



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 21.02.2023
Vorstoss	Investitionskredit Instandsetzung Schloss Binningen 2023–2027
Info	<p>Die Instandsetzungsplanung des Gemeinderats aus dem Jahr 2012 basierte auf einer ausführlichen Zustandsanalyse und sah ein Instandsetzungsvolumen von rund 6 Mio. Franken für das Schloss Binningen vor. Mit der Überweisung in die Spezialkommission Werterhaltung Schloss stellten sich nebst der Frage der Instandsetzung weitere Fragen nach dem effektiven Nutzen des Schlossensembles. Diese Rahmenbedingungen haben sich zwischenzeitlich deutlich geändert, zumal der Gemeinderat zusammen mit der Spezialkommission Werterhaltung Schloss nebst der Frage der Eigentumsverhältnisse auch intensive Betrachtungen zu möglichen Trägerschaftsformen erarbeitet hat. Des Weiteren hat der Einwohnerrat im Jahr 2014 die Frage der Eigentumsverhältnisse geklärt. Die Ereignisse rund um das Konkursverfahren der Schloss Binningen AG brachten zusätzliche und wertvolle Erkenntnisse für die Zustandsbewertung, wie auch für die Fragen des Betriebs des Schlossensembles als denkmalgeschützte Baute. Aufgrund dieser durch Spezialisten gewonnenen Erkenntnisse ist der Gemeinderat heute der festen Überzeugung, dass die Verpachtung des Ensembles als Gastro- und Hotel-Betrieb ein Optimum darstellt und die Gemeinde Binningen ihre Eigentümer- und Pächterverantwortung nun ohne Umschweife wahrnehmen muss.</p> <p>Der beantragte Instandsetzungskredit wurde unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Sicherung der Pacht, wie auch unter Einbezug der denkmalpflegerischen Aspekte von einem dafür spezialisierten Architekturbüro erstellt.</p>
Antrag	<ol style="list-style-type: none">1. Der Einwohnerrat genehmigt für priorisierte Instandsetzungsmassnahmen am Schloss Binningen ein Kostendach von 3,5 Mio. Franken über einen Zeitraum von fünf Jahren (2023–2027).2. Bei einem allfälligen Pächterwechsel wird der Gemeinderat beauftragt, die Vertragsgrundlagen zu optimieren und die genehmigten Instandsetzungsarbeiten den Rahmenbedingungen entsprechend anzupassen (Optimierung der zeitlichen Abfolge).3. Künftige Instandhaltungsmassnahmen werden anhand der regelmässigen Zustandsüberprüfung in die Immobilien-Aktionsplanung aufgenommen, budgetiert und laufend umgesetzt.

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike Keller

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

**Investitionskredit
Instandsetzung Schloss
Binningen 2023–2027**

1. Ausgangslage

Im Jahr 1960 hat die Binninger Bevölkerung an der Urne bestätigt, das Schloss-Ensemble zu erwerben und den Schlosspark als öffentlich zugänglichen Ort zu erhalten. Das Schloss-Ensemble besteht aus dem Schloss, dem Imhofhaus sowie dem Schlossplatz und dem Schlosspark. Das Bürgerhaus befindet sich im Eigentum der Bürgergemeinde Binningen.

Vor rund 15 Jahren wurde das Schlossensemble neugestaltet. Dabei wurden die Schlossgasse verlegt und das unterirdische Parkhaus errichtet. Zeitgleich wurden auch das Imhofhaus zu einem Hotel umgestaltet und das Schloss äusserlich punktuell renoviert. Dank der positiven Finanzlage und den damaligen Bestimmungen von HRM1 (vor HRM2) konnten diese Kosten in der Höhe von rund 21 Mio. Franken direkt im Finanzvermögen abgeschrieben werden.

