

Stadtratssitzung vom 16. November 2017

Bericht Nr. 24/2017

Schloss Schadau

Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 3'465'000 Franken für die Ausführung des Sanierungs- und Restaurationsprojektes

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Schloss Schadau ist eines der bekanntesten Wahrzeichen der Stadt Thun und von hohem touristischem und architektonischem Wert. Die Stadt Thun ist Eigentümerin der Liegenschaft. Die Bevölkerung soll das Schloss künftig aktiver erleben und intensiver nutzen können. Der Ort und das Gebäude sollen mit einem einzigartigen Angebot in Wert gesetzt werden. Nachdem das Mietverhältnis mit dem bisherigen Betreiber per 31. Oktober 2017 endete, sollen einerseits die anstehende Sanierung der Haustechnik und andererseits dringende Restaurationen der historischen Oberflächen im Innenraum vorgenommen werden. Für die Umsetzung des neuen Konzeptes, eines Restaurants mit Gästezimmern, hat die Stadt in der Solbad Gastronomie AG eine geeignete Betreiberin gefunden. Sie kann durch die frühzeitige Einbindung im Projekt unterstützend mitwirken. Bei der Sanierung geht die Stadt mit der historischen Bausubstanz rücksichtsvoll um. Nachdem der Stadtrat im Oktober 2016 den Projektierungskredit genehmigt hat, beantragt nun der Gemeinderat auf der Grundlage eines Bauprojektes die Freigabe des Ausführungskredites. Das Vorhaben dient der Erfüllung der Legislaturziele 2015 bis 2018.

2. Ausgangslage

Das Schloss Schadau wurde in den Jahren 1848 bis 1854 erbaut. Es ist eine der bedeutendsten historischen Schlossbauten der Romantik. Das Gebäude besticht durch den malerischen Gesamteindruck und seine Einbettung im gut gepflegten Park direkt am See. Im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege ist das Schloss als schützenswert mit Situationswert eingestuft und von nationaler Bedeutung. Das Schloss Schadau ist ein Thuner Wahrzeichen und seit dem Jahr 1925 im Eigentum der Stadt Thun.

Die Gebäudehülle wurde in den Jahren 1954 bis 1996 nach und nach saniert. Der Einbau einer Heizungs- und Lüftungsanlage im Jahr 1987 hat den Ganzjahresbetrieb ermöglicht. Die nötige Infrastruktur für einen professionellen Gastronomiebetrieb ist vorhanden, jedoch fehlt eine zeitgemässe Tagesküche.

Verschiedene Einbauten sind allerdings in die Jahre gekommen. Wände und Decken haben zudem durch unsachgemässen Umgang und Wasserschäden gelitten. Etliche Bauteile haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Einige Wand- und Deckenbereiche sind in einem kritischen Zustand. Der Gemeinderat hat sich im Zusammenhang mit der baulichen Sanierung auch mit der Neupositionierung des Schlosses als touristische und gastronomische Attraktion der Stadt Thun auseinandergesetzt.

Der Stadtrat hat im Oktober 2016 einen Planungs- und Projektierungskredit von 339'500 Franken (Investitionsanteil am Gesamtkredit von 970'000 Franken) für die Weiterführung der vertieften Machbarkeitsstudien und die Ausarbeitung eines Bauprojektes genehmigt.

Das ausgearbeitete Bauprojekt vertieft und präzisiert die Machbarkeitsstudie, ohne daran wesentliche Änderungen vorzunehmen. Ziel des Projektes ist, die bauliche Sanierung in ein Konzept zu integrieren, das eine aktive und finanziell tragbare Nutzung des Schlosses ermöglicht und das einmalige Denkmal der Bevölkerung näher bringt.

Zwei zentrale Aspekte des Konzeptes sind die Modernisierung des Gastronomieangebots und die neue Nutzung der bis anhin nur teilweise öffentlich zugänglichen Räume.

Das Gastronomieangebot während des Tages wird um eine Fertigungsküche erweitert, die einen schnellen Service gewährleistet. Es spricht somit ein breiteres Publikum an und das Erdgeschoss wird für eine breitere Kundschaft zugänglich. Eine weitere Veränderung betrifft die bis anhin nicht oder nur beschränkt öffentlich zugänglichen Räume der Obergeschosse (bisher Wohnung des Pächters und Gastronomiemuseum). Diese werden zu Gästezimmern umgenutzt. Damit ist das einmalige Erlebnis möglich, im Denkmal zu schlafen. Das schweizerische Gastronomiemuseum wird neu in den Räumlichkeiten des Schloss Hünegg in Hilterfingen unterbracht, wo die Exponate das Museum für Wohnkultur mit einer historischen Grossküche ideal ergänzen.

3. Betrieb

Im Frühjahr 2017 wurde der Betrieb ausgeschrieben, unter Begleitung der Firma Volkart und Richard AG, Unternehmens- und Projektentwicklung in Hotellerie und Gastronomie. Von den 11 Interessenten wurden drei zu einer Vorstellung eingeladen und deren Betriebskonzepte vertieft geprüft. Die Baselbieter Solbad Gastronomie AG konnte die Jury überzeugen.

Die neue Mieterin führt in der Region Basel bereits drei Betriebe: das Restaurant Schlüsselzunft (denkmalgeschütztes Zunfthaus), den Gasthof Solbad und den Sommerpark am Rhein. Geschäftsführer des Schloss Schadau wird der 36-jährige diplomierte Restaurateur und Hotelier Roger Lehmann. Der gebürtige Wimmiser ist Mitinhaber der Solbad Gastronomie AG und Absolvent der Hotelfachschule Thun.

Unter der Regie der Solbad Gastronomie AG kann das Haus vermehrt ein breites Publikum anziehen. Gleichzeitig bleibt das Schloss Schadau ein Ort für gepflegte Anlässe, Bankette und Events. Die Grundidee der Solbad Gastronomie AG ist es laut Betriebskonzept, „ein grosses, lebendiges Ess- und Wohnzimmer für die Thunerinnen und Thuner zu schaffen. Die Kombination von historisch-klassischen Hotelzimmern und Banketträumen soll zu Seminaren mit dem Motto 'Denk-mal' und Anlässen mit hohem Dienstleistungsstandard einladen“.

Der Mietvertrag wurde im Sommer 2017 vom Gemeinderat unterzeichnet, unter Vorbehalt der Zustimmung der politischen Behörden zum Ausführungskredit. Mietbeginn soll am 1. des auf den Abschluss der Umbauarbeiten folgenden Monats, spätestens jedoch am 1. Juni 2019 sein. Die Miete setzt sich aus einer fixen Sockelmiete und einer variablen Umsatzmiete zusammen. Die Anfangsmiete wird als Starthilfe für den Betreiber in den ersten sechs Monaten reduziert.

4. Bau

Für die Erarbeitung des Bauprojektes und die weitere Begleitung der Realisierung ist ein selektives zweistufiges Verfahren schweizweit ausgeschrieben worden. Von den 15 Architekten-Teams, die sich in der ersten Phase beworben haben, wurden auf Grund der festgelegten Beurteilungskriterien sechs ausgewählt. Die Endauswahl ist auf das Büro Suter + Partner AG Architekten, Bern, gefallen.

In der Ausarbeitung des Bauprojekts haben zusätzliche Untersuchungen der Bausubstanz bzw. vertiefte Gespräche mit Fachexperten einige Unsicherheiten ausgeräumt. Insbesondere wurden die Anzahl der Gästezimmer festgelegt und die Anforderungen an die Fertigungsküche hinsichtlich des Schutzes der historischen Oberflächen besser definiert. Auch die Raumnutzungen des Erdgeschosses und Untergeschosses wurden nochmals auf Sommer- / Winterbetrieb geprüft und teilweise angepasst.

Im vorliegenden Projekt können in der wertvollen und mehrheitlich noch intakten Bausubstanz des 1. und 2. Obergeschosses neun Gästezimmer mit eigener Nasszelle eingebaut werden. Die seeseitigen grosszügigen Räume im 1. Obergeschoss werden weiterhin dem Gastronomiebereich zugeordnet. Sie können flexibel als Seminarräume, für Privatanlässe und als Frühstücksräume dienen.

Die Gastronomieinfrastruktur des Untergeschosses wird mit einer Fertigungsküche im Erdgeschoss ergänzt: Gemäss Gastronomie-Spezialisten sind kurze Verbindungswege eines der wichtigsten Kriterien für das Gelingen der Neupositionierung. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege ist es gelungen, ein Projekt auszuarbeiten, das den technischen Anforderungen entspricht und trotzdem die wertvollen Tapeten des Innenraumes schützt. Die seeseitige Veranda soll unbeheizt bleiben, jedoch durch eine neue Festverglasung auch in der Übergangszeit besser genutzt werden können. Das Projekt sieht vor, die Möblierung im ganzen Haus zu vereinheitlichen. Die Ausstattung ist daher Sache der Eigentümerin.

Besondere Achtsamkeit ist den restaurationsbedürftigen Innenflächen und der einmaligen Innentreppe geschuldet: Diese werden aufgefrischt und teilsaniert. Die Fenster werden belassen, jedoch auf Dichtigkeit und Funktionalität ertüchtigt. Im Rahmen der Gesamtanierung ist es sinnvoll, bisher untergeordnete Pendenzen zu erledigen. Beispiele dafür sind die Sanierung des Gussasphalts im Südbalkon über der Vorhalle, eine neue Ausleuchtung des Schlosses, Sanierung von Teilen der Kanalisation und des Dachrandes im Rundturm Süd.

5 Termine

Folgende Grobtermine sind vorgesehen:

Genehmigung Planungs-/Projektierungskredit (Stadtrat)	Herbst 2016 ✓
Ausschreibung neuer Betreiber	Frühjahr 2017 ✓
Genehmigung Ausführungskredit (Stadtrat)	Herbst 2017
Ausführung	Jahre 2018 bis 2019
Aufnahme neuer Betrieb	Frühjahr 2019

6 Finanzielles

6.1 Einmalige Kosten

Die Kosten für die Planungs- und Projektierungsphase betragen 970'000 Franken, wovon 65 Prozent als baulicher Unterhalt gelten und 35 Prozent als Investition. Am 27. Oktober 2016 beschloss der Stadtrat einen Verpflichtungskredit von 339'500 Franken (Investitionsanteil) für die Planung und Projektierung.

Der Kostenvoranschlag (Kostenungenauigkeit +/-10 %) für die Realisierung des vorliegenden Sanierungs- und Restaurationsprojektes beträgt 9'900'000 Franken. Die aktivierbaren Eigenleistungen des Amtes für Stadtliegenschaften sind eingerechnet.

Die berechneten Gesamtkosten für die Projektierung und Ausführung betragen somit brutto 10'870'000 Franken. Einnahmen aus Beitragsgesuchen können noch nicht quantifiziert werden. Die kantonale Denkmalpflege hat zur Restaurierung der historischen Bausubstanz (Oberflächen) Subventionen von ca. 30 Prozent in Aussicht gestellt. Genaue Berechnungen sind zum Zeitpunkt der Verabschiedung dieses Berichtes noch ausstehend. Zusätzlich stellt die Stadt Finanzierungsgesuche an verschiedene Stiftungen, deren Stiftungszweck die Erhaltung von historischen Bauwerken umfasst.

Analog des Planungs- und Projektierungskredites handelt es sich bei der Ausführung um einen gemischten Kredit mit einer Aufteilung von 65 Prozent baulichem Unterhalt (gebundene Ausgabe) und 35 Prozent Investitionen Verwaltungsvermögen (neue Ausgabe). Der beantragte Verpflichtungskredit für die Ausführung beträgt 3'465'000 Franken (Investitionsanteil).

6.2 Folgekosten (Beispiel ab Betriebsjahr 2020)

Kalkulatorische Zinsen (5%, auf der Hälfte des Investitionsanteils)	CHF 9'900'000 x 0.5 x 5 %	CHF 247'500
Abschreibungen (33 Jahre)	CHF 9'900'000 x 0.0303	CHF 300'000
Laufender Unterhalt Gemäss IAZI 2017, 0.6% des GVB-Wertes x1.2	CHF 22'558'100 x 1.2 x 0.6%	CHF 162'400
Betriebskosten Gemäss FM Monitor, pom +, Benchmark 2013; Verwaltungs-/ Kontroll-/Sicherheitskosten, Abgaben / Beiträge	CHF 14.5 x 2660 m2	CHF 38'600
Zwischentotal		CHF 748'500
Einnahmen aus der Vermietung (Mindestmietzins)*	Sockelmiete	CHF 300'000
Total jährliche Folgekosten ab 2020		CHF 448'500
Positiver Mittelfluss ab 2020 (-162'400 -38'600 +300'000) **		CHF 99'000

Legende:

* Die Anfangsmiete wird in den ersten sechs Monaten als Starthilfe auf monatlich 20'000 Franken (anstatt 25'000 Franken) reduziert. Zu berücksichtigen ist, dass in die dargestellten Folgekosten nur der Mindestmietzins von 300'000 Franken jährlich (Sockelmiete) einberechnet wurde. Die Höhe der Umsatzmiete ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar.

** Im Vergleich zur heutigen Situation bleiben nach der Sanierung und Neupositionierung die Kosten für den laufenden Unterhalt und den Betrieb in etwa gleich. Die Vermietung generiert Mehreinnahmen (im Vergleich zu den durchschnittlichen Einnahmen der vergangenen Jahre).

6.3 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbeschaffung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln.

6.4 Finanzielle Tragbarkeit

Im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan der Jahre 2018 bis 2021 sind für die Ausführung insgesamt CHF 9'535'000 enthalten, davon CHF 3'337'000 unter Investitionen Verwaltungsvermögen (35 %) und CHF 6'198'000 unter baulichem Unterhalt Verwaltungsvermögen (65 %). Der aktuelle Kostenvoranschlag beträgt CHF 9'900'000 (Kostenungenauigkeit +/- 10%). Der Differenzbetrag von CHF 365'000 wird im Rahmen der Überarbeitung des Investitionsplans 2019 ff. kompensiert.

6.5 Zuständigkeit

Der Stadtrat ist zuständig für die Bewilligung der neuen Ausgabe in der Höhe von 3'465'000 Franken für die Ausführung der Sanierungs- und Restaurationsarbeiten, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Für den gebundenen Teil in der Höhe von 6'435'000 Franken ist gemäss Artikel 47 Buchstabe b Stadtverfassung der Gemeinderat zuständig (Baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen zu Lasten der Erfolgsrechnung 2017 ff.). Am 18. Oktober 2017 hat der Gemeinderat den entsprechenden Kredit in seiner Zuständigkeit verabschiedet.

7 Verhältnis zu den Legislaturzielen 2015 bis 2018

Der Stadtrat hat im Juni 2015 die zwölf Legislaturziele des Gemeinderates und die entsprechenden 44 Umsetzungs-Massnahmen zur Kenntnis genommen. Der beantragte Verpflichtungskredit ist ein erster Schritt zur Realisierung der Massnahme „Schloss Schadau neu positionieren“ im Rahmen des Legislaturziels 5 „Der Wohn- und Lebensraum am Wasser ist attraktiver und erweitert“. Der Unterhalt und die Attraktivitätssteigerung vom Schloss Schadau unterstützt zusätzlich das Legislaturziel 4: „Die Position als familienfreundliche Stadt mit hohem Freizeitwert ist gestärkt.“

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 39 Buchstabe c Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 18. Oktober 2017, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 3'465'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2240.5040.004 (Bilanzkonto Nr. 14040.01.01) für die Ausführung des Sanierungs- und Restaurationsprojektes Schloss Schadau.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 18. Oktober 2017

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen (nur in elektronischer Form: auf der Sitzungsapp bzw. unter www.thun.ch/stadtrat/sitzungen)

1. Pläne Schloss Schadau, Bauprojekt Nutzungsverteilung, vom 12. September 2017
2. Kostenvoranschlag Ausführungskredit Schloss Schadau vom 12. September 2017, AfS