



Bericht an den Wohnerrat

vom 8. Mai 2007

**Gesamtprojekt Schlosspark:
Aktueller Stand und Bewilligung eines Zusatzkredits im Umfang von CHF 1.23 Mio.**

Kurzinfo:	<p>Am 16. Mai 2004 haben die Binninger Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das Gesamtprojekt "Schlosspark Binningen" mit einem Bruttokredit von CHF 15.05 Mio. zuzüglich teuerungsbedingte, in der Abrechnung nachzuweisende Mehrkosten, bewilligt. Das Projekt hat seither einige Verzögerung erfahren. Diese ist auf die Einsprachen und Beschwerden gegen die Erstellung der geplanten Autoeinstellhalle zurückzuführen.</p> <p>Nach längerem Abwägen und vergeblichen Einigungsverfahren mit der Einsprecherin hat der Gemeinderat entschieden, eine Vorwärtsstrategie einzuschlagen und den Bau des gesamten Projekts bis auf jenen der Einstellhalle voranzutreiben. Mittlerweile liegen alle dafür notwendigen Bewilligungen und Offerten vor.</p> <p>Gemäss den Offerten der Teilprojekte Schlosspark, Verlegung Schlossgasse, Imhofhaus und Abwasserleitungsbau und den Kostenschätzungen für den Bau der Einstellhalle fallen Mehrkosten im Umfang von rund CHF 1.23 Mio. an. Der Grund für diese Kostenüberschreitung liegt insbesondere in den hängigen Einsprache- bzw. Beschwerdeverfahren, die allein mit rund CHF 1.28 Mio. zu Buche schlägt. Ausserhalb des zu beantragenden Zusatzkredits ist mit teuerungsbedingten Mehrkosten im Umfang von rund CHF 0.8 Mio. zu rechnen.</p> <p>Nach Abwägen aller planerischen, baulichen, finanziellen und politischen Aspekte kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass es zu dem von ihm vorgeschlagenen Vorgehen keine echte Alternative gibt. Jede andere Variante würde den Bau des Schlossparks ohne eigentliche Kostenvorteile um weitere Jahre verzögern. Aus Sicht des Gemeinderats ist ein solches Vorgehen gegenüber dem Binninger Stimmvolk, das bereits vor drei Jahren "Ja" zum Schlosspark-Projekt gesagt hat, nicht mehr zu rechtfertigen.</p>
Anträge:	<ol style="list-style-type: none">1. Vom aktuellen Stand des Schlosspark-Projekts wird Kenntnis genommen.2. Der Zusatzkredit für die prognostizierten Mehraufwendungen in der Höhe von CHF 1.23 wird bewilligt.

GEMEINDERAT BINNINGEN

Präsident: Verwalter:

Charles Simon Olivier Kungler

1. Ausgangslage

1.1 Einwohnerratsbeschlüsse und Volksabstimmung 2004

An seiner Sitzung vom 26. Januar 2004 hat der Einwohnerrat das Gesamtprojekt "Schlosspark Binningen" mit einem Bruttokredit von CHF 15.05 Mio. zuzüglich teuerungsbedingte, in der Abrechnung nachzuweisende Mehrkosten, bewilligt. Am 16. Mai 2004 haben auch die Binninger Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Projekt mit grossem Mehr zugestimmt.

Zusätzlich bewilligte der Einwohnerrat im März 2006 für den Abwasserleitungsbau in der Schlossgasse (Abschnitt Amerikanerstrasse bis Baslerstrasse) eine Ausgabe von CHF 0.7 Mio. (Kto. 710.501.06).

Beim Schlosspark-Projekt handelt es sich um eine Gesamtlösung: Ein öffentlicher Park soll geschaffen und die historische Anlage bestehend aus den drei Gebäuden der Schlossgruppe (Imhof-Haus, Bürgerhaus und Schloss Binningen) wiederhergestellt, saniert und umgebaut werden. Als Ergänzung zum Restaurant Schloss Binningen ist im Imhof-Haus die Unterbringung von 23 Gästezimmern vorgesehen sowie Räumlichkeiten für das Zivilstandsamt. Schliesslich sollen für den Schlosspark 59 unterirdische Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

