

Landgasthof, Sanierung, Projektierungskredit

Kurzfassung:

Der Landgasthof bietet als Restaurant mit ergänzendem Hotelangebot ein gutes Potenzial für eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung. Ohne Investitionen der Gemeinde geht dies allerdings nicht: Das Gebäude, die Haustechnikanlagen, die Kücheneinrichtung und die Speiseräumlichkeiten erfordern eine Erneuerung. Zudem müssen generell die Brandschutzeinrichtungen den Vorschriften angepasst werden. Der Gemeinderat nimmt das Auslaufen des jetzigen Pachtvertrags im nächsten Jahr zum Anlass, die Sanierung an die Hand zu nehmen. Ziel ist, einem künftigen Pächter eine wirtschaftlich tragbare Grundlage zu verschaffen, um breiten Bevölkerungskreisen ein attraktives Angebot machen zu können. Über die Zukunft des Saalbaus muss vertieft nachgedacht werden. Hier denkt der Gemeinderat an neue Nutzungskombinationen, die der Bevölkerung mehr bringen als das heutige, nur wenig genutzte Gebäudevolumen mitten im Dorfkern.

Für die Sanierung des Landgasthofs beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Projektierungskredit von Fr. 260'000.-.

Politikbereich: Finanzen

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier
Gemeinderat
Tel.: 079 311 59 20

Reto Hammer
Abteilungsleiter Finanzen und Steuern
Tel.: 061 646 82 27

Georges Tomaschett
Abteilungsleiter Hochbau und Planung
Tel.: 061 646 82 53

April 2008



1. Vorgeschichte

Der Landgasthof wurde in den Jahren 1950/51 nach den Plänen der Architekten Bräuning, Leu und Dürig erstellt und im Sommer 1951 eröffnet. Seither gab es an dieser Liegenschaft immer wieder Bauvorhaben, die sich aufdrängten. So wurden fünf Jahre nach der Eröffnung die Gartenhalle (Loggia) verglast und die Trennwand zwischen den beiden Säli entfernt und durch eine Harmonikawand ersetzt. Ende der 50er Jahre mussten im Saaloffice und in der Gartenwirtschaft bauliche Anpassungen vorgenommen werden. Im Jahre 1961 bewilligte der Weitere Gemeinderat einen Kredit für den Anbau einer öffentlichen WC-Anlage an den Saaltrakt. Nach zweijährigem Seilziehen in den Räten und in einer Spezialkommission stimmte der Weitere Gemeinderat 1977 dem Kredit für eine umfassende Sanierung des Landgasthofs zu. Saniert wurden insbesondere die Küche, das Saalfoyer, die WC-Anlagen, die Gästezimmer und die Restaurationsräume. Im Frühjahr 1986, anlässlich des letzten Pächterwechsels, wurden die Produktionsküche punktuell umgebaut und an der Liegenschaft verschiedene Instandstellungsarbeiten vorgenommen. Im Jahr 1999 folgte der letzte grössere Umbau. Damals wurden ein Personenlift sowie Nasszellen bei den Hotelzimmern eingebaut und Anpassungen im Buffetbereich vorgenommen.

2. Marktpotenzial

Die Gemeinde Riehen ist bekanntlich mit Blick auf ihre über 20'000 Einwohnerinnen und Einwohner und als Standort eines der meist besuchten Museen der Schweiz mit gastronomischen Angeboten recht bescheiden ausgestattet. Das Marktpotenzial wäre durchaus vorhanden. Der heutige Landgasthof kann dieses Potenzial trotz seiner zentralen, prominenten Lage nur sehr begrenzt nutzen: Gebäude und Ausstattung sind in die Jahre gekommen, Betriebskonzept und Ausstrahlung reichen nicht aus, um wirtschaftlich überleben zu können. Es besteht dringender Erneuerungsbedarf. Ohne bauliche Investitionen kann auch ein hervorragender Gastwirt auf die Dauer wirtschaftlich nicht überleben. Und es wird nicht möglich sein, diese Investitionen über den Pachtzins wieder vollumfänglich zu refinanzieren. Der Gemeinderat ist aber der Auffassung, dass sich die Gemeinde diese Investitionen dennoch leisten soll. Mit einem noch breiteren, attraktiven Angebot für die Bevölkerung einerseits und für die nach Riehen kommenden Tagesgäste andererseits soll der erneuerte Landgasthof wieder zu einem allseits beliebten und über das Dorf hinaus bekannten Gasthaus werden - mit Stammtisch genauso wie Speiselokal und Saal für bis zu 70 Personen.

