



Geschäft Bericht an den Einwohnerrat vom 31.03.2026

Vorstoss **Instandsetzung Schloss Binningen, Nachtragskredit**

Info Am 13. März 2023 genehmigte der Einwohnerrat mit Geschäft Nr. 150/XIII eine Investitionsausgabe für die Instandsetzung des Schlosses Binningen 2023 bis 2027. Dabei hat er folgende Beschlüsse gefasst:

- 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.*

Die Detailprojektierung wurde in der Folge umgesetzt und der Baubeginn auf Sommer 2025 vorgesehen. Aufgrund des Pächterwechsels hat der Gemeinderat entschieden, die Sanierung erst ab Jahresbeginn 2026 zu planen. Dadurch können einige Arbeiten besser koordiniert werden.

Aufgrund der längeren Wartezeit und Planung ergeben sich aus verschiedenen Gründen dadurch auch Mehrkosten. Nach Baustart und Umsetzung einzelner Massnahmen kamen zudem noch Arbeiten zum Vorschein, welche in der Umsetzung nicht (respektive noch nicht) geplant waren. Aus diesem Grund und zur Wahrung des transparenten Umgangs mit der Finanzierung wird dem Einwohnerrat der Antrag zum Nachtragskredit gestellt.

Bei den Mehrkosten handelt es sich um folgende Positionen:

<i>Abbrucharbeiten</i>	<i>CHF</i>	<i>90'000.00</i>
<i>Brandmeldeanlage</i>	<i>CHF</i>	<i>150'000.00</i>
<i>Lüftungsanlage</i>	<i>CHF</i>	<i>100'000.00</i>
<i>Gewerbliche Kälte</i>	<i>CHF</i>	<i>235'000.00</i>
<i>Sanitär (WC-Anlagen)</i>	<i>CHF</i>	<i>130'000.00</i>
<i>Honorare (EL, Gastro, Kälte)</i>	<i>CHF</i>	<i>150'000.00</i>
Total Mehrkosten	CHF	855'000.00

Diesen Kosten können über die strategischen Reserven von 403'500 Franken gedeckt werden. Zudem ergibt sich eine «Einsparung» von 100'000 Franken bei der Dachsanierung, da diese zurückgestellt wurde.

	Somit fallen effektive Mehrkosten von gerundet 350'000 Franken (855'000 Franken minus 403'500 Franken minus 100'000 Franken) oder 10 Prozent an. Dies ergibt Gesamtbaukosten von 3,85 Mio. Franken (bereits bewilligte 3,5 Mio. Franken zuzüglich 350'000 Franken).
Antrag	Der Einwohnerrat beschliesst einen Nachtragskredit zu der Investitionsausgabe «Instandsetzung Schloss Binningen 2023-2027» von 350'000 Franken inkl. MwSt. und somit ein Kostendach von 3,85 Mio. Franken für die Umsetzung der gesamten Instandsetzungsarbeiten.

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsidentin:
Caroline Rietschi

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Mit der Genehmigung des Investitionskredits von CHF 3,5 Mio. (Geschäft Nr. 150/XIII im Jahr 2023) durch den Einwohnerrat wurde die Werterhaltung des Schloss Binningen für die Jahre 2023 bis 2027 geplant. Die Planung wurde umgesetzt und der Beginn auf den Sommer 2025 vorgesehen.

Aufgrund des Pächterwechsels per 1. Januar 2026 hat der Gemeinderat entschieden, die Sanierung auf den Jahresbeginn 2026 zu planen. Dafür können einige Arbeiten besser koordiniert werden.

Es ergeben sich aufgrund der längeren Wartezeit und Planung aber Mehrkosten, da die bisher verwendeten Kältemittel der Kühlanlagen und Aggregate zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme nicht mehr erlaubt sein werden. Auch die Brandmeldeanlage hat ihre Lebensdauer für eine Gesamterneuerung erreicht.

Zudem wurde die Behindertengerechtigkeit im Schlossinneren mit Blick auf eine zukunftssichere Nutzung geprüft. Dabei wurde mit der (zwischenzeitlich neuen) Denkmalpflege ein möglicher Personenlift-Standort definiert und die Baumassnahmen hinsichtlich eines späteren Einbaus angepasst.

Bei der Sanierung beziehungsweise dem Ersatz der Sanitärleitungen zeigt sich, dass der Eingriff so umfassend ist, dass eine Gesamterneuerung der WC-Anlagen zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller ist, als dies über künftige Instandsetzungsmassnahmen gemäss ER-Beschluss 3. vom 13. März 2023 anzugehen.

2. Beurteilung

Durch die Verzögerung mit dem Pächterwechsel und dem Vorzug einzelner Massnahmen kamen nun auch noch notwendige Arbeiten zum Vorschein, welche in der Umsetzung nicht planbar waren, bei einer verzögerten Ausführung aber zu Mehrkosten führen werden. Aus diesem Grund und zur Wahrung des transparenten Umgangs mit der Finanzierung wird der Antrag für einen Nachtragskredit gestellt.

