

**Stadtsaal (ehemals Engelsaal): Weiterbetrieb, Baukredit**

<b>Kurzinformation</b>	<p>Die EKG Hotel AG hat die Vereinbarung betreffend Nutzung Engelsaal und Nebenräume mit der Stadt Liestal per 31. Dezember 2019 gekündigt. In der Folge galt es, eine Nachfolgelösung zu finden. Es wurden verschiedene Varianten geprüft, wobei der Weiterbetrieb auch öffentlich ausgeschrieben wurde. Das Interesse war jedoch gering. Zum Schluss stand lediglich eine externe Bewerbung der Bewerbung der Abteilung Sicherheit für einen Betrieb in Eigenregie gegenüber.</p> <p>Nach Abwägung aller Anforderungskriterien und der Kosten hat der Stadtrat am 16. August 2022 beschlossen den Engelsaal unter dem Namen Stadtsaal zukünftig in Eigenregie weiter zu betreiben. Dies aus den folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bei einem Betrieb in Eigenregie steht den Vereinen von Liestal ein Saal für subventionierte Veranstaltungen bis zu 320 Personen, mit Bankettbestuhlung für bis zu 200 Personen, zur Verfügung. Bei einem Betrieb durch einen Drittanbieter hätten nicht subventionierte Anlässe mutmasslich Vorrang, sofern die Stadt nicht die Differenz in Form einer Vereinsunterstützung übernimmt.</li><li>• Auch bei einem Betrieb durch einen Drittanbieter müsste die Stadt erhebliche Kosten in die Sanierung des Engelsaals investieren, wobei diese infolge des hohen Mietzinses nicht vollumfänglich auf die Mietpartei übertragen werden können.</li><li>• Um das Konzept umzusetzen braucht es bauliche Massnahmen. Der Einwohnerrat muss den Baukredit für die Realisierung beschliessen.</li></ul>				
<b>Antrag</b>	<p>Der Einwohnerrat stimmt dem Baukredit Engelsaal, Konto 2390.5040.0245, in der Höhe von CHF 1'430'000.- inkl. MWST (Brutto) mit einer Kostengenauigkeit von <math>\pm 15\%</math> zu.</p>				
	<p>Liestal, 22. August 2023</p> <p style="text-align: right;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table><tr><td>Der Stadtpräsident</td><td>Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td>Daniel Spinnler</td><td>Marcel Meichtry</td></tr></table>	Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter	Daniel Spinnler	Marcel Meichtry
Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter				
Daniel Spinnler	Marcel Meichtry				