1.2 Aktueller Stand

Anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 29. Januar 2007 beantwortete der Gemeinderat eine dringliche Anfrage von Vreni Dubi, SP-Fraktion. Im Rahmen des Spatenstichs zu den Arbeiten im Schlosspark orientierte der Gemeinderat Ende März 2007 die Öffentlichkeit über den Stand des Projekts. Im Folgenden wird kurz der Stand des Projekts per Anfang Mai 2007 erläutert:

a) Imhof-Haus / Restaurant Schloss Binningen

Mit der Sanierung des Imhof-Hauses wurde bereits Anfang 2007 begonnen. Die Fertigstellung von Gästezimmern und Zivilstandsamt ist auf Anfang 2008 geplant. Zugleich werden am Restaurant Schloss Binningen Renovationsarbeiten durchgeführt, die bis Ende Jahr abgeschlossen sein sollten, so dass die neuen Pächter Gästezimmer und Restaurant spätestens im ersten Quartal 2008 in Betrieb nehmen können.

b) Verlegung der Schlossgasse / Birsigrenaturierung / Schlosspark / Birsigplatz

Für die Verlegung der Schlossgasse inkl. Brückenbau sowie für die Birsigrenaturierung lagen bis Ende März 2007 die Pläne auf. Gegen beide Projekte wurden keine Einsprachen erhoben. Mittlerweile liegen für diese wie auch für alle anderen Arbeiten (Schlosspark, Birsigplatz) die Offerten vor, die Aufträge könnten nun erteilt werden.

c) Einstellhalle

Gestützt auf die kantonalen Vorschriften und unter Einbezug der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr waren für den Schlosspark 59 unterirdische Parkplätze geplant. Gegen die dafür notwendigen Mutationen des Teilzonenplans 9, der Gewässerbaulinie und der Denkmalschutzzone erhob eine Partei Einspruch. Der Regierungsrat lehnte diesen ab, worauf die Einsprecherin eine Beschwerde an das Kantonsgericht einreichte. Dessen Entscheid ist noch ausstehend.

Um der einsprechenden Partei entgegen zu kommen hat der Gemeinderat basierend auf den bisherigen Rechtsgrundlagen ein Baugesuch mit einer kompakteren Einstellhalle (53 Parkplätze) eingereicht, die hinter den heute gültigen Gewässerbaulinien zu liegen kommt. Auch hiergegen erhob die erwähnte Partei Einspruch. Das Bauinspektorat wies diese ab, worauf die Einsprecherin eine Beschwerde bei der Baurekurskommission einreichte. Deren Entscheid steht derzeit noch aus.

2. Weiteres Vorgehen – zwei Alternativen

2.1 Vorwärtsstrategie

Ursprünglich war geplant, das ganze Schlosspark-Projekt mit den vorgesehenen Tiefbauarbeiten von Norden her zu beginnen; konkret also mit dem Bau der Einstellhalle, dem Bau der Brücke und der Verlegung der Schlossgasse. Anschliessend bzw. parallel dazu wären die entsprechenden Hochbauarbeiten gestartet worden. Insgesamt wurde eine Bauzeit von etwas mehr als zwei Jahren veranschlagt.

Nachdem mit der Einsprecherin weder für die oben erwähnten Mutationen der Plangrundlagen noch für das eingereichte Baugesuch ein Konsens gefunden werden konnte, zeichnet(e) sich ein langwieriger Rechtsstreit ab. Die Realisierung des gesamten Schlosspark-Projekts wäre somit um Jahre blockiert gewesen.

Der Gemeinderat hat sich vor diesem Hintergrund für eine Vorwärtsstrategie entschieden. Der Bauablauf der einzelnen Teilprojekte wurde derart optimiert, dass eine rasche Realisation bis im Frühjahr 2008 (Schlosspark, Birsig, Imhof-Haus) respektive Herbst 2008 (Fertigstellung Verlegung Schlossgasse) möglich wird. Die Schlossgasse muss hierzu während rund 16 Monaten (Juli 2007 bis September 2008) für den Durchgangsverkehr gesperrt werden.

Auf Basis dieses Entscheids wurden die weiteren Schritte geplant und entsprechende Offerten eingeholt. Die Kostenprognose zeigte auf, dass die anlässlich der Volksabstimmung vom Mai 2004 (CHF 15.05 Mio.) und vom Einwohnerrat im März 2006 (CHF 0.7 Mio.) bewilligten Ausgaben nicht eingehalten werden können.

