

Stadtratssitzung vom 4. Juli 2024

## Bericht Nr. 19/2024

### Hofstettenstrasse 15 B. Teilsanierung Sulzberger-Gebäude. Ausführung

Bewilligung einer Anlage des Finanzvermögens von 570'000 Franken für den wertvermehrenden Teil der Massnahmen zur Teilsanierung

#### 1. Das Wichtigste in Kürze

Die Liegenschaft Hofstettenstrasse 15 B befindet sich in einem Cluster von städtischem Eigentum an wertvoller Lage. Sie diente dem früheren Hotel Thunerhof als Nebengebäude. Sie ist ein charakteristischer Bestandteil der touristischen Infrastrukturbauten in diesem Quartier und befindet sich im Bauinventar (K-Objekt). Nach dem Erwerb der Liegenschaft im Jahr 1961 hatte die Einwohnergemeinde Thun mit der bisherigen Eigentümerschaft einen Mietvertrag abgeschlossen. Gemäss diesem war die Mieterschaft verpflichtet, den Unterhalt zu finanzieren und profitierte im Gegenzug von einer günstigen Miete.

Im Jahr 2011 kündigte die Stadt Thun das Mietverhältnis aufgrund einer unbewilligten Untervermietung, illegaler Ausbauten im Obergeschoss und der über Jahrzehnte fehlenden Unterhaltsarbeiten. Die Sicherheit war nicht mehr gewährleistet (Brandschutz und Statik).

Mit dem Sanierungsprojekt sollen nun die für den Erhalt der Bausubstanz nötigen Sanierungsarbeiten ausgeführt werden. Die Gebäudehülle mit Dach, Fassade und Fenster wird erneuert. Es werden Brandabschnitte eingebaut, die statischen Mängel behoben und die Wärmeerzeugung erneuert sowie die Wärmeverteilung ergänzt. Die drei Wohnungen im Obergeschoss werden saniert und auf der heutigen Lagerfläche zwei zusätzliche Wohnungen eingebaut. Im Erdgeschoss sind zurzeit ausser den statischen und brandschutztechnischen Massnahmen keine Erneuerungen geplant. Die gewerblichen Mieterschaften im Erdgeschoss bleiben unverändert. Im Aussenraum werden die Mängel bei der Entwässerung behoben und die Parkplatzanordnung wird optimiert.

Die Kosten für die Sanierung betragen total 5,69 Millionen Franken. Der Anteil Investition, der durch den Stadtrat zu genehmigen ist, beträgt rund 10 Prozent, das heisst 570'000 Franken. Die Rendite beträgt vor Sanierung brutto 9.34 Prozent und netto 7.42 Prozent. Nach Sanierung beträgt sie brutto 10.59 Prozent und netto 8.41 Prozent.

#### 2. Ausgangslage

Das Gebäude diente dem früheren Hotel Thunerhof als Nebengebäude für Wäscherei, Kutschenremise mit Stallungen und Bediensteten-Zimmer. Es liegt im Ortsbildgebiet O III «Hofstetten», welches das historische Kerngebiet der bedeutendsten Tourismusbauten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts in Thun über dem rechten Aareufer umfasst. Das Objekt befindet sich im Bauinventar (K-Objekt) und gemäss Vertrag vom 29. April 2005 ist die Fassade geschützt. Das Gebäude ist ein für

Thun seltenes Beispiel einer französisch beeinflussten ländlichen Historismus-Architektur, die für den Erbauer des Thunerhofs, Architekt Adolphe Tièche, typisch ist. Sie ist ein charakteristischer Bestandteil der touristischen Infrastrukturbauten in diesem Quartier.

Gemäss Portfoliostrategie ist die Baukultur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Deshalb soll die Liegenschaft mit der im Bauzonenplan (nach OPR) festgelegten gemischten Nutzung Gewerbe und Wohnen langfristig im Eigentum der Stadt behalten werden. Aus strategischer Sicht ist das Grundstück insbesondere deshalb im Eigentum der Stadt Thun zu behalten, weil in das Gesamtverkehrskonzept Thun 2035 diesem Bereich weiterhin die Einfahrt des Hübelitunnels vorsieht.

