und eine Neubauvariante detailliert geprüft und verglichen. Der Bevölkerung der Stadt Altstätten wurde im Juni 2011 ein ausführlicher Vernehmlassungsbericht unterbreitet, in welchem beide Varianten präsentiert wurden. Von den 200 eingegangenen Vernehmlassungsantworten favorisieren 169 oder 84 Prozent grundsätzlich den vom Stadtrat im Vernehmlassungsbericht empfohlenen Neubau des Rathauses. 26 Vernehmlassungsantworten befürworten die Sanierung des bestehenden Rathauses. Fünf Teilnehmende der Vernehmlassung wollen weder eine Sanierung des Rathauses noch einen Neubau des Rathauses am vorgeschlagenen Standort. Der Stadtrat fühlt sich durch das deutliche Zeichen der Vernehmlassungsteilnehmenden bestärkt, die Variante Neubau weiter voranzutreiben. Aus diesem Grund wird der Bevölkerung am 27. November 2011 eine leicht angepasste Variante Neubau gegenüber dem Vernehmlassungsbericht zur Abstimmung vorgelegt. Der Stadtrat beantragt,

dem Kredit von 15,214 Mio. Franken für den Neubau, inklusive Tiefgarage und neuer Rathausplatz, zuzustimmen.

Bei Krediten über 2 Mio. Franken entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten an der Urne.

Bedürfnis und Notwendigkeit

Das 51-jährige Rathaus ist von Grund auf sanierungsbedürftig. Eine Erweiterung des heutigen Gebäudes ist nur beschränkt möglich. Nach über 50 Jahren müssen am bestehenden Rathaus grundlegende Investitionen getätigt werden.

Mit dem geplanten Rathaus beabsichtigt der Stadtrat, die Kundenfreundlichkeit und die heutigen prekären Raumverhältnisse zu verbessern, ein bürgerfreundliches Dienstleistungszentrum mit Teambüros zu bauen sowie die Altstadt mit einem neuen, grossen Rathausplatz als Begegnungszone aufzuwerten.

Ziele

Mit dem Neubau des Rathauses verfolgt der Stadtrat Altstätten folgende Ziele:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch ein zeitgemässes Rathaus
- Gewährung eines optimalen, effizienten und zweckmässigen Dienstleistungsbetriebs
- Bürgerfreundliches Dienstleistungszentrum
- Aufwertung Altstadt mit Schaffen eines neuen, grossen Rathausplatzes als Begegnungszone
- Anbindung der Tiefgarage an die Altstadt durch Fussgängerausgang zur Marktgasse
- Reduktion Energieverbrauch Rathaus (Minergiestandard)
- Verbesserung der prekären Raumverhältnisse im Rathaus mit Neuorganisation der Verwaltungsinfrastruktur
- Schaffung sicherer Archivräume
- Umsetzung der Sicherheitsstandards der Kantonspolizei für öffentliche Gebäude
- Stärkung der Stadt Altstätten als Standort von regionalen Diensten

Neubauprojekt

Das Siegerprojekt der Allemann Bauer Eigenmann, Architekten ETH/SIA, sieht ein neues Rathaus am bisherigen Standort mit einem fünfeckigen Grundriss vor. Im Erdgeschoss des Rathauses befindet sich das Front-Office und das Restaurant der Brauerei Schützengarten AG, St. Gallen. Nach Meinung der Fachjury soll der heutige Rathausstandort aus historischen und städtebaulichen Überlegungen beibehalten werden.

Ein Teil der Tiefgarage befindet sich unterhalb des Rathauses. Es besteht ein Treppenhaus mit Lift und Zugang zur Marktgasse. Die Stadt wird 47 Parkplätze bauen und via Spezialfinanzierung finanzieren. Diese Parkplätze werden bewirtschaftet. Zwischen dem Rathaus und der katholischen Kirche entsteht neu ein grosser, offener Platz. Damit kann wichtigen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Finanzen

Die Nettoinvestitionen für das Rathaus und den Rathausplatz betragen 12'874'000 Franken und werden linear innert 25 Jahren abgeschrieben. Die Nettoinvestitionen für die Tiefgarage betragen 2'340'000 Franken und werden linear innert 40 Jahren abgeschrieben.

Terminplan

Es ist geplant, Anfang 2012 das Baubewilligungsverfahren durchzuführen und mit den Bauarbeiten im Januar 2013 zu beginnen. Sie dauern voraussichtlich bis ins Frühjahr 2015.

Orientierungs- versammlung

Am Donnerstag, 3. November 2011, um 19,30 Uhr, wird im «Sonnensaal» in Altstätten eine Orientierungsversammlung zur Urnenabstimmung über das Hochbauprojekt Rathaus durchgeführt. Interessierte sind herzlich eingeladen.

Abstimmungsverfahren

Gestützt auf die Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten bei einmaligen neuen Ausgaben über 2 Mio. Franken an der Urne.

Schlussfolgerungen

- Das Projekt symbolisiert eine positive Vorwärtsstrategie, die vom Glauben an die Zukunft getragen wird und vom Wissen, dass Veränderungen nur mit aktivem Mittun möglich sind.
- Altstätten ist auf eine gezielte und intensive Weiterentwicklung der Infrastruktur angewiesen.
- Der grosse und offene Rathausplatz wertet unsere Altstadt auf und dank der Tiefgarage mit Fussgängerzugang zur Marktgasse wird die Anbindung an die Altstadt realisiert.

Gutachten und Antrag Stadtrat

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag zum Hochbauprojekt Rathaus:

Ausgangslage

Vision

Im Bereich Rorschacherstrasse / Churerstrasse wird ein neues Zentrum für Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen und Parkieren entstehen. Gleichzeitig werden die Verkehrsführung um die Altstadt geändert, die Strassenräume umgestaltet und damit die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden und das Verkehrssystem verbessert sowie die betroffenen Grundstücke teilweise neu erschlossen.

Entwicklungsprozess

Seit 2004 entwickelt die Stadt Altstätten das Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus. Die Stadt prüfte und beschloss für die Altstadt ein neues Verkehrskonzept, führte einen Projektwettbewerb für Hochbauten durch, erarbeitete die Projekte für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen, passte die Planunterlagen an und legte die Projekte öffentlich auf. Zudem wurde mit den Nachbarn und einem Investor zur Finanzierung der Hochbauten in den Teilgebieten Freihof und Churerstrasse-Stäldenstrasse verhandelt. Im Weiteren wurden die Kosten für die Sanierung des bestehenden Rathauses und den Neubau des Rathauses berechnet.

Einbezug der Bürgerschaft

Seit der Lancierung des Projekts bezog der Stadtrat die Bürgerschaft aktiv in die Prozesse ein. Mitbeteiligung war und ist gefragt. Der Rat legte zum Stadtentwicklungsprojekt zwei Vernehmlassungsberichte und zur Verkehrsführung sowie zum Hochbauprojekt Rathaus je einen Vernehmlassungsbericht vor. Die Reaktionen der Bevölkerung waren grossmehrheitlich positiv. In der Vernehmlassung zum Hochbauprojekt Rathaus (Neubau oder Sanierung) vom Juni 2011 favorisierten rund 84 Prozent der Vernehmlassungsteilnehmenden einen Neubau des Rathauses.