Der Gemeinderat macht die folgenden Mehrkosten geltend:

2.1 Abbrucharbeiten, 90'000 Franken

Bei der Umsetzung der Abbrucharbeiten wurde festgestellt, dass in der Grossküche noch eine alte Schilfrohr-Gipsdecke verbaut war, welche mit den Unterhaltsarbeiten der vergangenen Jahre komplett durchlöchert vorgefunden wurde. Bei den WC-Anlagen kamen 3-Schichten-Platten aus den 60er Jahren zum Vorschein. Brandschutzauflagen zwingen uns, diese Bauteile zu ersetzen.

Die Vorbereitungen für einen möglichen Personenlift (nur zur Vorbereitung) führten zu weiteren Abbrucharbeiten. Ebenfalls war die Schadstoffsanierung aufwendiger. Im Untergeschoss hinter den alten und nun abgebrochenen Kühlzellen kamen morsche Balken zum Vorschein, welche das Mauerwerk der Obergeschosse abfangen. Diese statischen Elemente müssen zwingend ersetzt werden.

2.2 Brandmeldeanlage, 150'000 Franken

Es war angedacht, dass nur einzelne Bestandteile der Brandmeldeanlage ersetzt werden müssen. Auf Grund der Abklärungen und Planung der Brandmeldeanlage hat die Lieferantenfirma festgestellt, dass eine Erweiterung nicht möglich und aufgrund des Alters der Anlage eine neue Installation erforderlich ist. Somit wurde nun eine neue Brandmeldeanlage geplant.

2.3 Lüftungsanlage, 100'000 Franken

Bei den Abklärungen zur Lüftungsanlage wurde festgestellt, dass die Kanalanlage diverse Ablagerungen im Innern aufweist. Dies führt dazu, dass die hygienische und brandtechnische Sicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Daher ist die Lüftungsanlage von Grund auf neu zu installieren.

2.4 Gewerbliche Kälte, 235'000 Franken

Die Kälteanlagen waren nur als Teilersatz geplant. Aufgrund der gesetzlichen Verschärfung werden die bestehenden Kältemittel zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme nicht mehr zulässig sein. Das führt dazu, dass die gesamte Anlage auf den heutigen Stand der Technik zu bringen ist. Somit müssen auch Kälteleitungen und in der Folge auch die betroffenen Geräte in der Küche sowie im Buffet erneuert werden.

2.5 Sanitär (WC-Anlagen), 130'000 Franken

Durch den Umfang der Sanierung der Kanalisation (Vorschrift) und den Ersatz der Sanitärleitungen stellte sich die Frage, ob die WC-Anlagen nicht ebenfalls saniert werden sollen. Auch war die Benutzung der WC-Anlagen nicht behindertengerecht. Durch die Sanierung der WC-Anlagen wird die Gefahr gebannt, dass in kurzer Zeit wieder Umbauarbeiten im Rahmen der Instandhaltungsmassnahmen nötig werden.

2.6 Honorare (EL, Gastro, Kälte), 150' 000 Franken

Durch den Ersatz der Kälteanlage und der Brandmeldeanlage wurden auch die Honorare im Bereich Kälte, Elektro und Gastroplanung höher. Eine Gastroplanung war im Vorprojekt nicht vorgesehen, da die Küche in der ursprünglichen Planung übernommen wurde. Auch die neue Brandmeldeanlage ist in der Ausführung der Elektroinstallation komplexer und daher auch eine sorgfältige Planung nötig.

2.7 Strategische Reserven, -403'500 Franken

Beim Investitionskredit wurden strategische Reserven eingerechnet, damit Projektänderungen oder grössere, unvorhersehbare Arbeiten abgedeckt werden können. Dies ist nun mit den vorgesehenen, notwendigen Massnahmen leider nicht vollumfänglich möglich.

2.8 Fazit

Die Übernahme der Sopresa Schloss AG durch einen neuen Pächter hat zu Verzögerungen in der Planung und Ausführung geführt. Dies hatte wiederum Einfluss auf zwischenzeitlich notwendige technische Anpassungen, welche teilweise erst zu einem späteren Zeitpunkt notwendig geworden wären. Es bedarf in der Summe eines Nachtragskredits von 350'000 Franken, was 10 Prozent des im März 2023 erteilten Kredits von 3,5 Mio. Franken entspricht.

Positiv hervorzuheben ist die gute Zusammenarbeit mit der neuen Pächterschaft. So sind alle Grossanlässe im Schlosspark für den Sommer 2026 und das Jahr 2027 bereits gebucht und die Pächterschaft beteiligt sich aktiv am Gelingen dieser Anlässe. Gleichzeitig hat die Pächterschaft einen nennenswerten Beitrag an die Erneuerung der Möblierung im Schlosshotel (Instandhaltung) gestiftet.

Die Gemeinde konnte zwischenzeitlich auch die ersten Arbeiten im Schlosspark in Angriff nehmen. So werden Ende Mai 2026 in Absprache mit der Bürgergemeinde der Kräutergarten und der Brunnen entfernt (der Brunnen wird auf dem neuen Dorfplatz einen Platz finden), um die Spielwiese attraktiver zu gestalten. Im ersten Quartal 2027 wird auch eine Toilette im Schlosspark erstellt, sodass Besuchende des Schlossparks ohne Konsumationspflicht eine Toilette nutzen können.

All dies wird mit dem neu erstrahlenden Restaurant im Schloss ab Juli 2026 zu einem für Binningen höchst attraktiven Ort der Begegnung führen.

- Fotos der Abbrucharbeiten
- Kostenzusammenstellung mit Angabe der Mehrkosten