Total der bewilligten Ausgaben	CHF	15.75 Mio.
<u>Ausgaben gem. Offerten/Schätzungen und abzüglich Teuerung¹</u>	CHF	<u>16.98 Mio.</u>
<u>Überschreitung des Kredits</u>	CHF	<u>1.23 Mio.</u>

¹ Besonders im Bereich Tiefbau sind infolge Teuerung Mehrkosten von über 12% entstanden (Basis: Schweizerischer Baupreisindex, Region Nordwestschweiz, Stand Oktober 2003 und 2005 bis Oktober 2006). Die teuerungsbedingten Mehrkosten sind in der Schlussabrechnung nachzuweisen.

Im Folgenden werden die Gründe für die Mehrkosten erläutert:

Gründe	CHF Mio.
a) Kontamination des Bodens: Darunter fallen die Entsorgungskosten, konkret die Deponiegebühren für rund um das Imhof-Haus abzuführende, kontaminierte Bodenschichten (Altlasten). Der Rechtsdienst der Gemeinde prüft derzeit allfällige rechtliche Schritte inkl. Überwälzung der Kosten auf den eigentlichen Verursacher.	0.250
b) Änderungen Planungsablauf: Infolge der Verzögerungen durch das Einspracheverfahren musste der gesamte Planungsablauf umgestellt werden. Die Einstellhalle soll - statt zu Beginn - neu als letztes Projekt realisiert werden.	0.265
c) Projektergänzungen wegen Einsprache: Durch das Zurücksetzen der Einstellhalle hinter die Gewässerbaulinie musste das Strassen- und das Brückenprojekt angepasst werden (u.a. Verlängerung der Brücke bis zur östlichen Abschlusswand der Einstellhalle, Anpassung der Stützmauern des Birsig um elf zusätzliche Meter flussabwärts).	0.465
d) Späterer Bau der Einstellhalle: Da die Einstellhalle erst nach Abschluss der Beschwerdeverfahren realisiert wird, entstehen durch das nochmalige Aufbrechen und wieder Instandstellen der neuen Strasse im Bereich der Einstellhalle entsprechende Mehrkosten. Im Vergleich zu den vorhergehenden Positionen handelt es sich hier nicht um Mehrkosten aufgrund von Offerten, sondern um Schätzungen.	0.550
Total	1.530

Die unter a) bis d) aufgeführten Mehrkosten sind auf zwei Ursachen zurückzuführen:

Kontamination des Bodens	CHF 0.25 Mio.
<u>Direkt / indirekt einsprachebedingte Mehrkosten</u>	<u>CHF 1.28 Mio.</u>
<u>Mehrkosten insgesamt</u>	<u>CHF 1.53 Mio.</u>

Diverse Mehrkosten mussten auch im Schlossparkbereich (z.T. nicht teuerungsbedingt höhere Vergabe, Behindertenlift, Scherenhebebühne, Beleuchtung etc.) und im Abwasserleitungsbau (Kanalverlängerung entlang Parkstrasse) hingenommen werden. Diese konnten aber dank Minderkosten (Einsparungen im Schlosspark, günstigere Vergabe für die Verlegung der Schlossgasse) sogar überkompensiert werden, so dass die oben genannten CHF 1.53 Mio. auf CHF 1.23 reduziert werden konnten.

2.2 Alternativ-Variante

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass er bei einer solchen sich abzeichnenden Kostenüberschreitung die Pflicht hat, Alternativen zu prüfen. Wie bereits in der Vorlage an den Einwohnerrat vom November 2003 festgehalten, sind die vier Teilprojekte Imhof-Haus, Schlossgasse, Schlosspark und Einstellhalle planerisch und baulich stark miteinander vernetzt. Wenn es kostengünstigere Alternativen zur vorgenannten Vorwärtsstrategie gibt, können diese deshalb nur von radikaler Art sein.

Da zugleich die oben ausgewiesenen Mehrkosten wie erwähnt hauptsächlich auf die Rechtsstreitigkeiten mit einer Einsprecherin zurückgehen, gibt es lediglich eine sinnvolle Alternative, nämlich **erst nach Vorliegen des letztinstanzlichen Urteils mit dem Bau der ineinander verzahnten Teilprojekte zu beginnen**. Aufgrund der Aussagen der Einsprecherin auch gegenüber den Medien ist damit zu rechnen, dass erst der Entscheid des Bundesgerichts Klarheit in diese Sache bringen wird.