## DETAILINFORMATIONEN

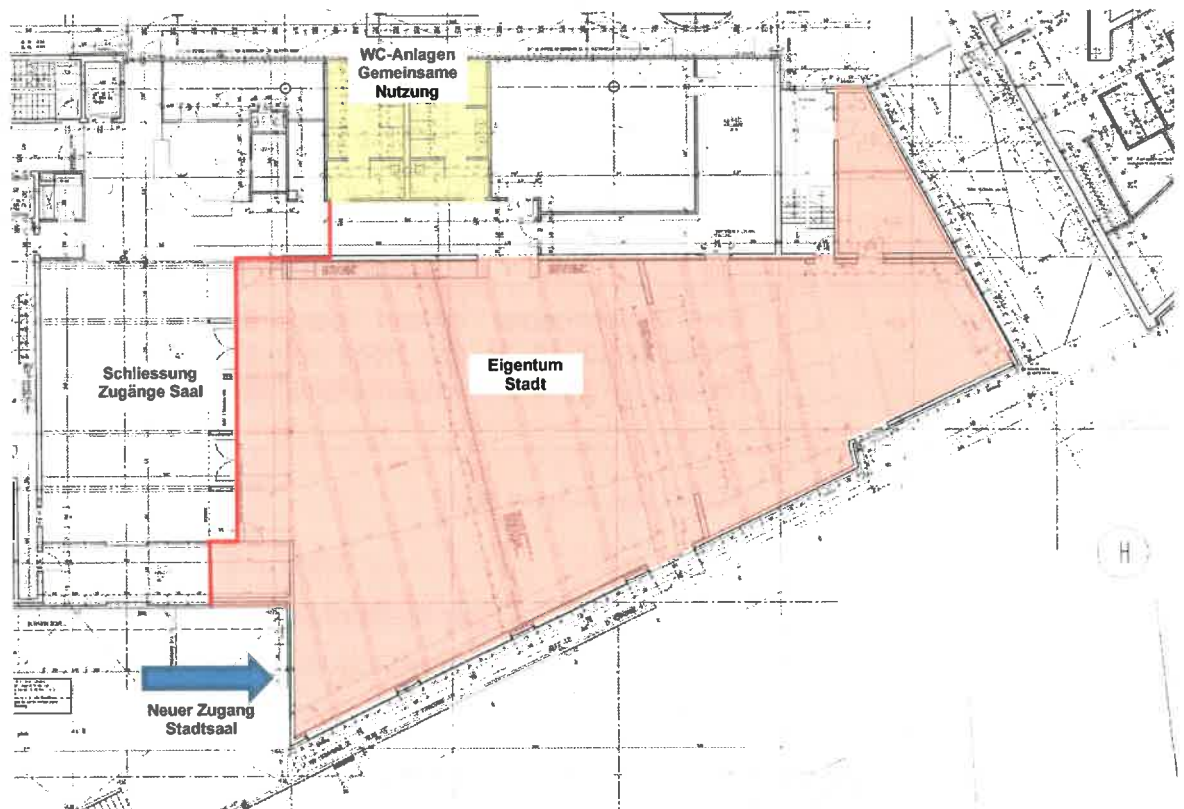


### 1. Ausgangslage

Der Engelsaal gehört der Stadt Liestal im Stockwerkeigentum. Das Foyer und die Nebenräume gehören dem Hotel Engel AG. In der Vergangenheit wurde der Saal durch die Hotel Engel AG betrieben. Mit Schreiben vom 26. März 2019 hat die **Hotel Engel AG** den Vertrag per 31. Dezember 2019 gekündigt.

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen während des Baus wurde eine Vereinbarung über die Nutzung des Engel Saals, der Nebenräume und eine mögliche Kündigung ausgearbeitet. Demnach hat die Stadt nach einer allfälligen Kündigung der Nutzungsvereinbarung durch die Hotel Engel AG das Recht, einen neuen Zugang zum Saal zu erstellen. Sie kann die WC's weiterhin mitbenützen. Auf die Nutzung weiterer Räume, insbesondere des Foyers als Zugang zum Saal besteht kein Anrecht. Der Zugang zum Foyer musste geschlossen werden. Auf der Basis dieser vertraglichen Ausgangslage hat der Stadtrat nach einer ausführlichen Evaluation unterschiedlicher Möglichkeiten eine Lösung für den Weiterbetrieb des Engelsaals als Stadtsaal gefunden. Um das Konzept umzusetzen braucht es bauliche Massnahmen. Der Einwohnerrat muss den Baukredit für die Realisierung beschliessen.

### Eigentumsverhältnisse nach Kündigung der Nutzungsvereinbarung



Der Engelsaal steht seit dem 1. Januar 2020 ungenutzt leer, da aufgrund der aktuellen baulichen Situation und der Brandschutzvorschriften ohne notwendige Anpassungen kein Betrieb möglich ist.

### **Auszug aus dem Jahresprogramm 2023**

#### **Stadtsaal (ehemals Engelsaal) Kto. Nr. 2390.5040.0245**

A: Die EKG Hotel AG hat die Vereinbarung betreffend Nutzung Engelsaal und Nebenräume mit der Stadt Liestal per 31. Dezember 2019 gekündigt. Da nur der Engelsaal ohne das Foyer im Besitz der Stadt Liestal ist, sind sowohl der Zugang zum Engelsaal wie auch die Fluchtwege für eine Belegung mit mehr als 50 Personen nicht mehr gewährleistet.