3. Zustandsanalyse

Wie eingangs erwähnt, wurde der Landgasthof durch verschiedene Eingriffe und Ergänzungen an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst. Die bauliche Substanz ist in Bezug auf die Gebäudehülle (Fassade, Dach, Fenster) / Sanitäreanlagen / Erscheinungsbild / Ausstattung Gastronomiebereich und Einrichtung sanierungsbedürftig. Die Haustechnikanlagen und die Kücheneinrichtung sind am Ende der Nutzungsdauer angelangt und müssen ersetzt werden. Zudem müssen generell die Brandschutzeinrichtungen den Vorschriften angepasst werden.



Seite 3 Die von Spezialisten der Firma Rapp Arcoplan AG vorgenommene Zustandsanalyse ergab folgendes Bild:

Untergeschoss

- **Raumstruktur**
Die bestehende Raumstruktur kann für die Ver- und Entsorgung der Küche nicht optimal genutzt werden. Die grossen, schlecht isolierten Lagerräume und die eingebauten Kühlbereiche sind betrieblich und energetisch mangelhaft. Aus hygienischer Sicht sind die Räume zwingend zu sanieren.
- **Baulicher Zustand**
Die Aussenwände zeigen teilweise Feuchtigkeitsschäden und graue Stellen. Die Lichtschächte sind zu sanieren und die Fenster zu ersetzen.
- **Toilettenanlagen**
Die Sanitärbereiche für die Gäste des Restaurants sind funktionstüchtig, entsprechen jedoch nicht mehr dem geforderten Standard einer zeitgemässen Gastronomie.
- **Brandschutz**
Neben der Installation von Brandmeldern und Fluchtwegbeleuchtungen ist die Bildung von Brandabschnitten mit entsprechenden Türen notwendig. Fluchttreppenhäuser sind von den Gangbereichen abzuschotten und müssen von Brandlasten befreit werden.
- **Haustechnik**
Es ist zu erwarten, dass durch die notwendigen Eingriffe im Küchen- und Gastronomiebereich ein weitgehender Ersatz der Haustechnik (Heizung, Lüftung, gewerbliche Kälte, Sanitär, Elektro) erforderlich wird.

Erdgeschoss

- **Raumstruktur**
Der bestehende Eingang ist nicht behindertenfreundlich (Zugang über Nebeneingang). Im Eingangsbereich treffen zu viele Funktionen aufeinander, die Restaurant- und Hotelkunden finden sich nicht in einer selbstverständlichen Art zurecht. Die einzelnen Restaurationsbereiche weisen kein durchgängiges Konzept auf. Die betrieblichen Abläufe sind durch den Engpass zwischen Küche und Eingangsbereich stark behindert. Es besteht keine strukturelle Trennung zwischen „Produktion“ und Gastraum.
- **Baulicher Zustand**
Grundsätzlich sind die Bereiche in einem dem Alter entsprechenden Zustand und weisen keine massgeblichen baulichen Mängel auf.
- **Küche**
Die Küche weist strukturelle Mängel in Bezug auf die inneren Abläufe und die Bedienung der Gastronomiebereiche auf. Die Anbindung Warenlift, Ver- und Entsorgung ist schlecht gelegen und für eine zukünftige Nutzung nicht geeignet. Das vorhandene Platzangebot ist für eine Neuplanung gut geeignet.
- **Toilettenanlagen**
Siehe Untergeschoss.



Seite 4

- Brandschutz

Neben der Installation von Brandmeldern und Fluchtwegbeleuchtungen ist die Bildung von Brandabschnitten mit entsprechenden Türen notwendig. Fluchttreppenhäuser sind von den Gangbereichen abzuschotten und müssen von Brandlasten befreit werden. Der Lift ist mit einer Brandfallsteuerung zu versehen. Das Treppenhaus beim bestehenden Warenlift muss mit einem direkten Ausgang ins Freie versehen werden.

- Haustechnik

Die Haustechnikanlagen (Heizung, Lüftung, gewerbliche Kälte, Sanitär, Elektro) sind generell sanierungsbedürftig. Für die Küche ist ein Komplettersatz erforderlich. Die Lüftungsanlage für die Küche und Gastronomiebereiche ist unzureichend dimensioniert.