#### *Verkehrsentlastung rechtes Thunerseeufer: Hübelitunnel*

Die aktuelle Planung der «Verkehrsentlastung rechtes Thunerseeufer» sieht Alternativen zur Linieneinführung mit dem Hübelitunnel mit Einfahrtsportal auf dem Grundstück der Hofstettenstrasse 15 B vor. Auch die Portallösung für eine allfällige Aarequerung Thun Süd sieht aktuell eine alternative Linienführung entlang des Casino-Areals vor. Diese alternativen Linienführungen wurden jedoch auf hoher Flughöhe geprüft und müssten bei einer Weiterverfolgung der Grossbauwerke in einer vertieften Machbarkeitsstudie überprüft und bestätigt werden. Beide Tunnelvarianten (Hübelitunnel und Aarequerung Süd) sind im Gesamtverkehrskonzept Thun 2035 wie im Entwurf RGSK 2025 und Agglomerationsprogramm V nach wie vor als mögliche Langfristoptionen zur Verkehrsentlastung auf der rechten Thunerseeseite aufgeführt. Ob und welche der grossen Tunnelvarianten als Langfristoption planerisch vertieft werden soll, wird zurzeit in Gesprächen zwischen Bund, Kanton und Standortgemeinden geprüft. Aus heutiger Sicht ist eine Tunneleinfahrt im Bereich des Ortsbildgebietes O III «Hofstetten» undenkbar, zumal auch die Finanzierung einer Tunnelösung eine Herausforderung darstellen würde.

#### *Geschichte der Eigentumsverhältnisse des Gebäudes*

1949 verkaufte die Einwohnergemeinde Thun die Liegenschaft Hofstettenstrasse 15 B an Ferdinand Sulzberger. Der Vertrag wurde mit einer Rückkaufklausel versehen, da bereits zu diesem Zeitpunkt die Absicht bestand, dass möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt über diese Parzelle eine Umfahrungsstrasse führen würde. Im Jahr 1961 erwarb die Einwohnergemeinde die Liegenschaft für die Realisierung einer Entlastungsstrasse zwischen Hofstettenstrasse und Burgstrasse zurück. Mit der vormaligen Eigentümerschaft wurde nach dem Rückkauf ein Mietvertrag abgeschlossen. Gemäss diesem wurde der Mieterschaft die Unterhaltungspflicht überbunden und im Gegenzug ein vorteilhafter Mietpreis und die Zusicherung der gewerblichen Nutzung vereinbart, bis das Gebäude für das Bauprojekt der Umfahrungsstrasse geräumt werden muss.

#### *Kündigung des Mietvertrages*

Im Jahr 2011 kündigte die Stadt Thun das Mietverhältnis als Folge einer unbewilligten Untervermietung und der über die Jahre ausbleibende Ausführung der nötigen Unterhaltsarbeiten. Überdies wurden im 1. Obergeschoss illegale Ausbauten festgestellt. Mit dem Baugesuch für das aktuelle Teilsanierungsprojekt soll nun die Wohnnutzung legalisiert werden. Durch die fehlenden Unterhaltmassnahmen ist die Sicherheit nicht mehr gewährleistet (Brandschutz und Statik).

#### *Aktueller Gebäudezustand*

Die gesamte Liegenschaft weist an allen Bauteilen einen sehr hohen aufgestauten Unterhaltsbedarf auf. Seit der Kündigung des Mietvertrages mit Ferdinand Sulzberger im Jahr 2011 und der Feststellung des grossen Unterhaltsbedarfes wurde auch von der Stadt nur der allernötigste Unterhalt ausgeführt, weil noch keine abschliessende Entscheidung gefällt wurde, ob der Hübelitunnel mit Einfahrt auf diesem Grundstück realisiert wird oder nicht. Dies hat den Unterhaltsbedarf leider zusätzlich

vergrössert, und die Sanierung ist nun dringend nötig, damit die Bausubstanz erhalten werden kann. Denn mittlerweile ist klar, dass es unwahrscheinlich ist, dass eine Einfahrt in den Hübelitunnel je auf diesem Grundstück realisiert wird.