Der Stadtrat hat nach der Evaluation diverser Möglichkeiten und einer erfolgten Ausschreibung entschieden, den Engelsaal zukünftig unter dem Namen Stadtsaal durch die Stadt zu betreiben.

Z: Die baulichen Massnahmen für den zukünftigen Betrieb des Stadtsaals sind umgesetzt.

L: Der betriebsnotwendige Ausbau (zusätzlicher neuer Zugang mit Windfang direkt von der Terrasse aus, Brandschutzmassnahmen wie Einbau einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage, Küche etc.) erfolgt gemäss den noch zu erstellenden Anforderungen aus dem Betriebskonzept.

## **2. Projektbeschreibung**

Bis Ende Juli 2022 lief das öffentliche Ausschreibungsverfahren für den Betrieb des Saals. Das Interesse für den Betrieb des Saals hielt sich stark in Grenzen. Bei der Evaluation der Angebote und Prüfung der Infrastrukturkosten - insbesondere im Bereich Gastronomie - hat sich herausgestellt, dass mit dem Betrieb durch die Stadt Liestal die Ziele der Stadt Liestal am besten erreicht werden können. Der von «Engelsaal» in «Stadtsaal» umbenannte Saal bettet sich bestens in das bestehende städtische Raumangebot ein. Der Stadtsaal (bisher Engelsaal) bietet, je nach Anlass, für 200 bis 350 Personen Platz. Er ist die ideale Ergänzung zu den bestehenden oder sich in Bau befindlichen Räumlichkeiten, wie dem Rathaussaal (heutiger Stadtsaal im Rathaus mit 100 Plätzen) sowie Gestadecksaal (im Bau) mit 200 Plätzen sowie zahlreichen Aulen und Sitzungszimmern.

Der Stadtsaal soll Vereinen, Organisationen und Dritten für Jahresversammlungen, Konzerte, Theateraufführungen, Vorträge, Konferenzen und Workshops angeboten werden. Weiter soll er für stadteigene Anlässe wie Lehrerkonvent, Tischmessen (z.B. «Liestal für das Kind», Seniorenmesse) und Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung genutzt werden können. Ein entsprechendes Basisangebot an Gastroinfrastruktur soll bereit gestellt werden, damit Vereine oder Gastronomen bei Anlässen Aperos oder eine einfache Verpflegung ausrichten können.

Der Stadtrat hat der Verwaltung den Auftrag erteilt, das Betriebskonzept des Stadtsaals weiter zu vertiefen und eine Kreditvorlage zuhanden des Einwohnerrats zu erarbeiten.

Nach dem Zuschlag der Bewirtschaftung durch den Bereich Sicherheit/Soziales wurde die Planung der baulichen Massnahmen, die für die Umsetzung des Konzepts notwendig wären, an ein externes Architekturbüro und diverse Fachplaner in Auftrag gegeben. Die Resultate bilden die Grundlage für diese Vorlage.

## Bauliches Konzept



### ***Mögliche maximale Belegungen der Säle***

	<b>Saal 1</b>	<b>Saal 2</b>	<b>Gesamter Saal (1/2)</b>
Konzertbestuhlung	107	136	350
Bankett/Tischbestuhlung	72	80	200

### ***Zugang/Eingang***

Mit der Abtrennung des bestehenden Saals vom Foyer des Hotel Engel wird ein neuer Zugang erforderlich. Dieser wird im Bereich der Terrasse an der Nordfassade des Saals erstellt. Ein Vordach soll den Zugang zum Stadtsaal prominent markieren, im Innern wird ein Windfang erstellt, welcher die Besucherströme entsprechend leitet und gleichzeitig als neuer Fluchtweg dient.