Obergeschoss

- Raumstruktur

Wünschenswert wäre eine grosszügigere Verglasung der Türen vom Vorplatzbereich (Treppe / Lift) zu den Zimmerflügeln. Die bestehende schmale Treppe zum Dachgeschoss (Administration) ist für den Vorplatzbereich der Zimmer sehr einengend. Eine Ausweitung des Raums würde die Attraktivität steigern.

- Baulicher Zustand

gut (saniert 1997), Fenster ersetzt, Dachbereich teilweise neu isoliert

- Brandschutz

gut (saniert 1997), eventuell Erweiterung der Brandmeldeanlage und Anpassung der Fluchtwegbeleuchtung an das zukünftige System

- Haustechnik

Der Zustand ist gut. Eine Anbindung an das zukünftige Haustechniksystem ist gewährleistet.

Dachgeschoss

- Raumstruktur

Die Raumeinteilung steht für verschiedene Nutzungen zur Verfügung und kann leicht angepasst werden (Leichtbauwände).

- Baulicher Zustand

Die Räume sind sanierungsbedürftig, der Dachstuhl ist in gutem Zustand, das Dach dicht. Die Wärmedämmung des Daches entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben.

- Toilettenanlagen

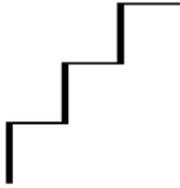
Die Räume sind sanierungsbedürftig.

- Brandschutz

Neben der Installation von Brandmeldern und Fluchtwegbeleuchtungen ist die Bildung von Brandabschnitten mit entsprechenden Türen notwendig. Fluchttreppenhäuser sind von den Gangbereichen abzuschotten und müssen von Brandlasten befreit werden.

- Haustechnik

Die Haustechnikanlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) sind generell sanierungsbedürftig.



Gebäudehülle

- Fassade

Die Fassade ist nicht wärmedämmend. Die fassadenbündigen Sandsteingewände und Ecksteine sind weitgehend in einem guten Zustand. Eine zusätzliche Wärmedämmung erfordert eine grundsätzliche Entscheidung zum zukünftigen Erscheinungsbild des Gebäudes. Der Anbau der Loggia wirkt architektonisch als Fremdkörper und wird dem attraktiven Aussenbereich nicht gerecht.

- Fenster

Ein Ersatz der Fenster (exkl. 1. OG) ist auch ohne zusätzliche Wärmedämmung der Fassade notwendig. Die Kleinteiligkeit der Fenster im Erdgeschoss verhindert einen grosszügigen Lichteintrag in die Räume.

- Dach

Das Dach ist bis auf den Bereich der Hotelzimmer im Längsbau zum Saal nicht ausreichend gedämmt. Der Dachhimmel ist im Zuge eines neuen Dachaufbaus mit hinterlüfteter Dachkonstruktion anzupassen.

Umgebung

Stützmauern und Terrassenbereiche können saniert und aufgefrischt werden. Ein behindertengerechter Zugang zum Restaurant ist nur über den rückwärtigen Nebeneingang möglich und wenig attraktiv. Die Aussenbeleuchtung ist sanierungsbedürftig.

4. Sanierungskonzept

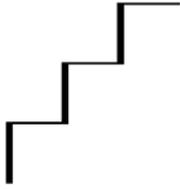
Der Gemeinderat hat verschiedene Umbauvarianten beraten und entschieden, folgende, für einen zeitgemässen Restaurationsbetrieb dringend notwendige Massnahmen zu realisieren:

Untergeschoss

Der Warenlift für die Ver- und Entsorgung muss an neuen Standort verlegt werden, damit das Fluchttreppenhaus Nord im Erdgeschoss den geforderten direkten Ausgang ins Freie erhält. Die Lager, Kühl- und Technikräume werden neu eingeteilt. Die Garderoben für das Personal werden vom Dach- ins Untergeschoss verlegt. Die WC-Anlage für Gäste wird saniert. Der Bürgekeller wird renoviert. Die Haustechnikinstallationen werden ersetzt und generell müssen die Brandschutzeinrichtungen den Vorschriften angepasst werden.