Von den Sanierungsmassnahmen ausgenommen ist die Innensanierung im Erdgeschoss. Bei einem Mieterwechsel auf den Flächen im Erdgeschoss müssen in diesem Bereich für die Neuvermietung die Fenster ersetzt, die Sanitäranlagen erneuert, die Elektroinstallationen angepasst sowie die Oberflächen erneuert werden. Die Kosten betragen gemäss einer ersten Schätzung 250'000 Franken und werden zu gegebener Zeit dem finanzkompetenten Organ beantragt. Aus diesem Grund handelt es sich bei vorliegendem Projekt um eine Teilsanierung.

### **3. Das Sanierungsprojekt**

Die bestehende schützenswerte Struktur von 1884 wird, wo immer möglich, belassen. Aufgrund des überdurchschnittlich grossen Sanierungsrückstaus befindet sich das Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Weiter sind grössere statische Mängel vorhanden. Die Balkone sind nicht mehr begehbar und es fehlt eine einheitliche Nutzlast des Bodens, insbesondere zwischen Erd- und Untergeschoss. Auch sind die feuerpolizeilichen Vorschriften nicht erfüllt. Der heute ungenutzte Lagerraum im Obergeschoss soll zu Wohnfläche umgebaut werden, damit die vermietbare Fläche erhöht werden kann. Für die Wohnungen gibt es heute weder Keller noch Estrichräume. Ebenso fehlt ein Abstellraum für Velos und Kinderwagen. Mit der Klärung der inneren Erschliessungssituation wird im EG ein Abstellraum realisiert. Im Dachgeschoss steht künftig je Wohnung ein Estrichabteil zur Verfügung. Heute befindet sich lediglich in den Räumen des Nordtraktes eine Zentralheizung. Die Räume im Mittel- und Südtrakt sind durch Einzelöfen beheizt und werden mit dem Sanierungsprojekt an die Zentralheizung angeschlossen. Die Wärmeerzeugung, eine Ölheizung, wird, wie im Energierichtplan vorgesehen, durch eine Erdsonden-Wärmepumpe ersetzt. Die Wohnungen werden innen gedämmt und mit dem Fensterersatz wird die Wärmedämmung zusätzlich verbessert. Dach und Fassade werden gemäss den Vorgaben der Denkmalpflege instand gestellt, da ein Unterschutzstellungsvertrag besteht. Die Mängel bei der Nutzlast der Böden werden behoben, sowie die Erdbebensicherheit verbessert. Der Brandschutz wird durch den Einbau von Brandabschnitten gewährleistet.

Am Garagengebäude im Hof werden Unterhaltsarbeiten an Dach und Fassade ausgeführt. Im Aussenraum wird nach der Bereinigung der Mängel der Entwässerung (fehlende Versickerungsanlage des Dachwassers) und der Sanierung der Kanalisation die Pflasterung ersetzt sowie die Anordnung der Parkplätze verbessert.

### **4. Gebäudeenergiestrategie/Energiekonzept**

Bei der Sanierung von städtischen Liegenschaften der Stadt Thun ist die Gebäudeenergiestrategie der Stadt Thun, welche auf dem Gebäudestandard GS 2019.1 von Energiestadt basiert, einzuhalten. Ausnahmen – z.B. für Gebäude, die unter Denkmal- oder Ortsbildschutz stehen – sind mit dem Kreditantrag zu begründen. Der geforderte Standard Minergie Eco kann aufgrund des denkmalpflegerischen Schutzstatus als K-Objekt nicht erfüllt werden. Weiter müssten 20 Prozent des Jahresstrombedarfes am Gebäude produziert werden.

Die Eignungsprüfung der Dachflächen hat ergeben, dass die nutzbare zur Verfügung stehende Fläche zu gering ist, um eine PV-Anlage wirtschaftlich zu betreiben. Durch die drei unterschiedlich ausgerichteten Gebäudetrakte gibt es keine zusammenhängende ideal ausgerichtete Fläche, die genutzt werden könnte. Ein grosser Teil der Dachfläche ist zudem durch Lukarnen und Kamine unterbrochen.

