



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 6.8.2013
Vorstoss	Investitionsausgabe 2013 von CHF 292 600 für die Werterhaltung des Binninger Schlosses
Info	<p>Ein historisches denkmalgeschütztes Bauwerk wie das Schloss Binningen, welches schon mehrere hundert Jahre alt ist, kann nicht analog neuzeitlichen Liegenschaften unterhalten und erhalten werden. Die Werterhaltung und die Wahrung der Gebrauchstauglichkeit des Schloss Binningen mit einem Restaurationsbetrieb sind kostenintensiv. Um die notwendigen Unterhaltmassnahmen zu identifizieren und kostenmässig vorausschauend planen zu können, ist für das Schloss eine detaillierte Zustandsanalyse und ein Werterhaltungsplan erstellt worden.</p> <p>Die Werterhaltungsdokumentation beinhaltet alle Massnahmen, detailliert pro Bereich/Räume erarbeitet, und weist pro Massnahme sowohl eine Priorisierung (umgehend/dringend, kurzfristig, mittelfristig und langfristig) als auch eine Kostengrösse aus. Der ermittelte Gesamtwertehaltungsaufwand wird auf CHF 6,2 Mio. hochgerechnet.</p> <p>Alle Massnahmen sollen grundsätzlich erst angegangen werden, wenn der Handlungsbedarf tatsächlich notwendig wird. So soll die Zustandsanalyse jedes Jahr überprüft, die Massnahmenplanung und die Priorisierungen entsprechend den aktuellen Erkenntnissen angepasst werden. Die jeweils effektiv als unumgänglich erkannten Sanierungen für das kommende Jahr werden dann in das Budget aufgenommen.</p> <p>Für das Jahr 2013 sind erste Schritte auszulösen, welche für die weitergehende Planung der Werterhaltung notwendig sind und welche aufgrund der Analyse dringend bzw. sinnvoll sind.</p>
Antrag	<ol style="list-style-type: none">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.

Gemeinderat Binningen

Präsident:
Mike Keller

Verwalter:
Nicolas Hug

1. Ausgangslage

Das Binninger Schloss ist ein historisches denkmalgeschütztes Bauwerk von nationaler Bedeutung, schweizweiter Ausstrahlung und grosser Verankerung in der Bevölkerung.

Es wird heute angenommen, dass das Schloss im Jahre 1293 vom Basler Bürger Heinrich von Zeise als Weiherschloss erbaut wurde. Heinrich von Zeise galt zu dieser Zeit als grösster Grundbesitzer von Binningen. Beim Erdbeben im Jahr 1356 wurde das Schloss stark beschädigt. Im Jahr 1409 zerstörte ein Brand das Schloss, welches danach als "Burgstall", das heisst als Ruine veräussert wurde. Als man es zehn Jahre später wieder aufgebaut hat, wurde es schon 1444 während des St. Jakobskrieges von den Habsburgern erneut zerstört.

Weil um die Jahre 1520 der Kanton Solothurn Interesse am Dorf und am Schloss zeigte, entschloss sich ein Ratsmitglied der Stadt Basel das Anwesen zu kaufen, um damit die Gefahr einer Solothurner Expansion vor die Haustüren zu stoppen. Je nach Bedarf wurde das Schloss nun als Vorposten von Basler Truppen verwendet. Allerdings kauften schon 1544 Joachim van Berchem und ein gewisser Johann von Brügge das Anwesen der Stadt ab. Wie später festgestellt wurde, war Johann von Brügge kein geringerer als David Joris, ein Täuferführer, der in Basel unter einem falschen Namen lebte. 1574 wechselt der Besitz des Schlosses an Nikolaus von Hatstatt, der es nach seinem Tod mangels Nachkommen wiederum an die Stadt Basel weitervererbte.

Nachdem die Stadt das Schloss einige Jahre lang verpachtet hatte, wurde es an die Familie Eckstein verkauft, bis es 1613 in die Hände der Grafen von Sulz aus Württemberg fiel. Danach folgten Georg Willhelm von Freudenstein und der Freiherr von Polheim als Eigentümer.

Die massivsten baulichen Eingriffe erfolgten im Jahr 1773, unter anderem wurde der Weiher rund um das Schloss trockengelegt. Im Jahr 1817 wurde das Schloss an Niklaus Singeisen aus Liestal veräussert, der dort ein Sommercasino einrichten wollte, das Projekt liess sich aber nicht umsetzen. 1870 eröffnete schliesslich erstmals ein Restaurant im Schloss. Es folgten zahlreiche Umbauten, bis 1960 die Gemeinde Binningen das Schloss kaufte.