Erdgeschoss

Der Warenlift für die Ver- und Entsorgung muss an neuen Standort verlegt werden, damit das Fluchttreppenhaus Nord den geforderten direkten Ausgang ins Freie erhält. Der Eingangsbereich, die Gaststube und die Säli werden renoviert. Die Loggia wird Richtung Gartenrestaurant erweitert. Die Haustechnikinstallationen werden ersetzt und generell müssen die Brandschutzeinrichtungen den Vorschriften angepasst werden.



Obergeschoss

Der vor knapp 10 Jahren umgebaute Hotelbereich wird belassen. Einzig die Brandschutzeinrichtungen müssen punktuell den Vorschriften angepasst werden.

Dachgeschoss

Die Garderoben für das Personal werden ins Untergeschoss verlegt und an deren Stelle Nebenräume eingerichtet. Letztere könnten zu gegebener Zeit in Hotelzimmer umgebaut werden. Die Administrationsräume werden renoviert. Die Haustechnikinstallationen werden ersetzt und generell müssen die Brandschutzeinrichtungen den Vorschriften angepasst werden.

Gebäudehülle

Fassaden und Dach werden wärme gedämmt und die Fenster ersetzt (exkl. 1.OG).

Umgebung

Die Gartenrestaurants werden renoviert.

Ausstattung

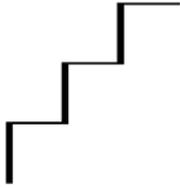
Sämtliche Gasträume exkl. Bürgerkeller inkl. Gartenrestaurants erhalten neues Mobiliar.

5. Grobkostenschätzung (+/- 25%)

Für die beschriebenen Massnahmen wird laut Spezialisten der Firma Rapp Arcoplan AG mit Investitionen in der Höhe von rund Fr. 6 Mio. gerechnet. Hier fallen namentlich die Erneuerung der Haustechnik (Sanitär, Heizung, Lüftung), der Ersatz der Kücheneinrichtung, die Brandschutz- und Fluchtwegmassnahmen mit Verlegung des Warenlifts, die Erweiterung der Loggia und die Wärmedämmungen ins Gewicht. Einsparpotential wird allenfalls bei der Fassadenisolation gesehen. Spezielle Studien sollen zeigen, wie stark eine Aussendämmung das Erscheinungsbild des Landgasthofs verändert und wie entsprechend veränderte Fassaden sich mit den Vorschriften der Dorfbild-Schonzone vereinbaren lassen.

6. Erwartungsrechnung

Nach einer Kalkulation des Gastrospezialisten der Firma „Volkart Beratung“ kann nach der oben genannten Sanierung einem potentiellen Pächter ein wirtschaftlich tragbarer Pachtzins von Fr. 360'000.- pro Jahr in Rechnung gestellt werden. Unter Annahme eines Kapitalisierungssatzes von 8% (Zins 3,5%, Abschreibung 4,0%, Unterhalt Vermieter 0,5%) ergibt sich für den renovierten Landgasthof ein Ertragswert von Fr. 4'500'000.-. Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden in der Bilanz nach dieser Methode bewertet.



Seite 7

Selbst nach Abzug der Instandsetzungsrückstellung und der Neubewertungsreserve ergibt sich für den Landgasthof ein gegenwärtiger Buchwert von Fr. 500'000.-. Unter Berücksichtigung der Neuinvestition von Fr. 6'000'000.- ergibt sich ein Bilanzwert in der Grössenordnung von Fr. 6'500'000.-. Die Differenz zwischen Bilanzwert nach Sanierung und Ertragswert nach Sanierung liegt bei Fr. 2'000'000.-. Diese Ertragswertlücke verdeutlicht, dass es nicht möglich sein wird, die Investitionen über den Pachtzins vollumfänglich zu refinanzieren. In welcher Form die entstehende Ertragswertlücke finanziert werden soll, muss im Weiteren noch geprüft werden.

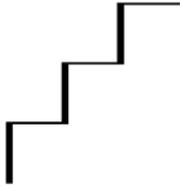
Es muss angemerkt werden, dass Hochrechnungen zeigen, dass jedes Weiterführen des Landgasthofs zu einer Ertragswertlücke führen wird, egal in welcher Höhe Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

7. Projektierungskosten

Der Gemeinderat hat entschieden, im vorliegenden Fall die Projektierung des Bauvorhabens vorerst nur bis Stufe "Vorprojekt" vorzunehmen. Zusätzlich soll noch jener Teil der Leistung "Bauprojekt" bearbeitet werden, der nötig ist, um zu einigermaßen verlässlichen Kostangaben (+/- 12%) zu gelangen. Auf die Ausarbeitung eines detaillierten Kostenvoranschlags und die Einholung der rechtskräftigen Baubewilligung wird verzichtet. Trotzdem sollte es möglich sein, auf dieser Basis ein seriöses Variantenstudium vorzunehmen und dem Einwohnerrat einen Investitionskredit zu beantragen.