Die Erfüllung der geforderten U-Werte gemäss Gebäudeprogramm ist nur teilweise gegeben. Für das Dach und die Fenster werden die geforderten U-Werte erfüllt, für die Fassadenflächen inklusive der Fensterleibungen jedoch nicht. Mit dem Einsatz von hocheffizienten Haushaltgeräten und Leuchten sowie dem Heizungersatz mit einer Erdsonden-Wärmepumpe gemäss Energierichtplan werden die Anforderungen erfüllt. Es wurde auch die Wärmeerzeugung mittels Pelletheizung geprüft. Diese Variante wurde aufgrund der ungenügenden Lagerungsmöglichkeiten der Pellets sowie der fehlenden Wirtschaftlichkeit verworfen.

Die Heizverteilung funktioniert über bestehende sowie teilweise neue Radiatoren, die die Einzelöfen ersetzen.

Die Teilsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit Heizungersatz, Innendämmung und energetisch effizienten Haushaltgeräten stimmt mit dem Netto-Null Ziel der Stadt Thun überein. Sanierung und Ersatz von Bauteilen, die langfristig zum Erhalt der bestehenden Gebäudekonstruktion beitragen, wirken sich zudem positiv auf die Gesamtsumme der grauen Energie aus.

## **5. Nutzung**

Heute befinden sich im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und Lagerräume. Im Obergeschoss gibt es drei Wohnungen (5-Zimmerwohnung, 4-Zimmerwohnung, Wohnatelier) sowie einen grossen Lagerraum. Das Dachgeschoss wird nicht genutzt.

Die aktuell gültige Bauzone für dieses Grundstück ist «Wohnen/Arbeiten W/A3+». Mit dem neuen Baureglement nach OPR bleibt diese Zone bestehen «Wohnen/Arbeiten W/A4».

Mit dem Baugesuch für die Sanierung wird auch beantragt, die heute illegale Wohnnutzung zu bewilligen.

Durch die Bereinigung der Raumstruktur verändern sich mit dem Sanierungsprojekt die Flächenanteile. Die vermietbare Fläche verringert sich im Bereich der Lagerflächen im Erdgeschoss insgesamt um rund 8 Prozent. Dies zugunsten von neuen Technik- und Erschliessungsräumen. Im Obergeschoss wird jedoch mit dem Ausbau des heute ungenutzten Raumes die Wohnfläche um rund 27 Prozent erhöht, was sich positiv auf die Ertragssituation und damit auf die Wirtschaftlichkeit und den Immobilienwert auswirkt. Die zusätzliche Wohnfläche ist ein kleiner Beitrag zur Vergrösserung des Mietwohnungsbestandes in Thun.

Geschoss	Objekt	Nutzung vor Sanierung	Fläche IST m2	Nutzung nach Sanierung	Fläche SOLL m2
EG Nord	Gewerbefläche	Gewerbe	621	Gewerbe	581
EG Nord	Lagerfläche	Gewerbe		Gewerbe	
EG Mitte					
EG Süd	Lager / Werkstattfläche	Gewerbe		Gewerbe	
1. OG Nord	3.5-Zimmerwohnung Nordost (1.1)	ungenutzt/Lager	135	Wohnen	394
1. OG Nord	2.5-Zimmerwohnung Nord (1.2)	ungenutzt/Lager		Wohnen	
1. OG Nord	4-Zimmerwohnung Nordwest (1.3)	Wohnen	310	Wohnen	
1. OG Mitte	3.5-Zimmerwohnung Mitte (1.4)	Wohnen		Wohnen	
1. OG Süd	4.5-Zimmerwohnung Süd (1.5)	Wohnen		Wohnen	
2. OG Süd	4.5-Zimmerwohnung Süd (1.5)	Wohnen		Wohnen	
<b>total</b>			<b>1'066</b>		<b>975</b>