Der Gemeinderat wollte damals mit Blick auf die langfristige Unterhaltsplanung einer denkmalgeschützten Baute die Werterhaltungsarbeiten und die Folgekosten für die Finanzplanung in Erfahrung bringen. Zu diesem Zweck liess er im Jahr 2012 eine detaillierte Zustandsanalyse mit Massnahmenplan erarbeiten. Die Erkenntnisse unterbreitete der Gemeinderat dem Einwohnerrat am 26.8.2013.

Der Einwohnerrat beschloss damals, das Geschäft in eine «Spezialkommission Werterhaltung Schloss» zu überweisen. Im Rahmen der Kommissionsarbeit ergaben sich folgende Fragestellungen:

- Können durch andere Nutzungen höhere Pachteinnahmen generiert werden, um den Aufwandsüberschuss zu minimieren?
- Darf die Gemeinde das Schloss an Dritte veräussern resp. welche möglichen Gesellschaftsformen würden eine Einflussnahme und eine Aufwandsminderung für die Gemeinde zur Folge haben?
- Wann und in welchem Umfang sind die baulichen Massnahmen umzusetzen und welche Konsequenzen hat das für den Restaurationsbetrieb?
- Wie können die Rahmenbedingungen gestaltet werden, damit ein heute definierter Zustand auch in 20 Jahren noch tragbar ist, zumal die Lebensdauer eines Schlosses weit über die Grenzen von Nutzbauten hinausgeht?

Basierend auf einem Zwischenbericht der Spezialkommission Werterhaltung Schloss beauftragte der Einwohnerrat anlässlich seiner Sitzung vom 26.5.2014 den Gemeinderat wie folgt:

- Es sind Varianten für Nutzungen und Trägerschaftsmodelle einschliesslich ihrer Auswirkungen, zuhanden der Spezialkommission, bis spätestens 31.10.2014 zu erarbeiten.
- Die Spezialkommission wird beibehalten und nimmt ihre Arbeit bei Vorliegen der Ergebnisse der Ziffer 1 wieder auf.

Der Gemeinderat ist dieser Aufgabe nachgekommen und hat mit einem vertraulichen Bericht an die Spezialkommission Werterhaltung Schloss detailliert Auskunft über die Ergebnisse möglicher Trägerschaftsformen gegeben. Der Umstand, dass es sich bei den Gesprächen mit potentiellen Partnern jeweils um «unverbindliche Gespräche mit offenem Ausgang» gehandelt hatte und auch die Rahmenbedingungen (steht für diese Betrachtungen das ganze Areal zur Verfügung? / Muss der Schlosspark für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben? / etc.) liessen schlussendlich keine konkreten Schlussfolgerungen zu. Diese vertrackte Situation bewog die Spezialkommission Werterhaltung Schloss im Jahr 2015 dazu, den Schlussbericht zu verfassen. Darin wurde dem Einwohnerrat eine Volksabstimmung beantragt, um die Frage nach der Zukunft des Binninger Schlosses definitiv zu klären. Die Beratung im Einwohnerrat führte zu folgendem Beschluss:

://: Es soll keine Volksabstimmung über die Grundsatzfrage geben, ob das Schloss Binningen mit der Parkanlage im Eigentum der Gemeinde Binningen verbleiben soll. Das Geschäft geht zurück an die Spezialkommission.

Der Gemeinderat verfasste einen Bericht, welcher 2015 dem Einwohnerrat bzw. der Spezialkommission Werterhaltung Schloss als Zwischenergebnis hätte abgegeben werden sollen. Letztlich gipfelte die Situation aber in einem Konkursverfahren der Schloss Binningen AG. Dabei musste sich der Gemeinderat auf den Erhalt der grössten Binninger Pachteinnahme und die Reputationssicherung des Restaurants und des Hotels konzentrieren. Die schnelle Reaktion des Gemeinderates führte dazu, dass nach dem Konkursverfahren der Schloss Binningen AG die Pachteinnahmen gesichert werden konnten und der Betrieb heute wieder ordentlich läuft.