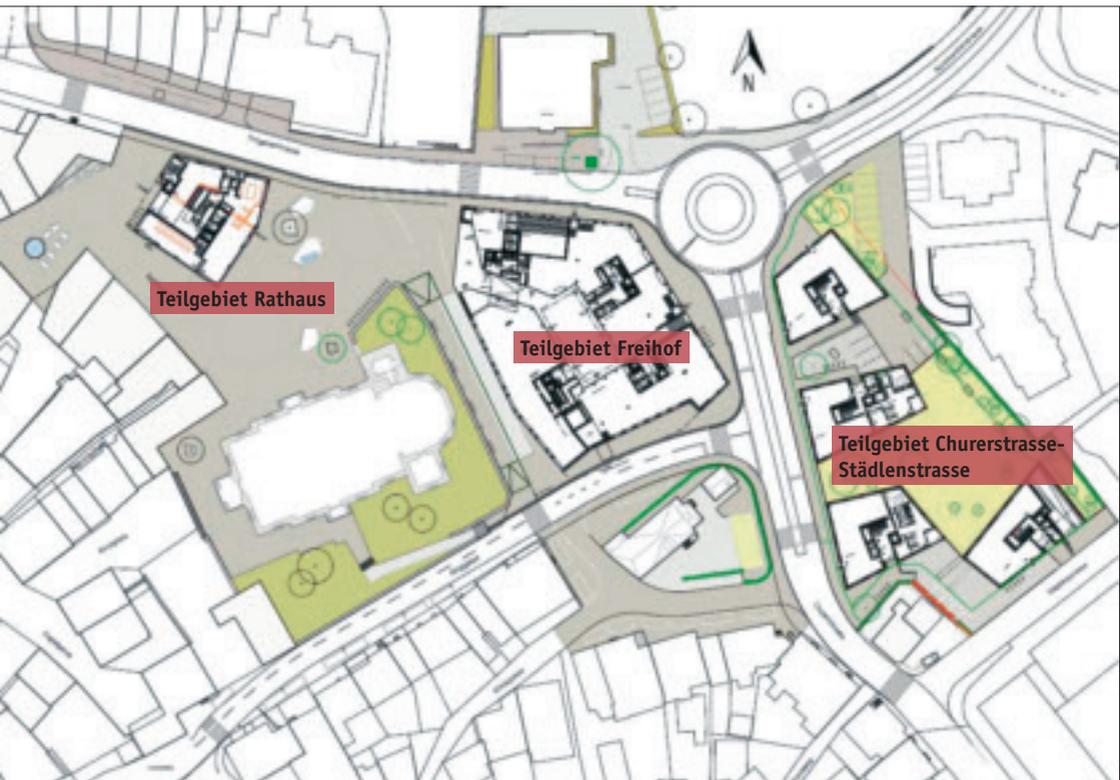
Infrastruktur- und Verkehrsanlagen

Für den Bau der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus hat die Bürgerschaft der Stadt Altstätten an der Urnenabstimmung vom 28. November 2010 einen Nettokredit von 4,576 Mio. Franken genehmigt. Mit den Bauarbeiten konnte am 18. April 2011 begonnen werden.

Hochbau

Das Siegerprojekt der Allemann Bauer Eigenmann, Architekten ETH/SIA, Zürich, ist im Januar 2008 der Bevölkerung vorgestellt worden. Die Jury wurde von Kantonsbaumeister Werner Binotto präsiert. Auf der Grundlage des Siegerprojekts der Architekten Allemann Bauer Eigenmann wurden sodann zwei Gestaltungspläne für die Areale Freihof-Rathaus und Churerstrasse-Stäldenstrasse ausgearbeitet.

Die AXA Leben AG hat sich in der Folge für ein Engagement in diesem Projekt entschieden. Bei der Ausarbeitung des Vorprojekts und Prüfung der Kosten- und Ertragssituation gingen beide Seiten von einer Realisierung der Hochbauten ab März 2011 aus. Durch Rechtsmittel wurde die Umsetzung massiv verzögert. Aufgrund des ungewissen Investitionszeitpunktes hat sich die AXA Leben AG im Februar 2011 entschlossen, dieses Projekt nicht weiter zu verfolgen. Nach dem Ausstieg der AXA Leben AG als Investorin wurden der Stadt Altstätten die Projektrechte übertragen. Damit verfügt die Stadt Altstätten über den notwendigen Handlungsspielraum bezüglich weiterem Vorgehen.



Übersicht Teilgebiete Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus¹⁾

¹⁾ Teilgebiet Freihof, Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse und das Haus Balmer sind nicht Bestandteil der Urnenabstimmung

Teilgebiete Freihof und Churerstrasse-Städlenstrasse

Die Grundstücke «Freihof» und «Churerstrasse-Städlenstrasse» wurden im September 2011 öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben.

Die Stadt Altstätten hat zudem in einem Kaufrechtvertrag von der Brauerei Schützengarten AG das Kaufrecht an den Grundstücken «Freihof» (Grundstücke Nr. 442, 443 und 444) erhalten. Das Kaufrecht ist befristet bis 31. Dezember 2013 und kann nur für alle drei Grundstücke gemeinsam ausgeübt werden. Der Kaufpreis für alle drei Grundstücke beträgt pauschal 1,4 Mio. Franken. Mit dem Kaufrechtvertrag hat der Stadtrat die Grundlage geschaffen, das Gebiet einem möglichen Interessenten zu verkaufen. Das Entwicklungspotenzial der Teilgebiete «Freihof» und «Churerstrasse-Städlenstrasse» ist gross. Die beiden Gebiete sollen einer zukunftsgerichteten und städtebaulich vorzüglichen Lösung zugeführt werden.

Der Kaufrechtvertrag und der Vorvertrag bezüglich Gastronomie-Teil wurden mit Bedingungen abgeschlossen und fallen vollumfänglich und entschädigungslos dahin, sofern die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Altstätten einem Rahmenkredit für den Neubau des Rathauses bis 31. Dezember 2013 nicht zustimmen oder das Kaufrecht bis 31. Dezember 2013 nicht ausgeübt wird.

Teilgebiet Rathaus

Das Teilgebiet «Rathaus» bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt Altstätten. Das 51 Jahre alte Rathaus entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Zugang durch das schmale Treppenhaus und der veraltete Lift sind nicht kundenfreundlich. Zudem fehlen eine zeitgemässe Infrastruktur und Sitzungszimmer. Die Haustechnik ist hoffnungslos veraltet, beispielsweise gibt es keine Warmwasserversorgung. Das heutige Gebäude hat zudem eine sehr schlechte Energieeffizienz und ist nicht behindertengerecht.