In dieser Alternativplanung würde lediglich das Imhof-Haus komplett saniert und erweitert. Im Schlosspark könnte nur der süd-östliche Teil (hinter dem Schloss) erstellt und der Birsig nur im oberen Teil (neben dem Park) renaturiert werden. Bis zu einem endgültigen Entscheid in einigen

Jahren würden hingegen die Verlegung der Schlossgasse inkl. Brücke, die Sanierung bzw. der Bau sämtlicher Werkleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Fernwärme, TV-Netz, Elektrizität), sowie die restlichen Teile der Birsigrenaturierung und die Erstellung des restlichen Parks (insbesondere des Birsigplatzes) zurückgestellt.

Wie schliesst diese Alternative betreffend finanzielle Auswirkungen ab?

	CHF Mio.
a) Kontamination des Bodens: Diese Kosten bleiben unabhängig von der gewählten Variante.	0.250
b) Änderungen Planungsablauf: Im Gegensatz zur Vorwärtsstrategie besteht hier die Möglichkeit, den höchst komprimierten und in der Reihenfolge nicht optimalen Planungsablauf neu aufzugleisen. Allerdings wären auch bei dieser Variante mit zusätzlichen Planungskosten von rund CHF 0.15 Mio. zu rechnen, müssten doch Neuausschreibungen erfolgen inkl. Vergabe der Koordinationsaufgaben.	0.150
c) Projektergänzungen wegen Einsprache: Die Projektänderungen (Verlängerung der Brücke bis zur östlichen Abschlusswand der Einstellhalle, Anpassung der Stützmauern zwischen Einstellhalle und Birsig etc.) sind Teil der aufgelegten Pläne sowie des eingereichten und nun angefochtenen Baugesuchs. Davon ausgehend, dass die Gemeinde vor Gericht Recht erhält, macht es keinen Sinn, im Anschluss daran wiederum Projektänderungen vorzunehmen. Immerhin kann bei dieser Alternativvariante der Regenwasserkanal gleichzeitig mit der Einstellhalle realisiert werden. Gegenüber der Vorwärtsstrategie ergäben sich dadurch um CHF 0.05 Mio. tiefere Mehrkosten.	0.415
d) Späterer Bau der Einstellhalle: Dieser Teil der Mehrkosten fällt weg.	-
Zwischentotal	0.815

Fallen gewisse Kosten gegenüber der Vorwärtsstrategie weg, kommen in dieser Alternative auch solche dazu:

f) Aufgrund des fehlenden WBA-Anschlusses müsste das Imhof-Haus mit einer provisorischen Heizung ausgestattet werden. Kostenpunkt CHF 60'000.- Eine zweistufige Realisierung der Birsigrenaturierung würde eine zusätzliche Bauplatzinstallation und einen provisorischer Übergang notwendig machen. Mehrkosten: rund CHF 30'000.-.	0.090
g) Mietzinsausfälle für den Betrieb der Gästezimmer und des Restaurants: Müsste tatsächlich die Schlossgasse zwischen Restaurant und Gästezimmer weiterhin bestehen bleiben und könnte der Schlosspark nicht realisiert werden, könnten die neuen Mieter ihr vorgelegtes Betriebskonzept nicht umsetzen. Sie haben es bisher offen gelassen, ob sie unter diesen Umständen den Vertrag überhaupt antreten würden. Das Szenario reicht hier also von einem totalen Mietzinsausfall bis zu stark reduzierten Einnahmen über zwei Jahre oder mehr. Konkret geht es um einen drohenden Einnahmefall in der Grössenordnung von bis zu einer halben Million Franken.	0.500
Total Mehrkosten Alternativvariante	1.405

Fazit: Die Alternativvariante hat gegenüber der Vorwärtsstrategie keinen eigentlichen finanziellen Vorteil. In der Alternativvariante fallen wohl die Mehrkosten für den nachträglichen Bau der Einstellhalle weg. Andererseits drohen in dieser Variante erhebliche Mietzinsausfälle aufgrund eines vollständig oder teilweise eingestellten Betriebs der Gästezimmer und des Restaurants während längerer Zeit.

3. Rechtstreitigkeiten mit der Einsprecherin

Der Gemeinderat hat sich im Laufe der diversen Verhandlungen mit der Einsprecherin die jeweiligen Entscheide nicht einfach gemacht.

3.1 Mutationen der Gewässerbaulinie, des TZP 9 sowie der Denkmalschutzzone

Im Rahmen der Verhandlungen betreffend die Einsprachen gegen die Mutationen der Gewässerbaulinie, des Teilzonenplans 9 sowie der Denkmalschutzzone haben beide Parteien einen gemeinsamen unabhängigen Experten damit beauftragt, alternative Lösungen zu suchen. Das am Schluss vom Experten vorgeschlagene Modell (mit Mehrkosten für die Gemeinde) wurde von der Gemeinde akzeptiert, nicht aber von Seiten der Einsprecherin.