Quellen:

Hans-Rudolf Heyer, Kunstdenkmäler des Kantons Basel-Landschaft, Band 1 - der Bezirk Arlesheim, 1969

Fritz Hauswirth, Burgen und Schlösser der Schweiz, Band 7, Basel-Landschaft - Basel-Stadt - Solothurn, 1971

Beat von Scarpatetti, Binningen - die Geschichte, 2004

In den letzten zwanzig Jahren sind keine grösseren Erhaltungsmassnahmen umgesetzt worden. Im Rahmen des Schlosspark-Projekts wurden 2007/2008 im Zusammenhang mit dem Pächterwechsel im Innern des Schlosses für den Restaurantbetrieb verschiedene Erneuerungs- und Ersatzmassnahmen realisiert. Diese waren:

- 1964 Wohnungsausbau DG
- 1990 Teilrenovation Strom- und Gasversorgung
- 1991 Renovation Dachterrasse / neue Pergola Schlossterrasse
- 1995 Einbau WC-Anlagen EG
- 1998/99 Fassadenrenovation ohne Dach /Fenster/ Läden
- 2000 Parkettersatz Sockelgeschoss
- 2002 Teilersatz Elektroleitungen

- 2003 Neue WC-Anlagen Treppenhaus
- 2004 Neuer Kochherd
- 2007/08 Gesamterneuerung Gastroküche, Personalgarderobe
- 2009 Behindertenlift EG, Ersatz Kühlzelle UG

Andere Werterhaltungsmassnahmen an der Bausubstanz sind, ausser ein paar kosmetische Aktionen, hingegen keine vorgenommen worden. Aufgrund des Bauwerkalters, der Auflagen für denkmalgeschützte Bauten und nicht konventionell realisierbaren Bauarbeiten darf die Werterhaltung des Binninger Schlosses nicht analog der anderen Liegenschaften im Finanzvermögen behandelt werden.

Der Gemeinderat hat im 2010 beschlossen, für die Planung der Werterhaltung des Binninger Schlosses entsprechende Grundlagen aufbereiten zu lassen. Nach einer ersten Grobdiagnose der Bausubstanz im 2011 durch die Verwaltungsfirma Burckhardt Immobilien und den Historiker Dr. Maximilian Triet zeigte sich, dass neben einzelnen kurzfristigen, umfangreiche und kostspielige mittel- bis langfristige Erhaltungsmassnahmen anstehen.

Für die diesbezüglich weitergehende Planung wurden aktuelle Pläne des Binninger Schlosses benötigt, welche aber nicht vorhanden waren. Zudem musste ein Spezialist für historische Bauten gefunden werden, welcher in der Lage ist, eine detaillierte Ermittlung der Massnahmen und deren Kosten vorzunehmen. So hat der Gemeinderat im 2012 das Basler Bureau Villa Nova Architekten AG, Basel (Architekt Christian Lang) beauftragt, vom Schloss eine vektorisierte Plandokumentation zu erstellen (welche u.a. auch für die Detailprojektierung des neuen Schlosszugangs dienen soll) sowie eine detaillierte Unterhalts-, d.h. Werterhaltungsplanung für die kommenden zehn Jahre zu erstellen. Diese Unterlagen liegen nun, geordnet nach Bauwerksbereichen und Räumen vor.

2. Konzept

Das gesamte Bauwerk wurde in Bereiche/Räume unterteilt und hierfür jeweils eine detaillierte Zustandsbeurteilung vorgenommen. Anhand der Zustandserkenntnisse ist dann der Handlungsbedarf substanziell, zeitlich und finanziell ermittelt worden (Auszug aus der Dokumentation siehe Beilage). Zur Abbildung der umgehend/dringenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Massnahmen wurde ein theoretischer Zeithorizont von 10 Jahren = 2013–2022 gewählt.

Gemäss der Zustandsanalyse bestehen Werterhaltungsmassnahmen in der Höhe von CHF 6,142 Mio. (Grobschätzung +/- 25 % nach SIA) mit folgender Priorisierung:

Priorisierung	Zeitfenster	Zeitpunkt gewählt	Betrag
Umgehend/dringend:	jetzt	2013	CHF 292 600
Kurzfristig	2–4 Jahre	2014–2016	CHF 2 620 400
Mittelfristig	5–7 Jahre	2017–2019	CHF 2 262 300
Langfristig	8–10 Jahre	2020–2022	CHF 966 700
Total			CHF 6 142 000

Die Prioritäten basieren auf dem Aufnahmezustand von Ende 2012/Anfang 2013 und stellen eine Empfehlung dar. Die Priorisierung wurde anhand der Baustoff-Lebenszyklen sowie aufgrund von spezifischen Erfahrungswerten des spezialisierten Bureau Villa Nova Architekten AG, Basel vorgenommen. Ebenso sind auch die einschlägigen Einschätzungen des Historikers aufgenommen worden.

3. Handhabung

Der Gemeinderat stellt sich die künftige Werterhaltung des Binninger Schlosses wie folgt vor:

- Die Zustandsanalyse bzw. die Dringlichkeit der Massnahmen wird jedes Jahr überprüft und verifiziert sowie die 10 Jahres-Planung entsprechend modifiziert. Mit diesem Vorgehen weitet sich der Werterhaltungsplan jedes Jahr um ein weiteres Jahr auf der Zeitachse aus.