Ist-Situation

Das im Jahr 1959/1960 erstellte Rathaus entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.



Aussenansicht Marktgasse



Veraltete Liftsteuerung



Veraltete Haustechnik



Risse in Wänden im Untergeschoss



Wasserschaden im Untergeschoss



Schmales Treppenhaus



Dunkler Gang im 2. Obergeschoss



Enge Platzverhältnisse in den Büros

Kundenfreundlichkeit

Der Zugang durch ein schmales Treppenhaus und die dunklen Gänge sind nicht kundenfreundlich. Die Büros sind veraltet und die Verwaltungsinfrastruktur ist nicht zeitgemäss. Besprechungszimmer fehlen, weshalb die Diskretion und die Privatsphäre der Kunden wegen der Überbelegung der Arbeitsplätze oftmals nicht mehr sichergestellt werden kann. Die Parkplätze für die Kundinnen und Kunden des Rathauses sind vielfach besetzt.

Enge Platzverhältnisse

Die heute vorhandene Nutzfläche des bestehenden Rathauses ist für die Zukunft zu gering, dies vor allem auch wegen der laufenden Regionalisierung verschiedener Abteilungen wie Zivilstandsamt Rheintal oder der Kindes- und Erwachsenenschutzrecht-Behörde. Altstätten ist eine Zentrumsgemeinde und steht deshalb in einer besonderen Verantwortung. Die heutigen beengenden und prekären Raumverhältnisse behindern effiziente Arbeitsabläufe.



Unzeitgemässe Sanitäranlagen



Lift nicht für Rollstühle geeignet

Verschiedene Mängel

Die Haustechnik ist hoffnungslos veraltet. Die sanitären Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Rollläden sind immer wieder defekt und müssen notdürftig repariert werden. Das Gebäude weist zudem eine sehr schlechte Energieeffizienz aus. Während der kalten Jahreszeit wird sehr viel Energie verbraucht, was die Wärmebilder deutlich belegen. Die schlechte Wärmedämmung sowie die undichten Fenster und Rollläden verursachen hohe Kosten für Energie und Unterhalt. Bei heissen Tagen wärmen sich die Büros enorm auf. Der Lift und die Liftsteuerung sind ebenfalls veraltet.

Behindertengerechtes Bauen

Menschen mit einer Geh- oder Sehbehinderung haben es im heutigen Rathaus schwer. Die Büros in den Obergeschossen sind mit dem Lift erreichbar, jedoch ist der heutige Lift für Rollstühle nicht geeignet. Bauten und Anlagen haben aber die Anforderungen der Bundesgesetzgebung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen zu erfüllen. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar sind.



Abwasserleitung im Archiv



Offener Schalter im Betriebsamt

Archivräume

Das Archiv platzt aus allen Nähten und erfüllt die Vorschriften des Kantons an eine ordnungsgemässe Archivierung in keiner Weise mehr. Die bestehenden Archivräume müssen punkto Sicherheit dringend saniert werden. Es ist keine Feuermeldeanlage vorhanden. Die Archivräume sind zudem weder gegen Wasser noch Einbruch sicher geschützt. Neu soll auch Platz für den Kulturgüterschutz geschaffen werden.

Sicherheit

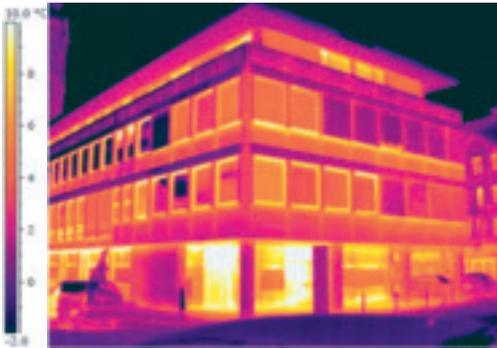
Das heutige Rathaus erfüllt die Vorgaben bezüglich Brandschutz und Erdbebensicherheit nicht. Sowohl die Fluchtwege als auch Büros mit häufigem Schalterkontakt müssen bezüglich Sicherheit, Diskretion und Datenschutz überprüft werden. Aufgrund der neusten Erkenntnisse müssen verschiedene Sicherheitsaspekte berücksichtigt werden.

Schlechte Wärmedämmung

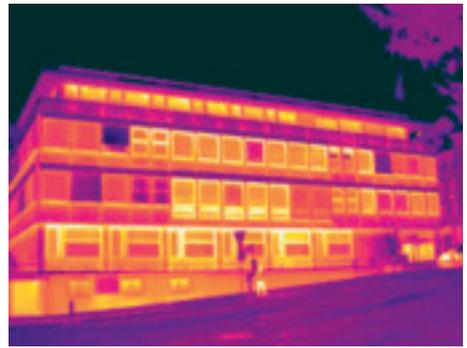
Ein im Energiebereich spezialisiertes Unternehmen hat im Februar 2011 Aufnahmen der Innen- und Aussenthermografie vorgenommen. Diese Aufnahmen decken Fehlerstellen im Wärmeschutz wie z. B. bei Balkonplatten, Fenstern, Kellersockel und Rollladenkästen auf und stellen sie bildlich dar.

Der nachfolgende Auszug aus dem Bericht zeigt Fotos und die gemessenen Temperaturen auf dem Objekt. Die Oberflächentemperaturen sind anhand der Skala am linken Rand der Bilder zu erkennen. Helle Farben markieren wärmere Bereiche als dunkle Farben. Bei einer Aussenthermografie sind die hellen Bereiche meist die Schwachstellen. Bei einer Innenthermografie sind die dunklen Farbtöne meistens die Leckagen.

Die Energieverluste an den Aussenfassaden und Fenstern sind sehr deutlich festzustellen. Auch sind die Wärmebrücken und Schwachstellen der Anschlüsse deutlich zu sehen. Das Dach ist ebenfalls wenig gedämmt. Der Energieverbrauch ist wegen der ungenügenden Dämmung hoch (jährlich rund 260'000 kWh). Das neue Rathaus wird einen Gesamtenergieverbrauch von rund 100'000 kWh aufweisen.



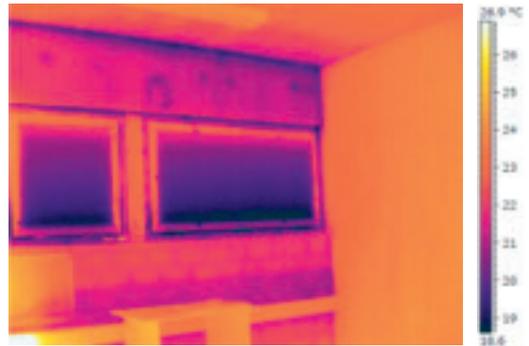
Bei einer Aussenthermografie sind die hellen Bereiche meist die Schwachstellen. An den Eingangstüren zum Rathaus werden Temperaturen von fast 15° C gemessen. Das sind bei -1° C Aussentemperatur viel zu hohe Temperaturen. Der Energieverlust durch die Eingangstüren ist riesig.