### ***Aufbereitungsküche***

Damit der Saal für Anlässe von Vereinen wie auch von Dritten polyvalent nutzbar wird, wird im Bereich des neuen Saaleinganges ein separater Zugang mit Lager für eine neue Aufbereitungsküche erstellt. In dieser Küche können Saalmieter entweder selber Speisen erwärmen oder durch einen Caterer liefern und aufbereiten lassen. Der Wunsch ist, dass Veranstaltungen mit und ohne Essen durchgeführt werden können.

### ***Betriebskonzept***

Der Zugang für Mitarbeitende und die Warenanlieferung erfolgt über einen neuen Zugang, direkt in das Lager. Dort befinden sich ein Kühlschrank und ein Tiefkühlschrank sowie ein Lagerregal. Eine grosszügige Fläche steht für das kurzfristige Lagern von Paletten zur Verfügung. Bei grossen Anlässen wird vor dem Saal ein Kühlwagen für die Vorkühlung der Getränke abgestellt.

### ***Aufbereitung und Arbeitsplatz***

Die Aufbereitung besteht aus einem Kühlschrank und einem Combi Dämpfer auf einem Untergestell mit Blecheinschüben. Daneben befindet sich ein Arbeitstisch mit Stauraum im Unterbau sowie einem Kochfeld mit vier Platten. Über dem warmen Küchenbereich befindet sich eine Ablufthaube. Auf der rechten Seite steht eine Stufenkühlvitrine für die Ausgabe der kalten Getränke.

### *Arbeits- und Ausgabeplatz*

Über diesen Tisch werden die Speisen an den Service oder direkt an die Gäste übergeben. Zusätzlich dient dieser Tisch als Arbeitsfläche mit Stauraum im Unterbau. Hier befindet sich ein Handwaschbecken, welches sowohl von der Küche wie auch vom Büffet ausgenutzt werden kann. Auf der linken Seite wird eine Kaffeemaschine mit einem Tassenwärmer aufgestellt. Der Oberbau wird, wo möglich für Stauraum und Ablagen genutzt. Zwischen der Küche und der Abwascherei befindet sich eine Trennwand.

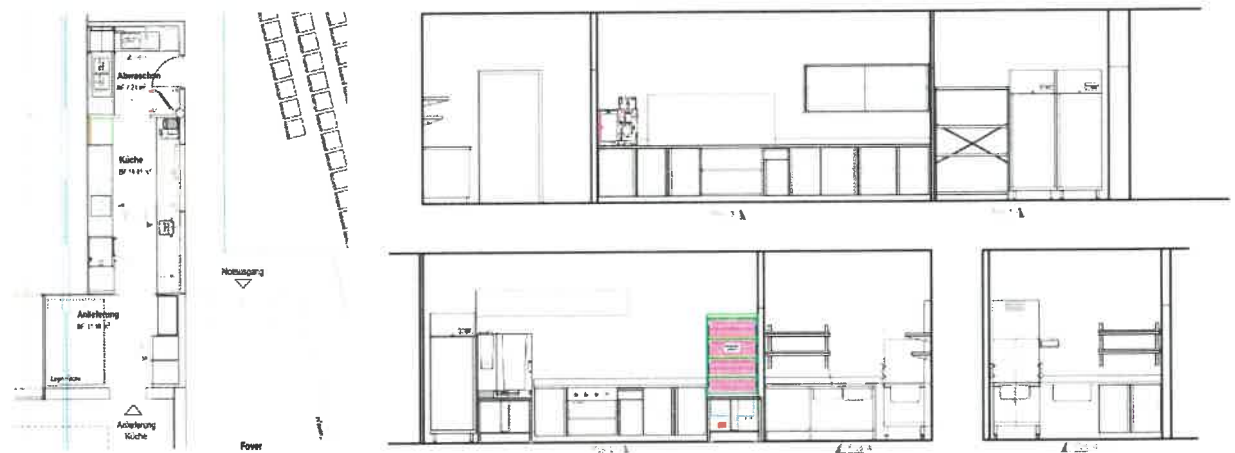
### *Abwaschen und Rüsten*

Die Anordnung ist direkt rechts neben dem Eingang, beginnend mit einem Stellplatz für das Schmutzgeschirr, einem Eingabetisch mit Korbgleitbahn und einem Vorspülbecken sowie Stauraum im Unterbau.