Wird z.B. im Jahr 2016 bei der Überprüfung der Massnahmendringlichkeit festgestellt, dass die Kücheneinrichtung immer noch in sehr gutem Zustand und deren Ersatz eine langfristige Massnahme bleibt, kommt die Erhaltungsmassnahme Küche im modifizierten 10 Jahres-Unterhaltsplan von 2016 in die Zeitperiode 2023–2025 zu liegen; also innert 8–10 Jahre. Es kann also durchaus sein, dass eine Massnahme, welche im 2013 als langfristige Massnahme taxiert wurde, nicht 2020–2022 umgesetzt werden muss, sondern erst um etliche Jahre später. Im Rahmen der jährlichen Überprüfungen wird die Massnahme irgend einmal als mittelfristige, Jahre später mit kurzfristige und irgend einmal dann als dringende Massnahme taxiert. Die Entwicklung ist aber mehrere Jahre im voraus absehbar und so auch plan- und budgetierbar.

- Es werden jährlich nur jene Massnahmen angegangen, welche zwingend notwendig sind. Jene Massnahmen, die auch noch später ohne Konsequenzen umsetzbar sind, werden entsprechend auf die folgenden Jahre platziert. Sie finden Eingang in der Mehrjahres-Planrechnung der Gemeinde Binningen.
- Die Massnahmen für das kommende Jahr werden jeweils 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.

4. Auslösung erster Schritte im 2013

Für das 2013 sieht der Gemeinderat in Absprache mit der Villa Nova folgende Massnahmen vor:

- Die Terrassenfläche muss instand gestellt und die Anschlüsse neu abgedichtet werden (Meteowasser dringt in das Untergeschoss). Diese Arbeiten können mit den im Spätherbst 2013 anstehenden Bauarbeiten zur neuen Schlosstreppe und dem Behindertenzugang kombiniert und dadurch kostenmässig erst noch günstiger ausgeführt werden. Mit der kombinierten Realisierung muss der Restaurationsbetrieb nur ein Mal und nicht zwei Mal beeinträchtigt werden. Zudem können durch die kombinierte Realisierung Kosten in der Höhe von ca. CHF 9 000–11 000 eingespart werden.
- Die best. Ölheizung ist über dreissig Jahre alt und funktioniert nur noch bedingt. Schon von ein paar Jahren wurde ein Anschluss an die Fernwärme seitens der WBA vorbereitet. Um nicht in der kommenden Heizperiode durch einen Totalausfall der best. Heizzentrale unter Zeitdruck und mit betrieblichen Beeinträchtigungen für den Schlossbetrieb reagieren zu müssen, soll im Herbst eine neue Fernwärme-Hauszentrale eingebaut werden.

Die Sanierung der schon sehr alten Wärmeverteilungsleitungen und Heizkörper im Schloss kann dann zu einem späteren Zeitpunkt angegangen werden. Diese Aktion sollte mit dem Ersatz der Elektroinstallationen kombiniert werden.

- Für den Ersatz der Elektroinstallationen im Schloss (noch alte mit Stoff isolierten und mittlerweile brüchigen Kupferkabel) braucht es eine detaillierte Planung.

Der Brandschutz des Schlosses ist grösstenteils nicht vorhanden. Eine entsprechende Umsetzung eines Brandschutzkonzepts hat nicht nur Schutz- und Sicherheitsaspekte sondern auch versicherungstechnische Bedeutung. Für ein Brandschutzkonzept benötigt es eine entsprechende Planung.

Diese Fachplanungen sollen jetzt in Auftrag gegeben werden, damit deren Umsetzung im Werterhaltungsplan zeitlich und kostenmässig verbindlich aufgenommen werden kann. Die Umsetzung der beiden Massnahmen ist kurz- bis mittelfristig umzusetzen, um die Sicherheit für Personen und Gebäudesubstanz zu wahren. Eine sinnvolle Etappierungsmöglichkeit soll aufgezeigt werden.

Die Kosten für die aufgelisteten Massnahmen:

a) Dringende Werterhaltungsmassnahmen 2013

• Ersatz Heizung inkl. Folgearbeiten:	CHF	87 000
• Renovation Terrasse / Flachdach inkl. Folgearbeiten:	CHF	69 800
• Honorar Architekt	CHF	15 000
Total (inkl. MWST)	CHF	171 800

b) Planungsarbeiten für anstehende spätere Werterhaltungsmassnahmen

• Planung Elektro Etappe 1:	CHF	25 000
• Planung Brandschutz Etappe 1:	CHF	28 000
• Honorar Architekt "Liegenschaftsunterhaltsplanung":	CHF	60 800
• Nebenkosten (alle) Planer:	CHF	7 000
Total (inkl. MWST)	CHF	120 800

– Auszug Unterhaltsplanung Villa Nova Architekten AG