Auf der Strassenseite ist die schlecht gedämmte Aussenwand sehr gut zu erkennen. Der Energieverlust durch alle Fenster ist riesig. Auch sind alle Fensterrahmen sehr schlecht gedämmt. Der Rollladenkasten ist nicht gedämmt. Beim Rollladenkasten geht viel Heizenergie verloren. Weitere Energieverluste sind an den Fensterbänken, bei den Rollläden und am Mauerwerk festzustellen.



Die Deckenuntersicht beim Rathaus-Eingang weist über die gesamte Fläche Wärmeverluste auf. Die Wärmedämmung der Decke ist zu knapp. Der Übergang von der Decke zur Aussenwand zeichnet sich als grosse Wärmebrücke ab. An den Anschlüssen wird $13,7^{\circ}\text{C}$ gemessen.



Die dunklen Farbtöne sind bei einer Innenthermografie meistens die Leckagen. Der Energieverlust durch die Aussenwand und durch die Fenster ist hoch. Die Fugen des Mauerwerks zeichnen sich klar ab. Dies ist nur bei ungenügender Dämmung möglich. Auch sind die ungedämmten Storenkästen von innen sehr gut zu erkennen.

Fazit

Das 51-jährige Rathaus ist von Grund auf sanierungsbedürftig. Eine Erweiterung des heutigen Gebäudes ist nur beschränkt möglich. Nach über 50 Jahren seit dem Bau des bestehenden Rathauses müssen grundlegende Investitionen getätigt werden.

Neubauprojekt

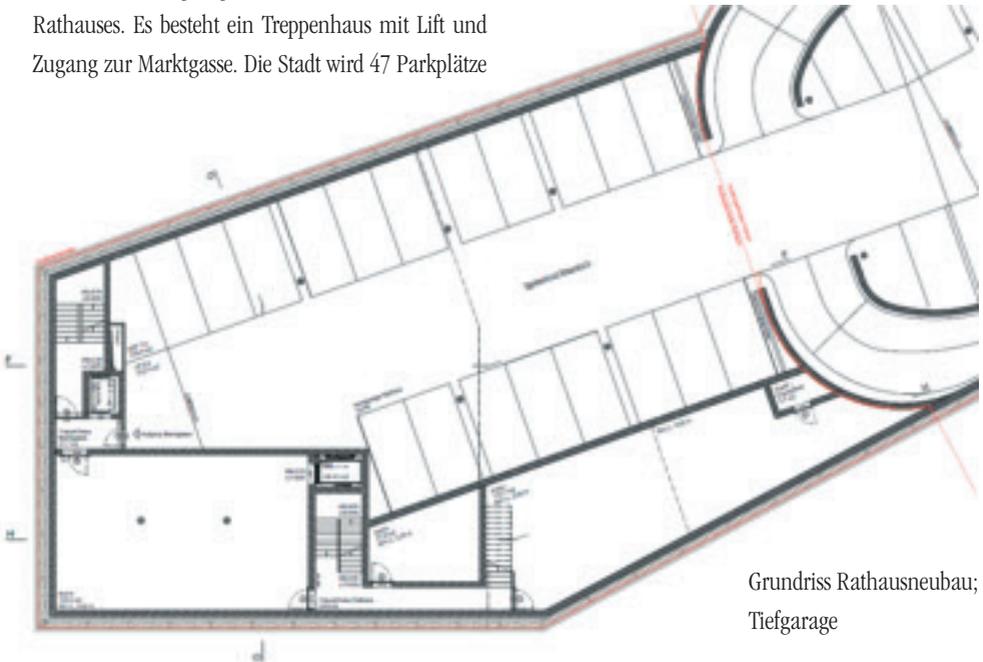
Das Siegerprojekt der Allemann Bauer Eigenmann, Architekten ETH/SIA, sieht ein neues Rathaus am bisherigen Standort mit einem fünfeckigen Grundriss vor ¹⁾. Im Erdgeschoss des Rathauses befindet sich das Front-Office und das Restaurant der Brauerei Schützengarten AG, St. Gallen. Nach Meinung der Fachjury soll der heutige Rathausstandort aus historischen und städtebaulichen Überlegungen beibehalten werden. Zwischen dem Rathaus und der katholischen Kirche entsteht neu ein grosser, offener Platz. Damit kann wichtigen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Tiefgarage

Ein Teil der Tiefgarage befindet sich unterhalb des Rathauses. Es besteht ein Treppenhaus mit Lift und Zugang zur Marktgasse. Die Stadt wird 47 Parkplätze

bauen und via Spezialfinanzierung finanzieren. Diese Parkplätze werden bewirtschaftet. Teilweise wurde in der Vernehmlassung gefordert, dass mehr Parkplätze gebaut werden sollen und nach Erstellung der Tiefgarage die Marktgasse autofrei werden soll. Der Stadtrat weist darauf hin, dass mit der Realisierung der Überbauung Freihof weitere Tiefgaragenplätze geplant sind. Eine autofreie Marktgasse wird nach der Realisation der Tiefgarage thematisiert und näher geprüft.

Das Neubauprojekt Rathaus könnte unabhängig in einem zweiten Schritt nach der Freihof-Überbauung realisiert werden. Die Realisation ist aber aus Kostengründen mit der Umsetzung der Überbauung Freihof vorzusehen, da der Bauaushub Rathaus nur mit hohen Kosten separat abtransportiert werden könnte.



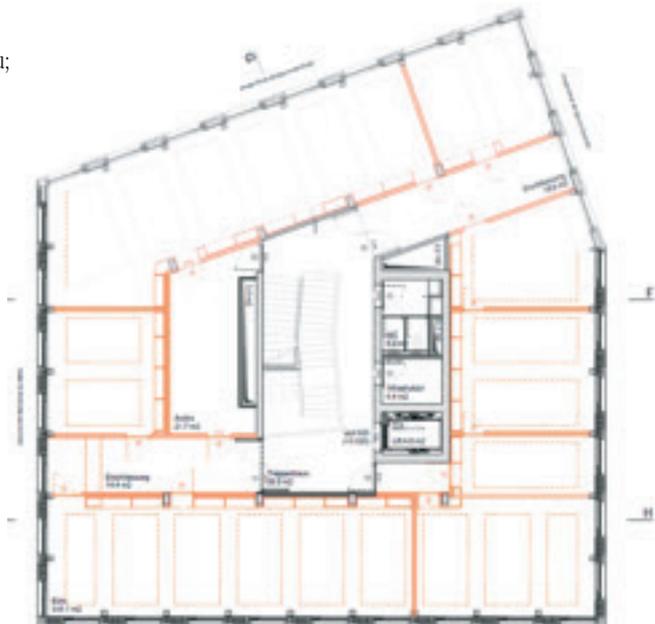
Grundriss Rathausneubau;
Tiefgarage

¹⁾ Das Modell des Neubauprojekts liegt ab November 2011 im Parterre des Rathauses zur Einsicht auf.