Für die Projektierung in oben beschriebenem Sinne wird mit folgenden Aufwendungen gerechnet:

Architekt (Generalplaner)	Fr.	148'000
Fachplaner:	Fr.	64'000
- Statik	Fr.	6'000
- Elektro	Fr.	12'000
- Heizung / Klima / Kälte	Fr.	10'000
- Sanitär	Fr.	8'000
- Küchenplaner	Fr.	15'000
- Bauphysik / Akustik	Fr.	3'000
- Gastroberater	Fr.	10'000
<hr/>		
Zwischentotal 1	Fr.	209'000
Nebenkosten (Vervielfältigungen, Modelle, Spesen, Reserve)	Fr.	30'000
<hr/>		
Zwischentotal 2	Fr.	242'000
MwSt. (7.6 %)	Fr.	18'000
<hr/>		
Total Projektierungskosten	Fr.	260'000



8. Termine

Es ist vorgesehen, die Vorlage betreffend den Investitionskredit anfangs nächsten Jahres dem Einwohnerrat zu unterbreiten. Die Ausführungsplanung und die Submissionen erfolgen bis Ende 2009. Im 2010 werden die Umbauarbeiten durchgeführt, deren Abschluss im Herbst zu erwarten ist.

9. Dorfsaal

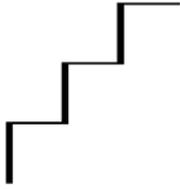
Der Saaltrakt ist ebenfalls renovationsbedürftig: Dach, Fenster und Fassade sowie die Bühnen- und Haustechnik sowie die WC-Anlagen und Künstlerräume im Untergeschoss müssten erneuert werden, der Innenraum des Saals und die Möblierung sind in die Jahre gekommen und die Brandschutzeinrichtungen müssten verbessert werden. Eine solche Sanierung würde ebenfalls Investitionen von rund Fr. 5 Mio. erfordern. Der Gemeinderat ist zur Auffassung gelangt, dass diese Investitionen sich nur rechtfertigen liessen, wenn der Saal deutlich stärker genutzt würde. Heute steht der Saal an sehr vielen Tagen und Abenden leer - gleichsam ein grosses, stummes Gebäudevolumen an zentraler Lage im Dorfkern. Der Saal ist vielfach schlicht zu gross und eine Unterteilung aufgrund der Gebäudestruktur mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. Es lohnt sich also, über die künftige Nutzung dieses wichtigen Orts vertieft nachzudenken. Im Zusammenhang mit der Entwicklung und Belebung des Dorfkerns wird der Gemeinderat deshalb Nutzungskombinationen prüfen, so etwa Saal und Versammlungsräume, kombiniert mit Verkaufsflächen. Die Erstellung eines neuen Gebäudes mit Mehrfachnutzung anstelle einer teuren Sanierung des heutigen Dorfsaals ist dabei eine wichtige Option.

Nicht aufschiebbare Vorkehrungen, wie beispielsweise vom Bauinspektorat verfügte Brandschutzmassnahmen, werden über den Liegenschaftsunterhalt abgewickelt.

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat:

1. einen Projektierungskredit für die Sanierung des Landgasthofs in der Höhe von Fr. 260'000.- zu Lasten des Produkts Liegenschaften.
2. von den Folgekosten zu Lasten des Globalkredits der Produktgruppe 3, Finanzen und Steuern, Kenntnis zu nehmen.



Seite 9 Riehen, 1. April 2008

Gemeinderat Riehen

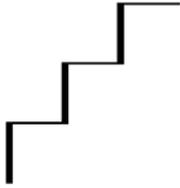
Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

Beilagen: Grundrisse UG, EG 1. OG, DG



Beschluss des Einwohnerrats betreffend den Projektierungskredit für die Sanierung des Landgasthofs

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats für die Sanierung des Landgasthofs einen Projektierungskredit von Fr. 260'000.-.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Thomas Strahm

Andreas Schuppli