### *Geschirr*

Das benötigte Geschirr und die Gläser sollten im Saalbereich in Schränken gelagert werden. Dabei kann eine Aufteilung in 50 vollständige Gedecke pro Schrank realisiert werden. Die Schränke sind abschliessbar. Mit dieser Einteilung können je nach Anlass nur so viele Schränke geöffnet werden wie Personen erwartet werden. Auf diese Weise müssen bei der Abnahme nicht immer alle Geschirrtile kontrolliert werden

## **Pläne Aufbereitungsküche**



### *Mehrzweckraum*

Im hinteren Bereich der Bühne wird ein Mehrzweckraum eingebaut. Dieser kann für Sitzungen separat vermietet werden. An grösseren Veranstaltungen kann der Raum auch als zusätzliche Garderobe genutzt werden.

### *Bühnentechnik*

Nach 20 Jahren ist die Bühnentechnik an die heutigen sicherheitsrelevanten Richtlinien anzupassen. Dies beinhaltet den Ersatz der Handwinden für die Bühnenvorhänge, Anbringen eines Überfahrsschutzes an den Bühnenwagen sowie den Ersatz der Räder. Die gesamte Bühnentechnik ist zu kontrollieren und wo notwendig zu ersetzen.

In diesem Zusammenhang wurde auch eine «Einkürzung» der ganzen Bühne überprüft. Eine allfällige Verkleinerung der Bühne hätte zusätzlich 35-50 Sitzplätze generiert. Dies zu einem Preis von CHF 300'000.- - 350'000.-. Dieser Ansatz wurde aus Kostengründen nicht weiterverfolgt.

***Garderobe***

Einbau einer mobilen Garderobe.

***Fluchtwege***

Mit dem Wegfall der Zugänge über das Foyer des Hotel Engels ist ein neuer Zugang zu erstellen. Gleichzeitig werden die Ausgänge Richtung Burgstrasse gemäss den neusten Anforderungen umgerüstet. Die Fluchtwegbeschilderung ist anzupassen.

***Haustechnik******Heizung***

Anpassung der bestehenden Heizung an die neue Raumaufteilung.

***Lüftung***

Anpassung der bestehenden Lüftung gemäss dem Vorschlag der Fachplaner. Abtrennung Saal sowie erstellen einer neuen Lüftung für die Aufbereitungsküche. Anpassung der Lüftung so, dass die neuen Brandschutzvorschriften für eine Belegung mit 350 Personen eingehalten werden können.

***Sanitärarbeiten***

Neuinstallation sämtlicher Anschlüsse für die neu zu erstellende Aufbereitungsküche. Dies beinhaltet Kalt- und Warmwasserleitungen sowie Schmutzwasserleitungen. Liefern und montieren von Hand-Feuerlöschern und einer Löschdecke im Küchenbereich.

***Elektroarbeiten***

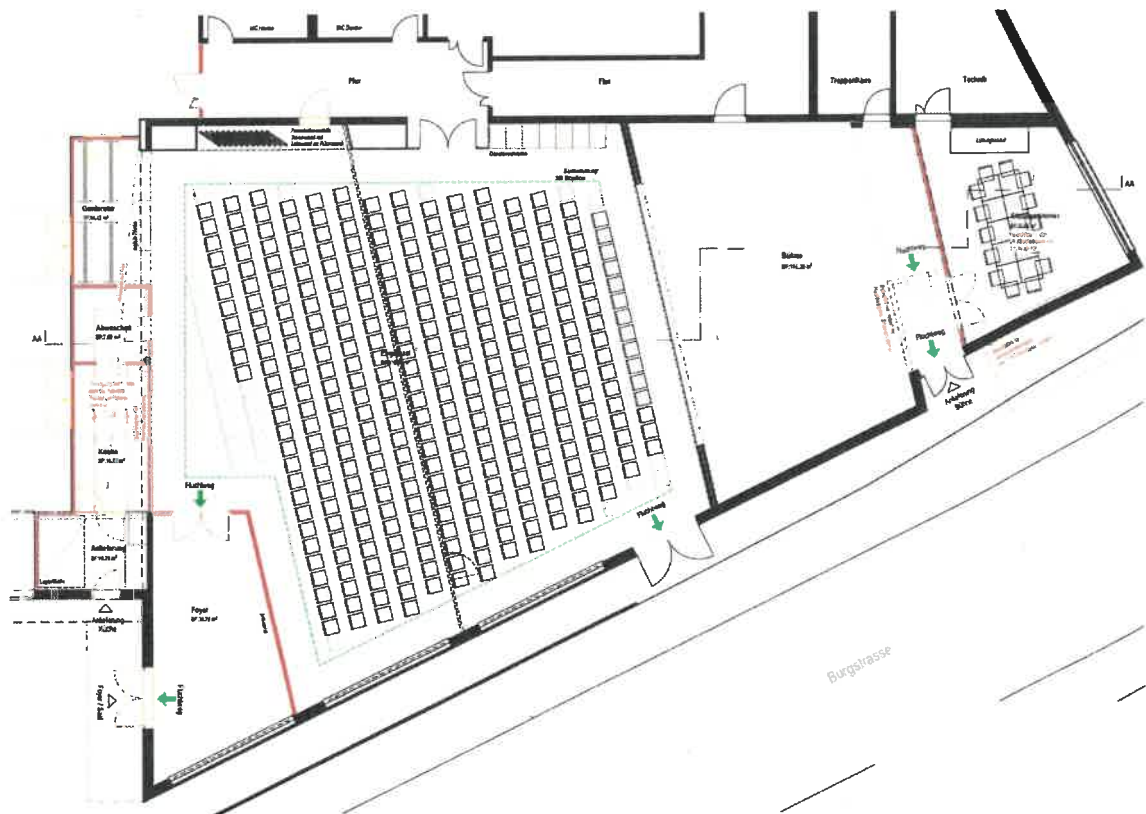
Anpassung sämtlicher Elektroinstallationen in Zusammenhang mit den geplanten Umbauten und dem Einbau einer Aufbereitungsküche.

***Baugesuch***

Vor der Umsetzung der geplanten Massnahmen ist beim Bauinspektorat Baselland ein Baugesuch einzureichen.



## Grundriss mit den geplanten Um- und Einbauten



## Wesentliche neue Bestandteile des Stadtsaals

- Neuer separater Zugang mit Foyer und Garderobe
- Einbau einer Aufbereitungsküche für den Saal.
- Einbau eines Mehrzweckraums im hinteren Teil der Bühne mit separatem Eingang.

### 3. Massnahmen / Termine

- Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wird die Ausführungsplanung an die Hand genommen. Das Baugesuch wird eingereicht.
- Der ausgebaute Stadtsaal steht ab Ende 2024 allen Interessierten wieder zur Verfügung und kann vermietet werden.

## Terminplan

SIA-Planungsphasen		2022												2023												2024												2025											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3 Projektierung	31 Vorprojekt																																																
Bürgergemeinde	Anfrage Finanzierung																																																
SR/ER	Sondervorlage																																																
	Entscheid ER																																																
	Referendumsfrist																																																
	32 Bauprojekt																																																
	33 Baubewilligungsverfahren																																																
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung																																																
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt																																																
	52 Ausführung																																																
	53 Inbetriebnahme, Abschluss																																																