Alle Vorarbeiten und Erkenntnisse aus den vergangenen sieben Jahren sind in einen aktualisierten Vorbericht eingeflossen, welcher im Spätsommer 2022 mit den Mitgliedern der Spezialkommission Werterhaltung Schloss vorbesprochen werden konnte, um die Angelegenheit in einem ersten Schritt und in einem kleineren Rahmen anzugehen.

Diese Sitzung zeigte deutlich, dass die Erkenntnisse der vergangenen 7 Jahre nur einen konsequenten Beschluss zum weiteren Vorgehen zulassen; nämlich, dass sich die Gemeinde Binningen primär auf die Eigentümergebietverantwortung und auf die langfristige Erhaltung der gewichtigsten Pachteinnahme im Finanzvermögensportfolio konzentrieren soll. Dabei steht der Erhalt der Gebrauchstauglichkeit der Immobilie im Vordergrund.

Rückblickend ist nach dieser Sitzung bemerkenswert, dass die Erkenntnisse der vergangenen 10 Jahre das aktuelle Meinungsbild zur Nutzung und dem Betrieb des Ensembles massgeblich beeinflusst haben. Der Gemeinderat ist nach seinen langwierigen und intensiven Abklärungen heute der festen Überzeugung, dass weder ein Verkauf, noch eine Überführung des Ensembles in eine neue Trägerschaftsform (wie z.B. eine Stiftung) zielführend ist. Auch zeigen die Kalkulationen seit 2016 deutlich auf, dass die aktuelle Form der Pacht mit gemeinsamem Restaurations- und Hotellerie-Betrieb im Vergleich und mittel- bis langfristig als optimale Lösung angesehen werden muss.

2. Zustandsanalyse und notwendige Instandsetzungen des Schlossensembles

Die Zustandsanalyse aus dem Jahr 2012 ist rund zwei Bundesordner stark und geht auf alle wesentlichen Aspekte des Erhalts der denkmalgeschützten Substanz ein. Diese Analyse aus dem Jahr 2012 kommt auf einen Gesamtinvestitionsbetrag von über 6 Mio. Franken.

Der aktuelle Kenntnisstand sieht einen zusätzlichen Detaillierungsgrad vor, indem die Analyse von 2012 mit den Werkzeugen der Immobilienstrategie abgeglichen und durch ein auf denkmalgeschützte Bauten spezialisiertes Architekturbüro überarbeitet wurde. Zudem sind in den vergangenen sieben Jahren diverse kleinere Investitionen im Sinne von Sofortmassnahmen getätigt worden (z.B. die Corona-Sofortmassnahmen zur Sanierung der beiden Säle im 1. OG).

Der aktualisierte Instandsetzungsplan weist eine Investitionssumme von rund 2,9 Mio. Franken aus. Dieser Plan berücksichtigt neu, die im Wesentlichen für den Betrieb notwendigen Instandsetzungen unter dem Blickwinkel des Denkmalschutzes und der spezifischen Lebensdauer von Betriebsmitteln und Bauteilen in Gastronomiebetrieben.

2.1 Warum haben sich die Instandsetzungskosten in den vergangenen 10 Jahren fast halbiert?

Die detaillierte Überarbeitung der Zustandsanalyse aus dem Jahr 2012 hat gezeigt, dass kostenintensive Bauteile wie z.B. das Dach hinsichtlich der Lebensdauer und des Instandsetzungsbedarfes in der Analyse 2012 zu schlecht eingeschätzt worden waren. Die Erfahrung und der verbesserte Kenntnisstand der letzten 10 Jahre haben gezeigt, dass die Grundsubstanz sich in deutlich besserem Zustand befindet. Dasselbe hat sich bei den Abschlüssen (Fenster, Türen, Dichtungen etc.) gezeigt.

Zur Sicherung der Substanz und damit auch zur Sicherung der Kosten-Nutzen-Rechnung soll auch weiterhin eine möglichst lange Lebensdauer von Bauteilen angestrebt werden und damit der Instandsetzungszyklus möglichst langfristig ausgelegt bleiben.