## 6. Finanzielles

Es zeigte sich bei dieser Liegenschaft einmal mehr, dass sich die Übertragung der Unterhaltungspflicht eines Gebäudes auf die Mieterschaft, wie zum Beispiel auch bei der Freienhofgasse 1, «Engelhaus», nicht bewährt. Die Mieterschaft führt den Unterhalt ungenügend oder gar nicht aus und die Überprüfung dieser Mietvertragsklausel ist schwierig. Die finanziellen Folgen des aufgestauten Unterhalts hat nun die Stadt als Eigentümerin der Liegenschaft zu tragen und die Kosten dafür müssen abgeschrieben werden. Die Teilsanierung ist notwendig, um die Vermietbarkeit sicherzustellen, da durch die fehlenden Unterhaltsmassnahmen die Sicherheit in Bezug auf Brandschutz und Statik nicht mehr gewährleistet ist. Seit der Kündigung des Mietverhältnisses mit Ferdinand Sulzberger im Jahr 2011 hat die Stadt nur die allernötigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Dieser Umstand ist darin begründet, dass noch keine abschliessende Entscheidung gefällt worden ist, ob der Hübelitunnel realisiert wird oder nicht. Das Abwarten auf eine Entscheidung hat den Unterhaltsbedarf zusätzlich vergrössert. Da es aus heutiger Sicht sehr unwahrscheinlich ist, dass die Einfahrt des Hübelitunnels auf diesem Grundstück geplant wird und der Gebäudezustand sehr schlecht ist, müssen die Sanierungsmassnahmen unbedingt ausgeführt werden, damit die Vermietbarkeit sichergestellt werden kann.

Die Unterhaltskosten für folgende Massnahmen gewichten mit total 3,57 Millionen Franken:

- Status Denkmalschutz geschützt (K-Objekt) für Dach- und Fassadensanierung
- Behebung der statischen Mängel, Ertüchtigung der Balkenlage, Brandschutzmassnahmen
- Ergänzung der Wärmeverteilung in den Räumen mit Einzelöfen
- Ersatz Elektro- und Sanitärinstallationen
- Ersatz der Wärmeerzeugung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden gemäss Energierichtplan für dieses Gebiet
- Behebung der Mängel der Entwässerung: Erstellung einer unterirdischen Versickerungsanlage für das Dachwasser (heute nicht vorhanden)
- Sanierung der Kanalisation gemäss den Auflagen des Tiefbauamtes
- Erneuerung Umgebungsfläche

Die Sanierungskosten werden vom Architekten auf 5,69 Millionen Franken (+/- 10 Prozent) geschätzt. Es handelt sich um einen gemischten Kredit. Davon werden 10 Prozent (570'000 Franken) als neue Ausgabe (Anlage des Finanzvermögens) und 90 Prozent (5,12 Mio. Franken) als gebundene

Ausgabe (baulicher Unterhalt) behandelt. Aufgrund des hohen aufgestauten Unterhalts fällt der Anteil für die Unterhaltsmassnahmen deutlich höher aus als der wertvermehrende Anteil. Der wertvermehrende Anteil von 10 Prozent umfasst den Ausbau des ungenutzten Lagerraumes zu Wohnfläche, den Einbau von Brandabschottungen, die Ergänzung der Heizverteilung in den bisher mit Einzelöfen beheizten Gebäudeteilen sowie den Dämmungsmassnahmen (Estrichboden, Innendämmung der Wohnungen).

Auch bei kritischer Betrachtung können die Unterhaltskosten nicht reduziert werden. Die Unterhaltsmassnahmen sind zwingend auszuführen, damit die Weitervermietung sichergestellt werden kann. Die Kosten sind bestmöglich optimiert. Das geplante Sanierungsprojekt enthält lediglich die dringend nötigen Massnahmen. Von denen gewichten die folgenden Positionen. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind diesbezüglich Vorgaben für die Sanierung von Dach und Gebäudehülle zu erfüllen, was Kosten im Umfang von rund 1,5 Millionen Franken zur Folge hat. Weiter kostet die nötige statische Ertüchtigung und die Massnahmen zur Verbesserung der Erdbebensicherheit rund 220'000 Franken. Ebenfalls eine grössere Kostenposition sind die nötigen Unterhaltsarbeiten im Aussenraum mit rund 285'000 Franken für die Sanierung der Kanalisation sowie die Behebung der Mängel der Entwässerung im Umfang von 100'000 Franken. Diese Mängel müssen nach Vorgabe des Tiefbauamtes behoben werden. Theoretisch könnte die Sanierung in die zwei Phasen Gebäudehülle und Innensanierung aufgeteilt werden, um den Finanzbedarf zu splitten. Dies ist aufgrund des schlechten Zustandes des Gebäudes und insbesondere auch der Wohnungen nicht sinnvoll. Die Etappierung hätte keinen Kostenvorteil, da sich eine zeitliche Trennung negativ auf die Gesamtkosten auswirken würde.