Grundriss Rathausneubau;
Erdgeschoss



Grundriss Rathausneubau;
1. Obergeschoss



Dienstleistungszentrum

Die Stadt Altstätten ist eine Zentrumsstadt. Viele kantonale und regionale Dienststellen und Institutionen im öffentlichen Sektor sind bereits in Altstätten stationiert. So befinden sich beispielsweise das Spital, das Regionalgefängnis, das Pflegeheim, die Staatsanwaltschaft, die Berufs- und Laufbahnberatung, das Berufsbildungszentrum oder das Kreisgericht in Altstätten. Die Büros der Sozialen Dienste Oberes Rheintal (SDO) sind auch in Altstätten. Das regionale Zivilstandsamt Rheintal befindet sich im Erdgeschoss des Rathauses.

Zudem wird das bald 100-jährige Vormundschaftsrecht grundlegend erneuert und weicht einem modernen Kindes- und Erwachsenenschutzrecht (KES), das per 1. Januar 2013 in Kraft tritt. Die neue KES-Behörde und der Sitz von KES Rheintal werden in Altstätten sein. Nach dem Neubau des Rathauses sollen sich die Arbeitsplätze der KES-Behörde im Rathaus oder in der neuen Überbauung befinden. Die Büroplanung wird aufgrund der neuen Ausgangslage überprüft. Die Rheintaler Gemeinden tragen gemeinsam die Kosten dieser neuen regionalen Aufgabe.

Die Schulverwaltung ist zurzeit an der Bahnhofstrasse. Bei einem Neubau des Rathauses kann die Schulverwaltung Räumlichkeiten im Rathaus nutzen. Dadurch können Synergien zwischen Stadt und Schule genutzt werden.

Ortsgemeinde

Die Ortsgemeinde zahlt für die Verschiebung des Bildes von Ferdinand Gehr im Eingangsbereich des Rathauses einen Beitrag von 30'000 Franken. Aus dem Fonds Ferdinand Gehr werden 20'000 Franken für die Versetzung des Gehr-Bildes verwendet. So kann das Bild von Ferdinand Gehr auch im neuen Rathaus erhalten werden. Das Bild müsste bei einer allfälligen Sanierung ebenfalls umplatziert werden. Wie im Vernehmlassungsbericht erwähnt, beabsichtigte die Ortsgemeinde, den obersten Stock des Rathauses mit rund 1,2 Millionen Franken via Stockwerkeigentum zu finanzieren und als Bürgerforum zu gestalten und zu nutzen. Zu diesem Zweck war ein langfristiger Mietvertrag zwischen der Ortsgemeinde und der Stadt geplant. Im Rahmen der Vernehmlassung gingen viele ablehnende Antworten betreffend Verkauf des Obergeschosses an die Ortsgemeinde ein. Da viele Bürgerinnen und Bürger den Verkauf des Obergeschosses an die Ortsgemeinde nicht befürworten, wird auf einen Verkauf verzichtet.

Gastronomiebetrieb

Die Brauerei Schützengarten AG hat der Stadt Altstätten an den Grundstücken «Freihof» ein Kaufrecht eingeräumt. Im Gegenzug wurde ein Vorvertrag über den Teilbereich Gastronomie in einem Rathausneubau unterzeichnet. Befürwortet die Bürgerschaft den Neubau, wird die Stadt Altstätten Stockwerkeigentum



Ansicht Kirche, Rathausplatz und Rathausneubau Ost

begründen und den Stockwerkeigentumsanteil Gastronomie im Rohbau der Brauerei Schützengarten AG für 1,25 Mio. Franken veräussern. Der Stadtrat ist überzeugt, dass das namhafte Unternehmen aus der Ostschweiz einen qualitativ guten Gastronomiebetrieb erstellen wird. Durch das Restaurant mit seiner Gartenwirtschaft wird zudem der Rathausplatz belebt. Ohne die Integration der Grundstücke «Freihof» der Brauerei Schützengarten AG in das geplante Vorhaben könnte das Wettbewerbssiegerprojekt auf dem Freihofareal nicht umgesetzt werden.

Umzug Stadtverwaltung

Für den Rathausneubau ist keine Etappierung möglich. Die Stadtverwaltung muss während der Bauzeit umplatziert werden. Dafür stehen der Werkhof und das ehemalige Haus Utz an der Bildstrasse 12 im Vordergrund. Sämtliche Gebäude sind im Eigentum der Stadt Altstätten. Für die Provisorien muss aufgrund detaillierter Berechnungen mit Kosten von 700'000 Franken gerechnet werden (z.B. Anpassungen der Provisorien in Bezug auf EDV, Telefon, Fax, Internet, bauliche Verhältnisse, Container-Mietkosten).

Kosten Neubau Rathaus

Anlagekosten Neubau Rathaus

Die Anlagekosten für den Rathausneubau, inklusive Rathausplatz und der 47 Parkplätze in der Tiefgarage betragen (in Franken):

		Rathaus Verwaltung	Gastro- nomie	Tiefgarage	Rathaus- platz	Total Anlage- kosten
Projektierungskosten	0) 1)	0	Kaufpreis Stockwerk-Eigentumsanteil Rathaus Fr. 1'150'000 Tiefgarage Fr. 100'000	0	Kosten maximal Fr. 950'000	
Vorbereitungsarbeiten	1)	400'000		500'000		
Gebäude	1)	9'940'000		1'840'000		
Betriebseinrichtungen	1)	270'000				
Umgebungskosten	1)	60'000				
Baunebenkosten	1)	370'000		100'000		
Ausstattung/Möblierung	1)	850'000				
Versetzen Gehr-Bild	3)	70'000				
Kulturgüterschutz	1) 2) 6)	330'000				
Gebäudeabbruch	3)	160'000				
Übergangslösung Rathaus	3)	700'000				
StWE-Anteil Gastrobetrieb	1) 4)	-1'150'000		1'250'000		
Total	1) 2) 5)	12'000'000	1'250'000	2'340'000	950'000	16'540'000

Hinweis: Beschreibungen Fussnoten siehe Seite 21

Finanzierung Neubau Rathaus

Der Neubau des Rathauses, inklusive Rathausplatz und Tiefgarage, soll wie folgt finanziert werden:

Anlagekosten total	Fr. 16'540'000
abzgl. Stockwerkeigentum Gastronomiebereich (Brauerei Schützengarten AG)	Fr. -1'250'000
abzgl. Perimeteranteil Rathausplatz (Kath. Kirchgemeinde / Areal Freihof)	Fr. -46'000
abzgl. Beitrag Ortsgemeinde an Versetzen Gehr-Bild ⁷⁾	Fr. -30'000
abzgl. Anlagekosten Tiefgarage (Spezialfinanzierung Parkplätze und Parkhäuser)	Fr. <u>-2'340'000</u>

Netto Kreditbedarf Neubau Rathaus und Rathausplatz ⁸⁾

Fr.12'874'000

⁰⁾ Kosten bereits mit bestehenden Krediten abgerechnet

¹⁾ Kostenschätzung nach BKP b+p baurealisation ag vom 20.04.2011 für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude inkl. Tiefgarage, Betriebseinrichtungen, Umgebungskosten, Baunebenkosten, Ausstattung/Möbliering, Kulturgüterschutz: Fr. 14'660'000, inkl. 8% MwSt.