Die nun geplanten und nachstehend aufgeführten Instandsetzungsarbeiten beziehen sich auf jene Arbeitsgattungen und Bauteile, welche nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen oder bereits Schäden aufweisen. Alle weiteren Instandsetzungen werden dabei nicht einfach hinausgezögert, sondern sollen im regulären Instandhaltungsplan der Immobilien-Aktionsplanung geführt werden. Darunter fallen u.a. Maler-, Schreiner- und Maurerarbeiten. So ist auch die bestehende Tragstruktur und Dacheindeckung in gebrauchstauglichem Zustand und soll im Rahmen von Instandhaltungsmassnahmen in diesem Zustand erhalten werden.

In der Summe führen also bereits getätigte Sanierungen (Corona-Sofortmassnahmen), aber auch der verbesserte Kenntnisstand um die Bausubstanz und die Neueinschätzung der Lebensdauer von Bauteilen zu einer angepassten Instandsetzungsplanung. Zudem wurde mit der Immobilien-Aktionsplanung ein Gefäss geschaffen, um die laufende Instandhaltung nun koordiniert zu planen. So wurden die Instandhaltungsmassnahmen (Fassade streichen, Holzwerk streichen etc.) in die Langfristunterhaltsplanung übernommen.

2.2 Welche Arbeiten sollen ausgeführt werden?

2.2.1 Vorbereitungsarbeiten (2023)

Die Vorarbeiten beinhalten Planungen, Sondierungen, Bewilligungen und Ausschreibungen.

2.2.2 Dachterrasse (2024)

Die Dachterrassensanierung ist eine direkte Konsequenz aus den Schäden vom Sommer 2021. Die Dachwassereintritte führten zu Folgeschäden. Die Sanierung ist aufwändig, weil in die Grundsubstanz des Daches eingegriffen werden muss. So müssen der Terrassenaufbau und die Dachwasserführung bis hin zu den Dichtungen von Grund auf saniert und teilweise ganz erneuert werden. Dies wiederum kann verschiedene Konsequenzen hinsichtlich Anschlussarbeiten zur Folge haben. Diese Arbeiten werden mit Zugang von aussen bewerkstelligt, sodass kein Betriebsunterbruch in Kauf genommen werden muss.

2.2.3 Elektroinstallationen (2025)

Bei den aktuell geplanten Instandsetzungsarbeiten im Bereich Lüftung, Elektro und Gastronomieküche handelt es sich um standardisierte Arbeitsgattungen an Bauteilen, welche nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen und entweder ein Sicherheitsrisiko darstellen (Elektro), oder hinsichtlich der Anforderungen an den Betrieb nicht mehr den Vorgaben entsprechen (Lüftung, Kühlgeräte, Küchenausstattung).

Die ganze Elektroinstallation wird komplett erneuert. Dazu muss von der Zuleitung über die Hauptverteilung bis zur Verdrahtung in jeden Raum alles entfernt und neu verlegt werden. Die Schwierigkeit bei dieser Arbeitsgattung sind die Spitzarbeiten und die Absprache mit der Denkmalpflege hinsichtlich der Verlegung der Verdrahtung (z.B. Auf- oder Unterputz) und den Anschlussarbeiten, welche daraus generiert werden. Diese

Arbeiten beinhalten auch die Neuverdrahtung der Beleuchtungskörper selbst, welche erhalten werden müssen, und die Umrüstung auf energieeffiziente Leuchtmittel.

2.2.4 Lüftung und Gastronomieküche (2026)

Die Lüftungsanlagen für die Küche und den Speisesaal müssen inkl. der Motorisierung und der Kanäle komplett erneuert werden. Die Schwierigkeit dieser Arbeit liegt hauptsächlich im Betriebsunterbruch und den Anschlussarbeiten am Holzwerk, welches teilweise entfernt werden muss.