Der Gemeinderat hat am 7. Juni 2024 den gebundenen Kredit von 5,12 Millionen Franken in seiner Zuständigkeit verabschiedet, vorbehaltlich der Genehmigung des Verpflichtungskredites für die neue Ausgabe in der Kompetenz des Stadtrates.

#### *Mietertrag*

Durch die Sanierungsmassnahmen und die Umnutzung der bisherigen Lagerfläche zu Wohnfläche kann der Mietertrag für die gesamte Liegenschaft um rund 65 Prozent von 114'000 Franken auf rund 187'000 Franken gesteigert werden.

#### *Wirtschaftlichkeit*

Die Renditeberechnung erfolgt gemäss den Vorgaben von HRM2 für das Finanzvermögen. Der Anteil der Kosten, die durch den aufgestauten Unterhalt bedingt sind, werden über die Erfolgsrechnung gebucht. Im vorliegenden Fall sind das 90 Prozent der Kosten, das heisst 5,12 Millionen Franken. Der Investitionsanteil von 570'000 Franken wird zum bestehenden Buchwert, 1,14 Millionen Franken, addiert und ergibt den neuen Buchwert, 1,71 Millionen Franken. In den folgenden Jahren wird der Wert der Liegenschaft, weil sie sich im Finanzvermögen befindet, mit amtlichem Wert mal Faktor 1.4 berechnet.

Die Wirtschaftlichkeit des Sanierungsprojektes ist auf der Grundlage der vorliegenden Werte gegeben. Die Bruttorendite beträgt vor Sanierung 10.0 Prozent und wird nach Sanierung 11.0 Prozent betragen. Die Nettorendite vor Sanierung 8.0 Prozent und nach Sanierung 8.7 Prozent, was nach Sanierung sogar über der in der Bandbreite der geforderten Nettorendite von 3 bis 5 Prozent liegen wird. Diese Bandbreite gilt aktuell für die Produktegruppe Finanzvermögen.

Die externe Verkehrswertschätzung zeigt, dass eine private Eigentümerschaft die Rendite auf der Grundlage von maximierten SOLL-Mieterträgen von rund 190'000 Franken und den Immobilienwert

nach Sanierung von 4,564 Millionen Franken berechnen würde. Dies ergibt nach Sanierung eine mögliche Bruttorendite von 4.1 Prozent und eine Nettorendite von 3.95 Prozent. Die Kosten für den Unterhalt sind durch Rückstellungen aus den Erträgen, die erwirtschaftet werden, über die Lebensdauer des entsprechenden Bauteils zu finanzieren. Das heisst, wenn dieser Unterhalt, wie im vorliegenden Fall, nicht ausgeführt wird, verliert die Bausubstanz überdurchschnittlich an Wert, der nur durch die Ausführung der Unterhaltsmassnahmen in die Substanz wieder hergestellt werden kann. Dies einerseits wegen der Bauteilalterung und andererseits durch die Verminderung der möglichen Erträge durch den sich stetig verschlechternden Zustand des Mietobjekts. Fazit: Auch eine private Immobilieneigentümerschaft muss die Kosten für den aufgestauten Unterhalt abschreiben, da dieser mit maximierten künftigen Erträgen nicht finanziert werden kann.

## 7. Termine

Genehmigung Ausführungskredit durch den Stadtrat	Juli 2024
Eingabe Baugesuch	August 2024
Baubeginn	Mai 2025
Bauende	Dezember 2025
Bezug	Januar 2026

## Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

### Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 litera a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 14. Juni 2024, beschliesst:

1. Genehmigung von 570'000 Franken als Anlage des Finanzvermögens für den wertvermehrenden Teil der Sanierungsmassnahmen (Aktivierung auf Bilanzkonto 10840.30.01).
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 14. Juni 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller