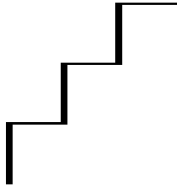


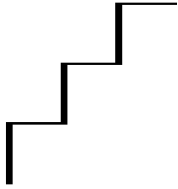
Bericht der Spezialkommission Landgasthof zur Vorlage Sanierung des Landgasthofs, Investitionskredit (Nr. 06-10.218)

Bericht an den Einwohnerrat

- I. Die Spezialkommission Landgasthof liess sich an insgesamt drei Sitzungen vom zuständigen Gemeinderat Christoph Bürgenmeier sowie den Herren Hammer, Scheffel und Dall'O über die Vorlage orientieren. Das vom Architekturbüro Blaser ausgearbeitete Sanierungsprojekt vermochte die Spezialkommission in Bezug auf die bauliche Umsetzung und das betriebliche Konzept zu überzeugen. So stand der bauliche und architektonische Teil der Vorlage nie zur Diskussion, die sich deswegen vor allem auf den finanziellen Aspekt bezog.
- II. Hinsichtlich des **Terminplans** will der Gemeinderat das Baubegehren im August 2010 einreichen, damit das Restaurant nach Erhalt der Baubewilligung ca. ab Februar 2011 geschlossen und bis November 2011 umgebaut werden kann. Zur Nutzung des Weihnachtsgeschäfts soll der renovierte Landgasthof im November 2011 wieder geöffnet werden. Dieser Terminplan, der auch mit dem Ablauf des Pachtvertrags per 31. Januar 2011 abgeglichen ist, kann nur eingehalten werden, wenn der Einwohnerrat die Vorlage spätestens in der Juni-Sitzung 2010 verabschiedet.
- III. Die beabsichtigten **baulichen Massnahmen** sind in den Ziffern 4 - 6 der gemeinderätlichen Vorlage ausführlich dargestellt und betreffen:
 - einen Loggia-Neubau mit einem Speisesaal für ca. 60-80 Personen,
 - eine Neukonzeption der Küche, der Erschliessung und der Terrassen;
 - den Einbau von zwei zusätzlichen Hotelzimmern im Dachgeschoss;
 - einer Erneuerung und Anpassung der Haustechnik wie Heizung, Lüftungs- und Kälteanlage sowie Sanitär- und Elektroinstallationen;
 - energetische Massnahmen bestehen in einem Wärmedämmverputz an der Fassade, in neuen Fenstern und in einer hochwertigen Dachsanierung. Zudem soll das Restaurant neu autonom und unabhängig vom Saal beheizt werden. Neben diesem Fernwärmeanschluss bewirkt die effizientere Lüftung mit Wärmerückgewinnung zusätzlich eine Steigerung der energetischen Effizienz des Gebäudes.

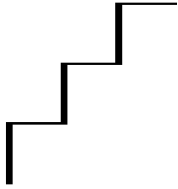


- IV. Die gemeinderätliche Vorlage geht bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10% von geschätzten **Umbaukosten** von Fr. 5'970'000.-- aus. Die Erneuerung der Haustechnik mit Fr. 1,5 Mio., die Instandstellung des Landgasthofs mit Neubauten inkl. Hotelzimmer mit Fr. 2,5 Mio. sowie die Küchensanierung mit Fr. 1,0 Mio. bilden die wesentlichen Positionen. Eine Aufschlüsselung der Kosten in baulichen Unterhalt für die Liegenschaft und Kostenaufwand für den restaurationsbetrieblichen Teil ergab auf Nachfrage nachstehende Kostenaufteilung: Fr. 3,975 Mio. für den baulichen Unterhalt und Fr. 1,995 Mio. für den Restaurationsbetrieb.
- V. Auf Nachfrage zur **Finanzierung** der Vorlage erläutert der Gemeinderat, dass derzeit der Eigenkapitalbestand Fr. 29 Mio. betrage und man an der Ausarbeitung einer Strategie zur Aufnahme von Fremdkapital sei. Dieses Geld würde auch für die Finanzierung anderer Projekte benötigt. Auf die bereits beschlossenen Ausgaben sei aber in jedem Fall nicht zu verzichten.
- VI. Der Gemeinderat geht in seiner Vorlage von möglichen **Pachtzinseinnahmen** in Höhe von Fr. 300'000.-- jährlich aus. Diese liegen damit um Fr. 40'000.- höher als heute und um Fr. 60'000.-- unter der Erwartung, wie sie bezüglich des Pachtzinses noch in der Vorlage zum Projektierungskredit angegeben wurde. Der Gemeinderat begründet die Reduktion der Pachtzinsschätzung mit weniger zusätzlichen Sitzplätzen im konkreten Projekt als ursprünglich angesetzt. Zudem wurde die zusätzliche Gästezahl, die den Landgasthof aufgrund der Sanierung neu besuchen dürfte, tiefer geschätzt als im ursprünglichen Projekt.
- VII. In Ziffer 8 der Vorlage erläutert der Gemeinderat die **Aspekte der Finanzierung**. Der Landgasthof ist heute mit einem Anlagewert von ca. Fr. 5,1 Mio. bilanziert. Nach Aufrechnung der Neuinvestition von Fr. 6,0 Mio. und nach Abzug der Neubewertungsreserve von Fr. 1,1 Mio. sowie der Instandsetzungsrückstellung von ca. Fr. 2,7 Mio. resultiert ein neuer Bilanzwert von ca. Fr. 7,3 Mio. Der budgetierte Pachtzins von Fr. 300'000.-- ergibt bei einem realistischen Kapitalisierungssatz von 7,0% ein Ertragswert von Fr. 4,3 Mio. Die Differenz zwischen Bilanzwert und Ertragswert in Höhe von Fr. 3,0 Mio. führt zu einem Abschreibungsbedarf und einer einmaligen Belastung der Jahresrechnung von Fr. 3,0 Mio.
- VIII. In Anbetracht der Tatsache, dass rund 50% der Investitionskosten nicht über die Pachtzinseinnahmen „refinanziert“ werden können und folglich über die Jahresrechnung abgeschrieben werden müssen, bat die Spezialkommission um Erarbeitung eines groben **Sanierungskonzepts mit einer kostengünstigeren Variante**, die lediglich die notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen beinhalten und die trotzdem den Weiterbetrieb des Landgasthofs mit einem neuen Pächter ermöglichen. Diese so genannte „Minivariante“ geht allerdings auch von Sanierungskosten von ca. Fr. 4,1 Mio. aus und zeichnet sich hauptsächlich durch den Wegfall der wertvermehrenden Sanierungsoptionen aus. Der für einen neuen Pächter attraktive Loggia-Anbau und die überzeugende neue Erschliessung würden nicht realisiert. Gerade diese Elemente würden aber auch aus Sicht der Spezialkommission den