Die Ausstattung der Gastronomieküche und der Kühlaggregate hat nach 10 Jahren die Lebensdauer bereits überschritten und muss gesamterneuert werden. Auch hier wird zusammen mit der Lüftungsanlage ein Betriebsunterbruch einkalkuliert werden müssen.

2.2.5 Warenlift und Sonnenmarkisen (2027)

Im Rahmen der gesamten Instandsetzung bilden die Sanierung des Warenlifts (beim Treppenaufgang und zur Bewirtschaftung der Säle im 1.OG) und der Ersatz der Sonnenmarkisen auf der Schloss-Terrasse die einfachsten Arbeiten. Diese können ohne Betriebseinschränkungen ausgeführt werden.

2.2.6 Anschlussarbeiten

Alle vorgängig aufgeführten Arbeitsgattungen haben aufgrund der teilweise grösseren Eingriffe in die bestehende Bausubstanz Anschlussarbeiten zur Folge. So sind z.B. alle Übergänge bei bestehenden und neuen Boden-, Wand- und Deckenabschlüssen zu erstellen und das Holzwerk im Sockelbereich wie auch bei Wandverkleidungen sind entsprechend anzupassen.

2.3 Kosten

Die Kosten sind nach BKP im Anhang aufgeschlüsselt und beinhalten eine spezifische Reserve von 25% sowie die Mehrwertsteuer.

Die Kostengenauigkeit dieser Instandsetzungsplanung wurde mit Absicht bei +/- 25 % belassen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen deutlich, dass bei denkmalgeschützten Bauten unerwartete Kostenfolgen mit grosser Wahrscheinlichkeit eintreten. So wurde z.B. beim Umbau der Säle im 1. OG des Schlosses unter jeder entfernten Belagsschicht eine Überraschung vorgefunden. Hinter der hölzernen Wandvertäfelung wurde eine schützenswerte Wandbespannung (Naturseidentapete) gefunden und unter dem Holzboden aus den 1960er Jahren wurde der ursprüngliche Standort der Kachelöfen freigelegt. Jedes Ereignis zog den Denkmalschützer auf Platz und es folgten zeitintensive und damit bauverzögernde restauratorische Untersuchungen. Diese Verzögerungen sind durch die Bauherrschaft und die Pächterin wohl oder übel zu akzeptieren und führten zwangsläufig auch zu Mehrkosten.

Die Folgen dieser Zusatzbestellungen und Verzögerungen führten letztlich zu Mehraufwendungen in der Höhe von rund 25 % der Instandsetzungskosten für die beiden Säle. Wären diese Arbeiten nicht während der Pandemie erfolgt, hätten die Ertragsausfälle der Pächterin die Kostenseite zusätzlich belastet.

Da es vor 1960 keine revidierten Planunterlagen gibt, bleibt es eine Tatsache, dass bei den anstehenden Instandsetzungsarbeiten auch grössere Unsicherheiten bestehen. Und gerade deshalb möchte der Gemeinderat ein Kostendach festlegen und beantragt dem Einwohnerrat einen Baukredit mit einem Kostendach von maximal 3,5 Mio. Franken inklusive Mehrwertsteuer für die Summe der Arbeiten in der vorliegenden Kostenschätzung.

Sollte dieses Kostendach in Sichtweite sein, soll der angebrochene Block der Bauteilsanierung gemäss Plan fertig gestellt werden; hingegen bleiben die weiteren Bauteile unangetastet. Dieses Vorgehen wurde bei der Planung durch eine konsequent auf den Betrieb ausgelegte Priorisierung abgesichert.

2.4 Zeitplan und Betriebskonzept

Die Priorisierung und Etappierung der Instandsetzungsarbeiten ist in Absprache mit der Pächterin erfolgt. Die bei der Ausschreibung der Arbeitsgattungen zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen sind somit eingeflossen. Jene Arbeiten, welche eine kurzzeitige Schliessung des Betriebs zur Folge haben, werden langfristig mit der Pächterin, den Planern und den Handwerksbetrieben abgesprochen.