²⁾ Kostenschätzung nach BKP b+p baurealisation ag, Anteil Tiefgarage Rathaus: Fr. 2'440'000, inkl. 8% MwSt.

³⁾ Zusätzliche Kosten: Versetzen Gehr-Bild Fr. 70'000, Gebäudeabbruch Fr. 160'000, Übergangslösung Rathaus Fr. 700'000

⁴⁾ Kaufpreis Stockwerkeigentumsanteil Gastro: Betrieb Fr. 1'150'000, Nutzungsrecht an 2 Tiefgaragenplätzen Fr. 100'000

⁵⁾ Kontrolle Kostenanteil Rathaus Verwaltung: Kostenschätzung b+p Fr. 14'660'000 ./.. Tiefgarage Fr. 2'440'000 + Versetzen Gehr-Bild Fr. 70'000 + Gebäudeabbruch Fr. 160'000 + Übergangslösung Rathaus Fr. 700'000 ./.. Anteil Brauerei Schützengarten AG Rathaus Gastronomie Fr. 1'150'000 = Fr. 12'000'000

⁶⁾ Davon Kantonsbeitrag von Fr. 100'000 an Ausrüstung Kulturgüterschutzraum in Aussicht gestellt

⁷⁾ Gemäss Zusage der Ortsgemeinde Altstätten vom 26. September 2011

⁸⁾ Kontrolle Kreditbedarf: Kosten Verwaltung Fr. 12'000'000 + Rathausplatz Fr. 950'000 ./.. Beitrag Kath. Kirchgemeinde Altstätten an Neugestaltung Rathausplatz Fr. 46'000 ./.. Versetzen Gehr-Bild Kostenübernahme durch Ortsgemeinde Altstätten Fr. 30'000. Zudem wird ein Kantonsbeitrag von Fr. 100'000 an Ausrüstung Kulturgüterschutzraum in Aussicht gestellt.

Folgekosten Neubau Rathaus

Abschreibungen Rathaus

Die Nettoinvestitionen Rathaus und Rathausplatz von 12'874'000 Franken werden linear innert 25 Jahren abgeschrieben.

Folgekosten Rathaus

Für die Laufende Rechnung der Stadt ergeben sich durch den Neubau von Rathaus und Rathausplatz die nachstehenden Folgekosten im Durchschnitt pro Jahr:

• Amortisationssatz: Linear während 25 Jahren von den Nettoinvestitionen	Fr.	514'960
• Kapitalfolgekosten: \emptyset 3 % Zins pro Jahr auf den hälftigen Investitionen	Fr.	193'110
• Betriebliche Folgekosten: 1.5 % pro Jahr ^{1) 2)}	Fr.	193'110
Zwischentotal	Fr.	901'180
./ . Mietzinserträge: Schulen	Fr.	-40'000
./ . Mietzinserträge: regionale Abteilungen	Fr.	-60'000

Netto Folgekosten Rathaus pro Jahr

Fr. 801'180

Die Netto Folgekosten für das neue Rathaus betragen rund 3,55 Steuerprozent mehr gegenüber dem Jahr 2010 (Fr. 801'180 abzgl. Betriebskosten 2010 Fr. 229'000 = Fr. 572'180 / 1 Steuerprozent 2010 = Fr. 161'000). Der partielle Steuerfussausgleich gleicht gemäss Art. 35 Finanzausgleichsgesetz die Hälfte der mit der Einkommens- und Vermögenssteuer zu finanzierenden Ausgaben aus, welche die Gemeinde über der Ausgleichsgrenze tätigt. Im Jahr 2011 beträgt die Ausgleichsgrenze für den partiellen Steuerfussausgleich 137 Steuerprozent.

¹⁾ **Im Jahr 2010 betragen die Betriebskosten Fr. 229'000** (Laufende Rechnung: Konto 10700, Rathaus)

²⁾ 1,5 Prozent bezogen auf den Netto Kreditbedarf Neubau Rathaus

Kapitalfolgekosten Rathaus

Die Stadt Altstätten verwirklicht den Rathausneubau und die Neugestaltung des Rathausplatzes mit geschätzten Projekt- und Baukosten sowie Aufwendungen für die Übergangslösung von 12'874'000 Franken auf eigene Rechnung. Die erste lineare Abschreibungsquote ist im Folgejahr nach Beginn der

Ausgaben zu tätigen, d. h. bei einem Ausführungsbeginn des Investitionsvorhabens im Jahr 2013 ist die erste Abschreibungsquote im Voranschlag 2014 der Laufenden Rechnung einzusetzen und wird somit steuerwirksam. Der Rathausneubau ergibt folgende Kapitalfolgekosten:

Lineare Abschreibungsmethode: 25 Jahre

Jahr	Anlagekosten in Fr.	Abschreibungsbetrag in Fr.	3 % Zins vom Restbuchwert in Fr.	Belastung total pro Jahr in Fr.	Belastung pro Jahr in Steuerprozenten ¹⁾
1. Jahr	12'874'000	514'960	386'220	901'180	5,60 %
5. Jahr	10'814'160	514'960	324'425	839'385	5,21 %
10. Jahr	8'239'360	514'960	247'181	762'141	4,73 %
15. Jahr	5'664'560	514'960	169'937	684'897	4,25 %
20. Jahr	3'089'760	514'960	92'693	607'653	3,77 %
25. Jahr	514'960	514'960	15'449	530'409	3,29 %
26. Jahr	0	0	0	0	0 %

Hinweis: 1 Steuerprozent = 161'000 Franken (Stand: 2010)

¹⁾ Mieterträge zugunsten der Stadt Altstätten von Schulen und regionalen Abteilungen sind darin noch nicht berücksichtigt.

Kosten Tiefgarage

Anlagekosten Tiefgarage

Die Kosten für den Neubau der Tiefgarage mit 47 Parkplätzen betragen 2'440'000 Franken. Nach Abzug des Miteigentumsanteils von zwei Tiefgaragenplätzen der Brauerei Schützengarten AG resultieren Anlagekosten von 2'340'000 Franken.

Finanzierung Tiefgarage

Die Anlagekosten Tiefgarage von 2'340'000 Franken werden durch die Spezialfinanzierung Parkplätze und Parkhäuser finanziert.

Eine Spezialfinanzierung ist eine in sich geschlossene Rechnung, welche eigenwirtschaftlich geführt und die Ausgaben über Einnahmen vollumfänglich gedeckt werden. Die Spezialfinanzierung Parkplätze und Parkhäuser wird gespiesen durch zweckgebundene Einnahmen wie Ersatzabgaben und Parkgebühren. Die Mittel der Spezialfinanzierung sind ebenfalls zweckgebunden zu verwenden und dienen u. a. der Planung, der Errichtung, dem Betrieb und dem Unterhalt von Parkplätzen und Parkhäusern mit samt deren Einrichtungen. Diese Ausgaben werden nicht durch ordentliche Steuern finanziert.

