

Landgasthof, Sanierung, Projektierungskredit

Bericht an den Einwohnerrat

I. Auftrag und Sitzungen

Die Spezialkommission hatte den Auftrag, im Zusammenhang mit obiger Vorlage eine Gesamtschau des Areals Landgasthof einschliesslich Saalbau zu erarbeiten, speziell auch im Hinblick auf die Dorfkernplanung. Anlässlich eines Augenscheins und anlässlich von sechs Sitzungen liess sich die Spezialkommission von den Herren Tomaschett, Berweger und Hammer über den baulichen Zustand des Landgasthofs sowie das vorliegende Projekt eingehend orientieren. Ivo Berweger informierte zudem über den aktuellen Stand der Dorfkernplanung. Zudem empfing sie den Gastronomie-Experten Martin Volkart, der seine im Auftrag des Gemeinderats erstellte Zustandsanalyse und Nutzungsstudien eingehend erläuterte und Zusatzfragen beantwortete, sowie Fritz Schumacher, der das Zusammenspiel Landgasthof und Dorfkernplanung aus seiner persönlichen Sicht als Planer hinterleuchtete. Die Erläuterungen der Fachleute gaben der Spezialkommission eine gute Arbeitsgrundlage, um eine Gesamtschau vorzunehmen und zum Schluss zu kommen, dass eine Sanierung des Landgasthofs vertretbar ist, auch wenn noch offen ist, wie es mit der übrigen Dorfkernplanung weiter geht.

II. Sanierung und Rendite

Anlässlich des Augenscheins konnte sich die Spezialkommission vom baulichen Zustand des Landgasthofs überzeugen. Insbesondere die Kellerräumlichkeiten und zum Teil auch der Sanitärbereich weisen einen teilweise dringenden Unterhalts- und Erneuerungsbedarf auf. Gemäss Auskunft von G. Tomaschett entsprechen zudem die Brandschutzmassnahmen nicht mehr den heutigen gesetzlichen Anforderungen, weshalb eine Sanierung von der Feuerpolizei bereits seit längerem gefordert werde. Die Spezialkommission belies es in dieser Frage bei dieser mündlichen Auskunft. Gemäss G. Tomaschett bedingen die baulichen Anpassungen im Bereich des Brandschutzes aber notwendigerweise eine Verlegung des Warenlifts, was unweigerlich zu grossen Baueingriffen führt und die folglich auch aufwandmässig die grösste Position in dem vorgelegten Sanierungskonzept darstellt. Zudem seien energetische Massnahmen sowie Arbeiten im Technikbereich (Sanitär, Heizung, Lüftung, Installationen) von Dringlichkeit. Im Speziellen verweist G. Tomaschett auch auf die Vorschrift, bei der Sanierung der Lüftungsanlage eine Wärmerückgewinnung zu realisieren.

G. Tomaschett äusserte auf eine entsprechende Frage, dass ein Verzicht auf die weniger dringenden Sanierungsmassnahmen lediglich geringe Einsparungen in der Grössenordnung von höchstens 0.5 Mio. CHF bringe.



Auf die Frage der Spezialkommission, wie eine zusätzliche Fassadenisolation machbar sei, ohne dabei das heutige Erscheinungsbild (Sandsteinmauer) zu beeinträchtigen, verweist G. Tomaschett auf noch ausstehende spezielle Prüfungen. Dabei seien die Möglichkeiten mit der Ortsbildkommission und der Denkmalpflege zu beraten.

Bezüglich der Auskunft, dass die baulichen Anpassungen im Bereich des Brandschutzes notwendigerweise eine Verlegung des Warenlifts bedingen, wünschte die Spezialkommission nähere Auskünfte. Diese erhielt sie von I. Berweger an ihrer letzten Sitzung vom 26. Januar 2009. Überzeugend legte er dar, dass die feuerpolizeilichen Auflagen zwar auf verschiedene Weise zu erfüllen seien, dass aber mehrere Gründe für die geplante Verlegung an einen neuen Standort sprechen:

- Organisatorisch gehöre der Warenlift bei einem optimierten Küchenablauf (Betriebskosten) eindeutig in die Ebene der Lagerräume Küche (Economat, Kühlräume etc.) und nicht zum Ausgabebereich Restaurant.
- Durch die Versetzung des Warenliftes könne die sehr enge Situation im Untergeschoss entflechtet werden. Die heutige Situation führe dazu, dass im Gangbereich (UG) zeitweise Waren und Material gelagert würden und somit die Fluchtwege behindert würden.
- Die Fluchtwegsituation aus dem Treppenhaus werde eindeutig und gewährleiste einen sicheren Fluchtkorridor für die Hotelgäste. Dieser Punkt sei heute nicht erfüllt.
- Die Lage des Warenliftes sei in der heutigen Lage nicht optimal (Zugänglichkeit aussen an der schmalsten Stelle Frühmesswegli).
- Der Warenlift werde aus Altersgründen bald ersetzt werden müssen (Kabine, Steuerung, Motor, Seilzüge etc.). Der bestehende Liftschacht entspreche nicht den Normmassen; daraus resultiere bei einer Sanierung eine Spezialgrösse, welche über den Kosten eines normierten Liftes liegt (Mehrkosten 25 - 30 % zu einem Normlift).

I. Berweger räumte zwar ein, dass die feuerpolizeilichen Auflagen auch ohne Umlegung des bestehenden Warenliftes realisiert werden könnten, indem auf dem kleinen Zwischenpodest zum UG eine Fluchttüre zum Frühmesswegli eingebaut würde. Allerdings würde diese Variante die Vorschriften nicht ganz einhalten und einer Ausnahmegewilligung bedürfen. Insbesondere verlange das Bauinspektorat Basel-Stadt, dass für eine Bewilligung mit der Baueingabe seitens Gemeinde Riehen der Nachweis erbracht werden müsse, wie gewährleistet werde, dass diese Fluchttüre zu keinem Zeitpunkt versperrt sei (Autos, Waren etc.). Dies könne zwar durch deutliche Poller, entsprechende Signalisation etc. erreicht werden. Eine Einengung des Frühmessweglis um 90 - 100 cm vor dem Ausgang wäre allerdings die Folge. Die Verantwortung für die jederzeitige Gewährleistung des freien Fluchtweges obliege zudem der Liegenschaftsbesitzerin. Diese Lösungsvariante bringe aber keine betrieblichen Verbesserungen.



Hinsichtlich der Kosteneinsparungen wies I. Berweger darauf hin, dass in Anbetracht der Randbedingungen (Alter bestehender Warenlift, Betriebsabläufe, Sicherheit Fluchtweg Hotelgäste, Sonderbewilligung) eine Verlegung des Warenliftes in Bezug auf die Investitionskosten Vorteile biete, die die Mehrkosten von +/- CHF 45'000.00 vertretbar mache. I. Berweger stellte die Kosten wie folgt dar:

Massnahmen	Kosten in Mio. CHF
Erneuerung der Haustechnik, werterhaltende Renovationsarbeiten, energetische und feuerpolizeiliche Minimalmassnahmen	3.7
Betriebliche Verbesserungen	1.9
Energetische Massnahmen: Dämmung der Gebäudehülle	0.4
Total	6.0

In Bezug auf Renditeüberlegungen der Spezialkommission gab R. Hammer zu bedenken, dass neue Rahmenbedingungen geschaffen werden müssten, damit der Landgasthof (nach der unten erwähnten Wertanpassung mit einer Korrektur von CHF 2.8 Mio.) rentieren könne. Dies bedeute, dass die betrieblichen Sanierungsmassnahmen (Sanierung der Küche, Ausbau Loggia) zwingend vorgenommen werden müssten, da energetische und feuerpolizeiliche Sanierungen allein das Restaurant nicht attraktiver machen würden. R. Hammer erläuterte, dass eine einmalige Korrektur von 2.6 – 2.8 Mio. CHF im Jahr 2010 geplant sei, um die Differenz zwischen Ertragswert und Buchwert des Landgasthofes auszugleichen. Wenn der Betrieb anschliessend die Pachtzinszahlungen an die Gemeinde wie geplant bezahlen könne, sollten bis zur nächsten Sanierung keine weiteren Korrekturen am Buchwert der Liegenschaft notwendig sein.

III. Sanierung / Konzept Landgasthof

M. Volkart beurteilte den Landgasthof mit den beiden ansprechenden Aussenbereichen in der heutigen Lage von der Grundstruktur her als gut, auch weil die Küche und die Gasträume im Wesentlichen auf einer Ebene seien. Die Kombination von Restaurant und Hotel erachtete er als positiv. Wie in vielen anderen Gemeinden sei der Saal defizitär und wohl eher eine Last für den Landgasthof, da die Küche zu klein sei, um eine grosse Gesellschaft zu bewirten und gleichzeitig den Restaurant-Betrieb aufrechtzuerhalten. Er erachtete die Rahmenbedingungen als grundsätzlich gut. Allerdings stellte er eine in die Jahre gekommene Infrastruktur fest und empfand die Gasträume als etwas veraltet. Der Anbau des Wintergartens ist aus seiner Sicht von den Proportionen her ungeeignet und das heutige Betriebskonzept nicht zukunftsträchtig (seit Jahren rückläufige Umsätze). M. Volkart wies überdies darauf hin, dass für den langfristigen Erfolg des Landgasthofes ein sehr kompetenter Betreiber gefragt sei. Dieser erwarte heute einen Betrieb mit sehr guten Rahmenbedingungen vor und hinter den Kulissen.



Laut M. Volkart sei auch die Variante eines Neubaus geprüft worden, aber aus Gründen der politischen Machbarkeit als generell problematisch eingestuft worden. Eine im Szenario ‚Neubau‘ naheliegende gemischte Nutzung (Grossverteiler, Ladengeschäfte, Büros) sei zudem bezüglich Image, Nutzungskonflikten und Wirtschaftlichkeit als kritisch beurteilt worden. Für einen Neubau des Landgasthofs als Solitärbetrieb sei die Wirtschaftlichkeit als noch problematischer und für einen Investor unattraktiv eingestuft worden. M. Volkart schätzte die Möglichkeit, mit dem heutigen Betrieb eine gute, neue Mieter-Lösung auf Zeit zu finden, als schwierig ein. Was die Kombination des Saals mit anderen Branchen, z.B. mit Grossverteilern, Arztpraxen, Büroräumlichkeiten etc. angehe, müsse genau geprüft werden, woher diese zugänglich seien und wie sehr sie auch die Umgebung des Restaurants in Mitleidenschaft ziehen würden.

IV. Landgasthof und Ortsplanung

Der Ortsplaner, I. Berweger, erläuterte als Erstes den Zwischenstand der Dorfkernplanung und präsentierte die Eckpunkte: Ein Anliegen der Dorfkernplanung sei die Schaffung von attraktiven Fussgängerzonen. Dazu soll die Schmiedgasse vom Suchverkehr befreit werden, den der Parkplatz an der Wettsteinstrasse generiere. Mit der geplanten Tiefgarage unter dem Wettsteinpark könnten diese Parkplätze aufgehoben werden und es entstehe neuer Raum, z.B. für gesellschaftliche und kulturelle Anlässe. Der S-Bahnhof bilde dabei bezüglich des öffentlichen Verkehrs einen neuen „zweiten Eingang“ ins Dorf (nebst dem Platz zwischen Kirche und Landgasthof). Damit werde das Frühmesswegli zu einer wichtigen Achse. Dieses sei jedoch im Moment eher unattraktiv, u.a. auch wegen der langen geschlossenen Mauer des Landgasthof-Saals. Das Areal, auf dem der Landgasthofsaal stehe, sei eine strategisch wichtige Parzelle für die Dorfzentrumsplanung, weil sie am Frühmesswegli und am neuen Platz liege. Von der Ortsplanung her stelle sich also die Frage, was mit dem Saal geschehe. Für die Dorfzentrumsplanung sei wichtig, dass auf dem Areal eine publikumsintensive Nutzung angesiedelt sei, die auf das Frühmesswegli bzw. auf den neuen Platz orientiert sei. Ob dies ein Saal sei, der besser den Bedürfnissen entspreche, oder ob dies andere Nutzungen seien oder eine Nutzungsmischung, sei aus raumplanerischer Sicht noch offen.

I. Berweger erachtete den Abriss des Landgasthofs inkl. Saal, um dadurch einen weiten Raum zu schaffen, als nicht sinnvoll. Aus städtebaulicher Sicht würde dieser Raum eher zu gross und zu frei. Der Landgasthof bilde heute einen Abschluss und habe eine Ausstrahlung Richtung Kirche. Auch passe der Landgasthof an die Tramhaltestelle „Riehen Dorf“, die trotz S-Bahnhof Riehen nicht an Bedeutung verliere.

I. Berweger orientierte schliesslich, dass eine Studie in Auftrag gegeben worden sei, welche die groben Überlegungen betr. Bebauung, städtebaulicher Nutzung, Freiräumen und Ergänzungsnutzungen rund um den neu entstehenden Platz an der Wettsteinstrasse konkretisiere.



V. Schlussfolgerungen der Spezialkommission

1. Landgasthof

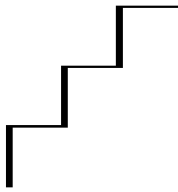
- a) Aus städtebaulicher Optik bildet der Landgasthof den Abschluss des Gevierts und fügt sich ins Strassenbild, insbesondere zur gegenüberliegenden Kirche, ein. Ein Abriss ist politisch kaum durchsetzbar und macht auch aus finanziellen Überlegungen keinen Sinn, da ein Neubau nicht kostengünstiger ist und auch für einen Investor kein attraktives Objekt darstellt. Die Kommission ist zudem davon überzeugt, dass eine Gastwirtschaft wie der Landgasthof für Riehen und seine Entwicklung wichtig ist und nicht durch einen Wohnungsbau oder sonstige Überbauung ersetzt werden darf. Hingegen sieht sie tatsächliches Entwicklungspotential im hinteren Bereich unter Einbezug eines Abrisses des Saalbaus.

Daraus folgt: Die Spezialkommission spricht sich einstimmig gegen einen Abriss des Landgasthofs aus.

- b) Aufgrund des Augenscheins der Spezialkommission sowie aufgrund der plausiblen Aussagen von Fachleuten kommt sie zum Schluss, dass ein wesentlicher Sanierungsbedarf des Landgasthofs besteht. Die Frage stellt sich somit lediglich hinsichtlich der Dringlichkeit.

Die Dringlichkeit gilt vor allem hinsichtlich der Brandschutzmassnahmen mit Fluchtweg. Es macht aber andererseits auch Sinn, dass im Rahmen solcher Sanierungsmassnahmen gleichzeitig bauliche Erneuerungen (insbesondere der Haustechnik) sowie betriebliche und energetische Verbesserungen geprüft und bei einem angemessenen Kosten-/Nutzenverhältnis zeitgleich ausgeführt werden. Die Aussagen von I. Berweger wirken diesbezüglich glaubhaft und leuchten ein, weshalb auch die Spezialkommission mehrheitlich zum Schluss kommt, dass die Verlegung des Warenlifts zweckmässig ist.

Werden Sanierungsarbeiten in diesem Ausmass ausgeführt, so stellt sich ohnehin unweigerlich die Frage hinsichtlich der Vornahme energetischer Massnahmen. Die Gemeinde würde unglaubwürdig erscheinen, wenn dieser Aspekt ausgeblendet resp. als nicht dringlich erachtet würde. Im Rahmen der Sanierung des Landgasthofs sind deshalb auch energetische Massnahmen vorzusehen. Die energetische Sanierung der bestehenden Sandsteinfassade erachtet die Spezialkommission als bautechnisch nicht einfach. Allerdings sind gemäss Auskünften von fachkundigen Mitgliedern der Kommission neue Isolationsmaterialien auf dem Markt, die wesentlich dünner sind. Eine Mehrheit der Spezialkommission gewichtet den Erhalt des äusseren Erscheinungsbilds als wichtig, auch wenn dabei energetische Massnahmen nur suboptimal zu realisieren sind. Einigkeit besteht darüber, dass die Gemeinde zusätzliche Abklärungen hinsichtlich der technischen Machbarkeit und Möglichkeiten einer energetischen Isolierung der Sandsteinfassade ohne Beeinträchtigung des heutigen Erscheinungsbilds treffen muss. Solche Prüfungen mit entsprechenden Lösungsvorschlägen sind kurzfristig möglich und lösen Zusatzkosten in



einer Grössenordnung von schätzungsweise CHF 5'000.-- aus, was aus Sicht der Spezialkommission durchaus vertretbar ist.

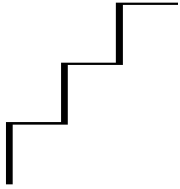
Die Spezialkommission ist sich durchaus darüber im Klaren, dass der Betrieb und die Sanierung des Landgasthofs einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise und Renditeüberlegungen nicht standhalten. Sie ist hingegen davon überzeugt, dass der Erhalt des Landgasthofs für die Gemeinde Riehen aber aus den im Antrag umschriebenen Anliegen wesentlich ist und dementsprechend den Aspekt der Generierung einer Rendite in den Hintergrund treten lässt. Auch wenn das Führen einer Gastwirtschaft bzw. das Zurverfügungstellen einer Liegenschaft für diesen Zweck von der Mehrheit der Spezialkommission nicht als Kernaufgabe einer Gemeinde gesehen wird, kann es aber wie auch in anderen Bereichen durchaus im öffentlichen Interesse liegen, dass Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt wird, auch wenn sich dabei das ökonomische Optimum nicht realisieren lässt. Die Absicht, die Differenz zwischen Ertragswert und Buchwert in der Jahresrechnung mit einer einmaligen Korrektur von 2.8 Mio. CHF auszugleichen, erachtet die Spezialkommission als überzeugend und verhältnismässig, sofern in der Folge keine weiteren Korrekturen bis zur nächsten Sanierung notwendig werden.

Die Zustimmung zum Planungskredit bedeutet nicht, dass der Gemeinderat auf die der Vorlage beigelegten Planskizzen für den Landgasthof beschränkt ist. Vielmehr soll er im Sinne der Empfehlung der Spezialkommission den vollen operativen Spielraum für seine kommende Vorlage an den Einwohnerrat betr. Sanierung/Umbau haben. Der Einwohnerrat bleibt seinerseits in seiner Entscheidung (Zustimmung/Ablehnung) zum Umbau frei. Die Zustimmung zum Planungskredit präjudiziert also den Umbau nicht. Es soll vom Gemeinderat auch die vom zuständigen Gemeinderat und I. Berweger miterwogene Variante, den Landgasthof während des Umbaus offen zu halten (z.B. durch Nutzung des Saals – unter Weiterbeschäftigung des Personals bis zur Übernahme des Landgasthofs durch den neuen Pächter) geprüft werden.

Daraus folgt: Die Spezialkommission spricht sich mehrheitlich aus den geschilderten Überlegungen und mit den beantragten Empfehlungen für die Vorlage des Gemeinderats aus.

2. Saalbau / Ortsplanung

Die Sanierung des Landgasthofs kann unabhängig von der Sanierung des Saalbaus bzw. von dessen Abbruch projektiert und als Fixpunkt der Dorfkernplanung vorgezogen werden. Die Spezialkommission erachtet die Entwürfe im Zusammenhang mit der Ortsplanung unter Einbezug eines vom Gemeinderat in die Prüfung einzubeziehenden Abrisses des Saalbaus als sinnvoll. Hinsichtlich der zukünftigen Planung sind jedoch Bedarfsabklärungen betreffend eines neuen Saales und dessen Grösse und Funktion zu treffen. Ein Teil der Spezialkommission ist der Meinung, dass diese Abklärungen unter Einbezug der Bevölkerung sowie jener Institutionen und Vereine zu treffen sind, die den Saalbau heute nutzen. Hingegen ist die Spezialkommission der Meinung, dass der geplante Pavillon in der Wettsteinanlage einen Saalbau nicht zu ersetzen vermag und, der Ansicht von



Seite 7

F. Schumacher folgend, eher darauf zu verzichten sei, um einerseits die heute beliebten Nutzungsmöglichkeiten nicht einzuschränken und andererseits nicht in die Grünzone eingreifen zu müssen.

VI. Anträge

1. Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag der Spezialkommission Landgasthof für die Sanierung des Landgasthofs unter den nachfolgenden Empfehlungen einen Projektierungskredit von CHF 260'000.--.
2. Der Einwohnerrat empfiehlt dem Gemeinderat auf Antrag der Spezialkommission Landgasthof, in der weiteren Projektierung der Sanierung des Landgasthofs und bei der Suche nach einer Pächterin oder einem Pächter sowie beim Abschluss eines Pachtvertrags dafür zu sorgen, dass der Landgasthof die ganze Woche von morgens bis abends offen und ein Gasthof für alle Schichten der Bevölkerung bleibt, in welchem gehobene Gastronomie aber auch eine Gaststube mit Stammtisch angeboten werden und auch Gäste, z.B. Vereine willkommen sind, die nur Getränke konsumieren.

Riehen, den 5. Februar 2009

Spezialkommission Landgasthof

Andreas Zappalà, Präsident