

## Zwischenbericht mit Anträgen der Spezialkommission Werterhaltung Schloss Binningen

Die **Spezialkommission** setzt sich zusammen aus folgenden Mitgliedern:

Christoph Anliker (SVP), Erika Bättig Knotek (SP), Beatrice Büschlen (Grüne/EVP), Roy Ewald (SVP), Thomas Hafner (CVP/GLP, Vizepräsident), Philippe Spitz (SP), Pascal Treuthardt (FDP), und Daniel Zimmermann (FDP) unter dem Präsidium von Simone Abt (SP). Seitens des Gemeinderats arbeiten Gemeindepräsident Mike Keller und Gemeinderätin Mirjam Schmidli mit der SpezKo zusammen, von den Bauabteilungen Adrian Weber sowie Horst Reher (Protokoll und Administratives).

### 1. Einsetzung und Auftrag

Am 26. August 2013 setzte der Einwohnerrat für die Anträge 1 und 2 der **Vorlage Nr. 77 Investitionsausgabe 2013 für die Werterhaltung des Binninger Schlosses** ein. Die Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat lauteten:

1. Die jährlichen Werterhaltungsmassnahmen am Binninger Schloss werden künftig zusammen mit dem Budget für Kleinunterhalt anhand der jährlich nachgeführten Zustandsanalyse im Budgetbericht separat ausgeführt, erläutert und beziffert.  
Bei Investitionen über CHF 100 000 entscheidet der Einwohnerrat mit den Budgetanträgen, ob er eine separate Vorlage wünscht.
2. Der Einwohnerrat genehmigt für die Planungsarbeiten der kommenden Werterhaltungsmassnahmen einen Betrag von CHF 120 800.
3. Der Einwohnerrat genehmigt für die Werterhaltungsmassnahmen 2013 einen Betrag von CHF 171 800

Antrag 3. wurde genehmigt und das Geschäft an eine 9-köpfige SpezKo überwiesen.

Der Einwohnerrat will die Thematik der Werterhaltung des Schlosses mit Methode nachhaltig angehen, nicht punktuell „pflastern“ und eine Gesamtstrategie mit einer längerfristigen Investitionsplanung angehen.

**Der am 26. August 2013 der SpezKo erteilte Auftrag war also, dem Einwohnerrat eine Empfehlung bezüglich der vorgeschlagenen Unterhaltsplanung (über 10 Jahre und im Umfang von bis zu CHF 6 Mio.) abzugeben.**

### 2. Sitzungsfrequenz, Dokumentation

Die Kommission verschaffte sich in **acht Sitzungen** – am 23. Oktober, 18. und 25. November, 16. Dezember 2013 sowie am 13. Januar, 14. Februar, 10. April (ohne Teilnahme des Gemeinderates) und 24. April 2014 – einen Überblick über die Thematik.

Als **Experten** für Informationen resp. Studien wurden ein Architekt, eine Hotellerie-/ Gastronomiefachfrau sowie der Pächter des Hotels und Restaurants Schloss Binningen zugezogen. Die SpezKo erachtete es als entscheidend, die Situation von vornherein in ihrer ganzen Komplexität zu erfassen und die beteiligten Interessen einzubeziehen resp. gegeneinander abzuwägen.

Als Gast nahm am 14. Februar 2014 Roland Schacher (Abteilungsleiter HOP ab 1. März 2014) teil.

Als **Arbeitsmittel** lagen der SpezKo Dokumentationen des Architekten und der Hotelleriefachfrau sowie das von der Kommission via Gemeinderat in Auftrag gegebene Szenarienpapier eines Spezialisten mit Fachgebiet Gesellschaftsformen und –recht vor.

### 3. Modularer Durchführungsmechanismus gemäss Unterhaltsplanung

Eine jährliche Begehung verschafft einen Überblick über die Situation, es wird aufgezeigt, welche Arbeiten in den nächsten Jahren anstehen, wie dringend der Sanierungsbedarf bereits ist resp. wie sich die Situation seit der letzten Begehung geändert hat. So ergeben sich je nach Bedarf Verschiebungen nach vorne oder nach hinten. Bei grösseren Etappen kann es sinnvoll sein, eine ganze Reihe von Arbeiten gleichzeitig durchzuführen. Diese Sanierungsstranchen können modular, unter Berücksichtigung diverser Aspekte (Dringlichkeit, Dauer, Auswirkung auf die Nutzung des Gebäudes) gebildet werden. Dabei ist zu erwähnen, dass der Gesamtbetrag von CHF 6 Mio. eine geschätzte Aufsummierung sämtlicher aufgeführten Arbeiten innert 10 Jahre darstellt. Werden Arbeiten später notwendig als geschätzt, wird dieser Betrag nicht vollumfänglich ausgegeben.