Folgekosten Tiefgarage

Abschreibungen Tiefgarage

Die Investitionen Tiefgarage von 2'340'000 Franken werden linear innert 40 Jahren abgeschrieben. Das Amt für Gemeinden hat am 15. September 2011 die Abschreibungsdauer von 40 Jahren für die Tiefgarage in Aussicht gestellt. Die definitive Verfügung wird durch das Amt für Gemeinden nach erfolgter Urnenabstimmung erstellt.

Folgekosten Tiefgarage

Die Stadt Altstätten baut 47 Parkplätze. Die Brauerei Schützengarten AG wird zwei Parkplätze fix nutzen. Aus den Investitionen der 45 Tiefgaragenparkplätze der Stadt ergeben sich für die Spezialfinanzierung Parkplätze und Parkhäuser die nachstehenden Folgekosten im Durchschnitt pro Jahr:

- | | | |
|--|-----|---------------|
| • Amortisationsatz: linear während 40 Jahren | Fr. | 58'500 |
| • Kapitalfolgekosten: Ø 3% Zins pro Jahr auf den hälftigen Investitionen | Fr. | 35'100 |
| • Betriebliche Folgekosten: 1 % pro Jahr | Fr. | <u>23'400</u> |

Total Folgekosten Tiefgarage pro Jahr **Fr. 117'000**

- | | | |
|--|-----|--------------------------|
| • Total geschätzte Einnahmen Tiefgarage pro Jahr | Fr. | 118'800 ^{1) 2)} |
|--|-----|--------------------------|

Wie bereits erläutert, gehen die Folgekosten Tiefgarage zulasten der Spezialfinanzierung Parkplätze und Parkhäuser. Sie werden nicht steuerwirksam.

¹⁾ 45 Tiefgaragenplätze à Fr. 8 pro Tag à 330 Tage/Jahr

²⁾ Ein Teil Dauermieter von Tiefgaragenplätzen sind denkbar. Voraussetzung: Die betriebswirtschaftlichen Kosten müssen gedeckt werden.

Miete, Sanierung oder Neubau?

Miete

In den letzten Jahren war nebst der Realisierung des Rathausprojekts durch die Stadt eine Option, das Rathaus von einem Investor erstellen zu lassen und sich einzumieten. Der Stadtrat hat im Februar 2011 aufgrund eines betriebswirtschaftlichen Vergleichs beider Optionen beschlossen, auf die Option «Miete» zu verzichten. Bei gleich langer Amortisationsdauer für beide Finanzierungsvarianten ist ein Neubau durch die Stadt wesentlich vorteilhafter, weil

- die sehr gute Bonität der Stadt Altstätten als Kreditnehmerin zu günstigen Zinsen verhilft;
- keine Risiken bezüglich Leerständen eingegangen werden;
- eine hohe Ausnutzung der optimalen Gebäudestruktur gewährt wird;
- mit der Brauerei Schützengarten AG Flächen von einem starken Partner genutzt werden.

Für den Stadtrat stellte sich im Rahmen der Vernehmlassung nur noch die Frage, ob das Rathaus neu gebaut oder saniert werden soll.

Sanierung

Die Anlagekosten für die Sanierung des Rathauses werden von Cristuzzi Architektur AG, Widnau, wie folgt geschätzt (in Franken):

Projektierungskosten	0
Vorbereitungsarbeiten	470'000
Gebäude	7'390'000
Betriebseinrichtungen	140'000
Umgebungskosten	440'000
Baunebenkosten	240'000
Ausstattung/Möbliering	820'000
Versetzen Gehr-Bild	70'000
Kulturgüterschutz	260'000
Abbrucharbeiten ¹⁾	0
Übergangslösung Rathaus	700'000
Total ²⁾	10'530'000

¹⁾ Abbrucharbeiten (Rückbau auf Skelett) von ca. Fr. 250'000 in den Kosten «Gebäude» enthalten.

²⁾ Cristuzzi Architektur AG, Kostenvoranschlag vom 26.04.2011 inkl. 8% MwSt: Umbauprojekt Rathaus Fr. 10'270'00, Kulturgüterschutzraum Fr. 260'000, total Fr. 10'530'000

Nach Abzug des Beitrags der Ortsgemeinde für das Versetzen des Gehr-Bildes von 30'000 Franken verbliebe für die Sanierung des Rathauses ein Netto-Kreditbedarf von 10'500'000 Franken. ¹⁾

Eine Sanierung des Rathauses ergäbe zulasten der Laufenden Rechnung bei einer Abschreibungsdauer von 25 Jahren nachstehende Folgekosten im Durchschnitt pro Jahr:

• Amortisationsatz: linear während 25 Jahren von den Nettoinvestitionen	Fr. 420'000
• Kapitalfolgekosten: Ø 3% Zins pro Jahr auf den hälftigen Investitionen	Fr. 157'500
• Betriebliche Folgekosten: 1.5% pro Jahr ^{2) 3)}	<u>Fr. 157'500</u>
Zwischentotal	Fr. 735'000
./.. Mietzinsertrag Regionales Zivilstandsamt	<u>Fr. -20'000</u>
Netto Folgekosten pro Jahr	Fr. 715'000

Der Stadtrat hat die Sanierungsvariante für das Rathaus detailliert geprüft. Die prekäre veraltete Haustechnik, die ständig defekten sanitären Installationen, der zu kleine Lift, die muffigen Kellerräumlichkeiten usw. müssen dringend saniert werden. Energetische Massnahmen sowie die Vorgaben für behindertengerechte Bauten sind ebenfalls umzusetzen. Auch müssen dringende Sanierungsmassnahmen bezüglich Sicherheit getroffen werden (Erdbebensicherheit, Feuerschutz, usw.).

Das gesamte Rathaus müsste bei einer Sanierung bis auf die Betonkonstruktion zurückgebaut (sogeannter Skelettbau) und im bestehenden Rahmen neu aufgebaut werden. Die Platzverhältnisse würden durch einen Umbau aber nicht verbessert. Ein modernes kundengerechtes Dienstleistungszentrum mit Nutzung möglicher Synergien (Stadt, Schule, regionale Dienststellen) könnte auf diese Art und Weise nicht realisiert werden. Im Weiteren müssten bei einer Sanierung Flächen zusätzlich gemietet werden, um sämtliche Platzbedürfnisse der städtischen und regionalen Dienststellen abzudecken.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile favorisiert der Stadtrat den Rathausneubau.