Die von der Einsprecherin vorgeschlagene Lösung war für die Gemeinde nicht akzeptabel. Der Vorschlag war mit baulichen Unsicherheiten (Bauen im Grundwasser), konzeptionellen Nachteilen und massiven Mehrkosten (von mindestens CHF 0.5 Mio.) verbunden. Auch die St. Clara-Stiftung als Eigentümerin jener Parzelle, auf der die Einstellhalle realisiert werden sollte, lehnte den Vorschlag ab.

Der Entscheid des Regierungsrats, die Einsprache der Einsprecherin abzulehnen, bestätigt schliesslich die Wahrnehmung des Gemeinderats, dass die Mutationen in allen Punkten rechtmässig und in keiner Weise nur auf die eigenen Interessen ausgerichtet sind.

3.2 Baugesuch hinter bestehenden Gewässerbaulinien

Das im Oktober 2006 eingereichte Baugesuch sieht eine kompaktere Einstellhalle vor. Mit dieser Variante werden die Mauern der Einstellhalle hinter die heute bestehenden Gewässerbaulinien um bis zu zehn Metern gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben zurückversetzt. Damit trug der Gemeinderat dem eigentlichen Grund für das erste Einspracheverfahren (Licht, Lärm, Aufsicht) Rechnung. Dennoch erhob die Einsprecherin erneut Einsprache, die wiederum – diesmal durch das Bauinspektorat – von behördlicher Seite abgewiesen wurde.

In beiden Verfahren hat die Einsprecherin gegen die Abweisung ihrer Einsprachen an die nächste Instanz Beschwerde eingereicht.

4. Finanzielle Auswirkungen

Wie erwähnt, betragen die Mehrkosten der Vorwärtsstrategie gemäss Offerten und Kostenschätzungen (Einstellhalle) und nach Einsparungen CHF 1.23 Mio.

Die zusätzlich aufgelaufene Teuerung von CHF 0.8 Mio. ist nicht bewilligungspflichtig, sondern muss im Rahmen der definitiven Abrechnung ausgewiesen werden. Es verbleibt somit der beantragte Zusatzkredit von CHF 1.23 Mio.

Betruhen zum Zeitpunkt der Volksabstimmung die Einlagen für Vorfinanzierung für das Projekt „Schlosspark“ noch CHF 9.5 Mio., machen diese mittlerweile CHF 12.3 Mio. aus.

5. Zusammenfassung / Fazit

Die Situation kann wie folgt zusammengefasst werden:

Die Differenzen betreffend die Einstellhalle zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Binningen lassen sich offensichtlich nur über den Rechtsweg – allenfalls bis zum Bundesgericht – klären.

Da mit dem Bau der Einstellhalle planerisch und baulich auch die Verlegung der Schlossgasse inkl. Brückenbau, die Birsigrenaturierung, der Schlosspark (inkl. Birsigplatz) sowie die Werkleitungen verknüpft sind, würde ein Zuwarten auf einen entsprechenden Richterspruch praktisch eine Verzögerung des gesamten Projekts um mindestens weitere zwei bis drei Jahre bedeuten.

Das Projekt Schlosspark nahm seinen Anfang vor mittlerweile 18 Jahren, als im Jahre 1989 die Initiative eingereicht wurde. Es waren komplexe und stark vernetzte Problemstellungen zu lösen, in die auch private Grundeigentümer involviert waren. Das Binninger Stimmvolk hat bereits vor drei Jahren dem Projekt zugestimmt. Der Gemeinderat ist deshalb der Ansicht, dass keine weiteren Verzögerungen erfolgen sollen und dass eine Vorwärtsstrategie einzuschlagen ist, damit endlich an einem zentralen und wichtigen Ort ein für Binningen äusserst attraktiver Dorfteil entsteht.

Die damit verknüpften Mehrkosten sind beträchtlich; allerdings ist das Zuwarten mit ähnlich hohen Kosten verbunden. Der Imageverlust für die Gemeinde kann ohnehin nicht in Geld aufgewogen werden.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den notwendigen Zusatzkredit in der Höhe von CHF 1.23 Mio. zu genehmigen, damit der in der Volksabstimmung erteilte Auftrag endlich erfüllt werden kann.