### 4. Einholen weiterer Informationen

Die SpezKo führte je ein sehr informatives Gespräch mit einer Hotellerie-/ Gastrofachfrau und dem derzeitigen Pächter des Schlosses Binningen. Sie erhielt Einblick in die Marktsituation und bekam allfällige Möglichkeiten für einen Standort dieser Art aufgezeigt. Andererseits lernte die Kommission aber auch das Betriebskonzept des Pächters kennen, kombiniert mit einer detaillierten Schlossführung. Im Gespräch mit dem Pächter erhielt die SpezKo auch einen Eindruck davon, wie sich aus dessen Sicht das Unternehmen „Schloss Binningen“ mittelfristig entwickeln soll.

### 5. Miet-/Pachtbedingungen

Die SpezKo liess sich den laufenden Mietvertrag über das Schloss Binningen erläutern, dazu gehörten auch der Mietzins und andere finanzielle Modalitäten.

### 6. Überblick über die Unterhaltskosten der letzten 20 Jahre

Der Kommission wurde ein Überblick über die Unterhaltsarbeiten bis 1994 vorgelegt, der die laufenden Kosten und die Investitionen pro Jahr aufzeigt.

Man kann davon ausgehen, dass in den letzten 20 Jahren ca. CHF 3.5 Mio. ausgegeben wurden (also CHF 175'000/Jahr).

In der Liste nicht berücksichtigte Arbeiten von Werkhof und Verwaltung können mit 10% gemäss SIA dazugeschlagen werden. Somit ergibt sich ein Aufwand von ca. CHF 200'000/Jahr in den letzten 20 Jahren.

Ausgenommen von diesen Zahlen ist das Projekt Schlosspark (Umfang von CHF 21 Mio), sowie der neue Treppenzugang (CHF 354 000).

### 7. Ausblick für die Zukunft

Der Gemeinderat informierte ergänzend zu bereits von den Experten erwähnten Modellen über andere mögliche Finanzierungsoptionen / Trägerschaftsmodelle. Die heutige Trägerschaft ist die Binnerger Bevölkerung (Einwohnergemeinde).

Sicher ist, dass ungeachtet der Finanzierungsstruktur weiterhin Sanierungsbedarf am Schloss bestehen wird und dass die Instandhaltungsmassnahmen auf eine mit dem Betrieb verträgliche Weise durchgeführt werden sollen. Ob und wie das jeweils gelingt, kann die Kommission zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Es hängt sicher stark vom Umfang der Sanierungsarbeiten ab.

Nutzung und Trägerschaft hängen eng zusammen. Über die Nutzung (letztlich des gesamten Schlossparks) zu befinden, ist allerdings nicht die Aufgabe der Kommission. Es geht hier darum, Varianten aufzuzeigen, wie das Schloss in Zukunft werterhaltend **getragen** werden kann.

Festzuhalten ist, dass unabhängig von der Art der Trägerschaft aufgrund des **Denkmalschutzes**, der bestehenden Räumlichkeiten und der Bausubstanz **nur ein kleiner Spielraum für Nutzungsvarianten** besteht.

## **8. Szenarienpapier**

Ein Experte (Spezialist mit Fachgebiet Gesellschaftsformen und –recht) erstellte eine Bestandesaufnahme der juristischen Situation und zeigte mögliche Szenarien für die Gemeinde als Trägerin sowie auch alternative Trägerschafts-Modelle aus juristischer Sicht auf. Insbesondere untersuchte der Experte auch die Frage der Zuordnung des Schlosses ins Finanz- oder Verwaltungsvermögen der Gemeinde im Kontext von HRM2 und deren unterschiedlichen Auslegungen

## **9. Schlussfolgerungen per 24. April 2014**

Für die **weitere Beratung** sind folgende vier Themen von Belang:

- Meinung der Bevölkerung (Schlossbesitzer Gemeinde Binningen)
- Szenarien (Trägerschaft)
- Betrieb und Nutzung
- Baukosten (langfristige Investitionsplanung / mind. 20 statt 10 Jahre)

Das Aufzeigen von verschiedenen Trägerschaftsmodellen ist zwar eng gesehen nicht Teil des Auftrages und braucht deutlich mehr Zeit. Dennoch ist es aus Sicht der SpezKo unverzichtbar, zu wissen, was mit dem Schloss passieren soll. Bevor über die Grundsatzfrage der Nutzung Klarheit besteht, möchte die SpezKo keine weiteren Kosten auslösen. Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht nicht, da die dringlichsten Sanierungsarbeiten vom Einwohnerrat am 26. August 2013 beschlossen wurden und in der Ausführungsplanung stehen.

Die Nutzung ist **im Sinne der Bevölkerung** zu definieren

## **10. Anträge der Spezialkommission an den Einwohnerrat:**

Die Antragstellung erfolgt unter der Prämisse, dass – wie vom Gemeinderat aufgrund der Zustandsanalyse gegenüber der SpezKo festgehalten – in den nächsten Monaten keine ausserplanmässigen Unterhaltsarbeiten über die bereits durch den Einwohnerrat am 26. August 2013 bewilligten Beträge hinaus anfallen.

**Der Einwohnerrat erteilt dem Gemeinderat folgenden Auftrag:**

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