3. Tragbarkeitsberechnung

Die ersten Tragbarkeitsberechnungen aus dem Jahr 2016 zeigten für das Schlossensemble einen Aufwandsüberschuss von rund 300 000 Franken pro Jahr. Diese Kalkulation wurde über einen Zeitraum von 20 Jahren geführt und berücksichtigte einen Pachtertrag von jährlich 250 000 Franken und Instandsetzungen von über CHF 6 Mio. über einen Zeitraum von jeweils 20 Jahren (wiederholend resp. rund 0,3 Mio. Franken pro Jahr).

In diesen Kalkulationen wurde der Nutzen der öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage nicht einkalkuliert; die Aufwendungen zur Pflege der Anlage von rund 180 000 Franken pro Jahr hingegen schon. Diese Betrachtung hat der Gemeinderat im Zuge der Frage einer Veräusserung des Schlossensembles nun geklärt und den Aufwand für die Umgebungspflege aus der Kalkulation genommen, da sich die Frage einer Veräusserung mit dem Einwohnerratsbeschluss aus dem Jahr 2015 nicht mehr stellt.

Die aktuelle Tragbarkeitsberechnung beinhaltet neu die Lebensdauer der Bauteile und der Betrachtungszeitraum wurde auf die Nutzung des Ensembles als Restaurations- und Hotelleriebetrieb abgestützt. Damit ergeben sich neue Grundlagen, welche einen Aufwandüberschuss von maximal 70 000 Franken pro Jahr im Regelbetrieb ergeben (ordentliche Pachteinnahmen auf dem heutigen Niveau von rund 283 000 Franken).

Ausgehend vom heutigen Vertrag hat der Gemeinderat im Zug des Konkursverfahrens der Schloss Binningen AG einen anerkannten Wirtschaftsprüfer und einen renommierten Gastronomen aus der Region mit Kalkulationen zum möglichen Maximalumsatz in vergleichbaren Gastronomiebetrieben beauftragt. Der Gemeinderat hat mit diesen Vorarbeiten nun Kenntnis über die Möglichkeiten, welche sich im Falle einer künftigen Neuvergabe hinsichtlich der Pachteinnahmen erschliessen und kann dieses Wissen zur Minderung des Aufwandsüberschusses künftig einbringen.

Die Aufwands- und Ertragspositionen wurden mit der neuen Defizitbeschränkung punktgenau einkalkuliert. Dabei werden auch die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten in der Immobilienstrategie (Aktionspläne Finanzvermögen) ausgewiesen. Im Investitionsplan 2023–2027 sind die Kosten eingesetzt.

Diese Investitionen können mit den vorhandenen flüssigen Mitteln finanziert werden.

Die Kalkulationen im Rahmen der langfristigen Finanzplanung berücksichtigen diese Investitionen bereits. Sämtliche Kalkulationen im Rahmen der Defizitbeschränkung wurden unter Berücksichtigung der Instandsetzungsarbeiten am Schloss geführt und beweisen die Tragbarkeit dieser Investitionen im Finanzhaushalt der Gemeinde.

Im Gegensatz zu Bauten im Verwaltungsvermögen wird die Finanzvermögensimmobilie Schloss nicht abgeschrieben. Die Wertsteigerung durch die Instandsetzung bildet sich im Buchwert (Bilanzposition) ab, welcher um den genannten Instandsetzungsbetrag steigt. Die Gegenbuchung erfolgt durch die Reduktion der flüssigen Mittel (Bilanzposition). Somit erfolgt die Instandstellung des Schlosses ohne Einfluss auf die

Erfolgsrechnung und die Investitionsrechnung. Demgegenüber wird der Pachtertrag von aktuell 283 000 Franken pro Jahr in der Erfolgsrechnung abgebildet.

Beilage: Kostenzusammenstellung Instandstellung Schloss 2023-2027