¹⁾ Zudem wird ein Kantonsbeitrag von Fr. 100'000 an Ausrüstung Kulturgüterschutzraum in Aussicht gestellt.
²⁾ Im Jahr 2010 betragen die Betriebskosten Fr. 229'000 (Laufende Rechnung: Konto 10700, Rathaus)
³⁾ 1,5 Prozent bezogen auf den Netto Kreditbedarf Sanierung/Umbau Rathaus

Vergleich Neubau und Sanierung

Die Kosten bezüglich Investitionen wie auch bezüglich Folgekosten sind beim Neubau höher. Durch den Neubau wird jedoch ein Mehrwert geschaffen, beispielsweise in Bezug auf mehr Raum. Der Vergleich der Flächen und Stockwerke beider Varianten Neubau und Sanierung zeigt sich wie folgt:

		Neubau Rathaus exkl. Tiefgarage exkl. Installationsstockwerk	Saniertes Rathaus ¹⁾
Geschossflächen		4'303 m ²	2'883 m ²
Hauptnutzflächen		2'573 m ²	1'598 m ²
davon Gastronomie	2)	433 m ²	0 m ²
davon Dienstleistung	3)	2'140 m ²	1'598 m ²
Nebennutzflächen		621 m ²	552 m ²
Gebäudevolumen in m ³ BKP 2 ⁵⁾	4)	11'931 m ³	9'280 m ³
Kosten pro m³ Gebäudevolumen BKP 2		Fr. 784 pro m³	Fr. 836 pro m³
Anzahl Stockwerke		9	6
davon Untergeschosse		3	2
davon Erdgeschoss bis Dachgeschoss ⁶⁾		6	4

1) m²-Flächen der Sanierungsvariante entsprechen in etwa den Flächen im heutigen Rathaus

2) Restaurantbetrieb der Brauerei Schützengarten AG

3) Stadtverwaltung, Regionale Abteilungen, Schule

4) Kosten von Fr. 950'000 für Rathausplatz-Neugestaltung nicht berücksichtigt

5) Der BKP (Baukostenplan) ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage anfallen. Dieser wird in 10 Hauptklassen gegliedert (0–9). BKP 2 bedeutet «Baukostenplan Gebäude».

6) Neubau exkl. Installationsstockwerk

Fazit des Stadtrates

- Mit einem Rathausneubau kann die Konzeptidee, die von der Bürgerschaft seit 2004 immer wieder gutgeheissen wurde, umgesetzt werden.
- Das Wettbewerbssiegerprojekt, das die städtebaulichen Ansprüche aufgenommen hat, kann realisiert werden.
- Die Kundenfreundlichkeit wird durch den Rathausneubau gesteigert.
- Das Rathaus wird behindertengerecht.
- Die Diskretion und die Privatsphäre der Kunden werden gewährleistet. Neu stehen genügend Besprechungs- und Sitzungszimmer zur Verfügung.
- Ein Rathausneubau beinhaltet energetisch eine sehr gute Lösung. Er weist Minergie-Standard auf.
- Die Verwaltung der Primar- und Oberstufenschulen von Altstätten sowie die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde werden ins Rathaus integriert. Synergien mit der Stadtverwaltung können dadurch noch besser genutzt werden.
- Die Sicherheitsstandards der Kantonspolizei für öffentliche Gebäude werden umgesetzt.
- Die verschiedenen, heute bestehenden Einzelbüros werden eliminiert. Es werden Teambüros geschaffen, um so Arbeitsabläufe effizienter zu machen.
- Mit dem Rathausneubau wird eine Tiefgarage mit Fussgängerausgang zur Marktgasse und der Anbindung an die Altstadt realisiert.
- Dank dem Rathausneubau wird ein neuer, grosser, offener Platz zur katholischen Kirche geschaffen. Der neue Rathausplatz wertet unsere Altstadt auf.
- Mit dem Rathausneubauprojekt wählt Altstätten eine Vorwärtsstrategie und führt das Projekt mit einem starken Partner weiter.

Kreditbedarf (Urnenabstimmung)

Der Kreditbedarf für den Neubau des Rathauses, inklusive Rathausplatz und Tiefgarage, errechnet sich wie folgt:

- | | |
|---|----------------|
| • Anlagekosten Rathaus und Rathausplatz (abzgl. Beiträge) | Fr. 12'874'000 |
| • Anlagekosten Tiefgarage | Fr. 2'340'000 |

Total Anlagekosten

Fr. 15'214'000

Finanzierung

Rathaus und Rathausplatz

Die Investitionen von 12'874'000 Franken für den Neubau Rathaus und den Rathausplatz gehen zulasten der Investitionsrechnung der Stadt Altstätten.

Tiefgarage

Die Investitionen von 2'340'000 Franken für die Tiefgarage gehen zulasten der Spezialfinanzierung Parkplätze und Parkhäuser. Sie werden nicht steuerwirksam.

Terminplan

- 27. November 2011 Kreditentscheid Bürgerschaft an der Urne
- Frühjahr 2012 Baubewilligungsverfahren
- Januar 2013 Baubeginn
- Frühjahr 2015 Bauvollendung

Orientierungs- versammlung

Am Donnerstag, 3. November 2011, um 19.30 Uhr, wird im «Sonnensaal» in Altstätten eine Orientierungsversammlung zum Gutachten Hochbauprojekt Rathaus durchgeführt. Interessierte sind herzlich eingeladen.

Abstimmungsverfahren

Gestützt auf die Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten bei einmaligen neuen Ausgaben über 2 Mio. Franken an der Urne.

Schlussfolgerungen

- Das Projekt symbolisiert eine positive Vorwärtsstrategie, die vom Glauben an die Zukunft getragen wird und vom Wissen, dass Veränderungen nur mit aktivem Mittun möglich sind.
- Altstätten ist auf eine gezielte und intensive Weiterentwicklung der Infrastruktur angewiesen.
- Der grosse und offene Rathausplatz wertet unsere Altstadt auf und dank der Tiefgarage mit Fussgängerzugang zur Marktgasse wird die Anbindung an die Altstadt realisiert.

Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat beantragt Ihnen:

- **Für den Neubau des Rathauses mit dem neuen Rathausplatz sei ein Nettokredit von 12'874'000 Franken und für den Bau der Tiefgarage ein Nettokredit von 2'340'000 Franken zu genehmigen.**
- **Die Investitionen für den Neubau des Rathauses und des Rathausplatzes seien zulasten der Laufenden Rechnung der Stadt Altstätten abzuschreiben, dies während maximal 25 Jahren, erstmals 2014.**
- **Die Investitionen für die Tiefgarage seien zulasten der Spezialfinanzierung Parkplätze und Parkhäuser abzuschreiben, dies während maximal 40 Jahren, erstmals 2014.**

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie für den Neubau des Rathauses mit Rathausplatz und Tiefgarage einem Kredit von netto 15,214 Mio. Franken gemäss Gutachten und Antrag Stadtrat vom 26. September 2011 zustimmen?

Altstätten, 26. September 2011

Stadtrat Altstätten

Der Stadtpräsident
Daniel Bühler

Der Stadtschreiber
Marc Gattiker