höheren Pachtzins rechtfertigen. Investitionskosten von Fr. 4,1 Mio. stehen bei maximal gleich bleibenden Pachtzinseinnahmen von Fr. 260'000.-- jährlich in einem noch schlechteren Finanzierungsverhältnis als die gemeinderätliche Vorlage.

- IX. Die Spezialkommission orientierte sich auch über die Folgen einer Ablehnung der Vorlage durch den Einwohnerrat. In diesem Fall würden bei Abschluss eines neuen Pachtvertrags, sofern ein valabler neuer Pächter für einen unrenovierten Landgasthof überhaupt gefunden werden kann, vor Erteilung der Betriebsbewilligung Instandstellungen verlangt werden. Diese betreffen voraussichtlich Brandschutzmassnahmen und aus hygienischen Gründen den sanitären Bereich. Es wurden von Seiten der Verwaltung Kosten von rund Fr. 1,5 Mio. geschätzt.
- X. Zwischen den beiden Optionen der Gutheissung der gemeinderätlichen Vorlage oder Rückweisung der Vorlage entschied sich die **Mehrheit der Spezialkommission** zugunsten der Vorlage mit Auflagen. Sie gewichtete den Erhalt des Restaurants Landgasthof, den Erhalt des äusseren Erscheinungsbilds im Komplex zur Kirche und des Strassenzugs sowie die Zweifel, ob in angemessener Frist eine andere Lösung für den Landgasthof gefunden werden kann, stärker. Insbesondere ist die Mehrheit wenig davon überzeugt, dass die Dorfkernplanung in nächster Zukunft voranschreitet und die Sanierung des Landgasthofs in diesen Rahmen eingebunden werden könnte. Diese Mehrheit stimmt der Vorlage auch dann zu, wenn der Einwohnerrat die Auflagen in seinen Beschluss nicht aufnehmen würde.
- XI. Die **Minderheit der Spezialkommission** gewichtete hingegen die Höhe der Abschreibung und der Belastung der Jahresrechnung im Umfang von Fr. 3,0 Mio. stärker. Ihrer Ansicht nach ist den Steuerzahlern die Finanzierung von Fr. 3,0 Mio. nicht zuzumuten. Es darf auch nicht sein, dass die Gemeinde einseitig einen Betrieb mit Fr. 3,0 Mio. finanziert und diesem dadurch einen Wettbewerbsvorteil gegenüber seiner Konkurrenz verschafft. Diese Minderheit beantragte die Rückweisung der Vorlage an den Gemeinderat und trat für die Abgabe der gesamten Parzelle im Baurecht ein verbunden mit der Auflage, dass eine Dorfbeiz und ein Gemeindesaal betrieben werden müssten. Zudem sei ein Bebauungsplan zu erlassen und ein Projektierungswettbewerb durchzuführen.
Zur Diskussion gestellt wurde auch eine Minimalsanierung des Landgasthofs, bis eine Gesamtplanung für den Gebäudekomplex Restaurant, Hotel und Saal vorliegt. Die entsprechenden Vorschläge fanden jedoch bei der Mehrheit der Spezialkommission keine Unterstützung.
- XII. Die Spezialkommission Landgasthof stellt dem Einwohnerrat nachstehende **Anträge**:
1. Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats und der Spezialkommission Landgasthof für die Sanierung des Landgasthofs einen Investitionskredit von Fr. 5'970'000.--.



Seite 4

2. Der Einwohnerrat verbindet die Bewilligung des Investitionskredits von Fr. 5'970'000.-- an nachstehende Auflagen, welche Bestandteil des Pachtvertrags sein müssen:
 - Das Restaurant Landgasthof ist an sieben Tagen in der Woche offen zu halten.
 - Das Restaurant Landgasthof hat in der „Gaststube“ auch eine Speisekarte zu führen, die einfache und günstige Menüs und Speiseangebote enthält.
 - Das Restaurant Landgasthof hat eine „kleine“ Speisekarte auch nach 22.00 Uhr anzubieten.

Riehen, 3. Juni 2010

Spezialkommission Landgasthof

Andreas Zappalà, Präsident