#### 4. Finanzierung/Bruttokredit (Kostenvoranschlag +/- 15%)

BKP	Arbeiten	BAU:		KÜCHE:		BÜHNE:		TOTAL
		Allgemeine Kosten		Gastroküche		Bühnentechnik		inkl. MWST.
	TOTAL	CHF	595'400.00	CHF	559'600.00	CHF	275'000.00	CHF 1'430'000.00
2	Gebäude	CHF	577'900.00	CHF	555'600.00	CHF	271'500.00	CHF 1'405'000.00
20	Baugrube	CHF	5'000.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF 5'000.00
21	Rohbau 1	CHF	58'000.00	CHF	10'000.00	CHF	0.00	CHF 68'000.00
22	Rohbau 2	CHF	65'400.00	CHF	21'600.00	CHF	0.00	CHF 87'000.00
23	Elektroanlagen	CHF	70'000.00	CHF	81'000.00	CHF	66'000.00	CHF 217'000.00
24	Heizungs, Lüftung	CHF	111'000.00	CHF	98'000.00	CHF	0.00	CHF 209'000.00
25	Sanitäranlagen	CHF	1'000.00	CHF	144'000.00	CHF	0.00	CHF 145'000.00
27	Ausbau 1	CHF	56'000.00	CHF	42'000.00	CHF	146'000.00	CHF 244'000.00
28	Ausbau 2	CHF	55'500.00	CHF	23'000.00	CHF	3'500.00	CHF 82'000.00
29	Honorare	CHF	156'000.00	CHF	136'000.00	CHF	56'000.00	CHF 348'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	17'500.00	CHF	4'000.00	CHF	3'500.00	CHF 25'000.00
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	4'000.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF 4'000.00
52	Dokumentation und Präsentation	CHF	9'000.00	CHF	2'000.00	CHF	2'000.00	CHF 13'000.00
53	Versicherungen	CHF	4'500.00	CHF	2'000.00	CHF	1'500.00	CHF 8'000.00

BKP = Baukostenplan

#### Beiträge Dritte

- **Finanzierung Bürgergemeinde**  
Die Bürgergemeinde Liestal wurde für einen Beitrag angefragt. Sie behalten sich einen Entscheid über die Finanzierung und Beitragshöhe bis nach dem Beschluss des Einwohnerrats vor.
- **Kanton Basel-Landschaft**  
In den nächsten Monaten finden Gespräche mit den Verantwortlichen Personen des Swisslos-Fonds für eine Kostenbeteiligung statt.
- **Sponsoring Dritte**  
Nach dem Entscheid des Einwohnerrats wird durch die Verwaltung ein Sponsoring Konzept für Firmen, Vereine und Dritte erarbeitet.

#### Finanzielle Auswirkungen

Grundlagen                      Baubeschrieb und Kostenvoranschlag SIA-Teilphasen 31 Vorprojekt

Mehrwertsteuer                7.7 %

Kostengenauigkeit          +/- 15 %

Indexstand                    Schweizer Baupreisindex Region Nordwestschweiz, Hochbau  
Stand Oktober 2022: 115.4 Punkte; Basis Oktober 2020 = 100

Der kalkulierte und angestrebte Ausgabenbetrag für die Realisierung der Gesamtsanierung beläuft sich auf CHF 1'430'000.-. Dieser Betrag unterliegt einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %. Dies bedeutet:

- Die tatsächlich anfallenden Kosten werden nach heutigem Kenntnisstand zwischen CHF 1'215'500.- (85 %) und CHF 1'644'500.- (115 %) liegen.
- Richtgrösse für die Realisierung des Bauvorhabens ist jedoch der Betrag von CHF 1'430'000.- (100 %).



- Die im Ausgabenbeschluss angegebene Kostengenauigkeit von +/-15 % hat zur Folge, dass eine allfällige Überschreitung der im Einwohnerratsbeschluss aufgeführten Ausgabe bis zum Betrag von CHF 214'500.- (15 % von CHF 1'430'000.-) keine Erhöhung der Kreditbewilligung und auch keinen Nachtragskredit erforderlich macht.

## **Finanzieller Ausblick**

### *Saal*

In den letzten Jahren wurden keine nennenswerten Investitionen in den Saal getätigt. Nach 20 Jahren wird der Saal wieder auf einen zeitgemässen Standard gehoben. Dies schliess aber nicht aus, dass in den nächsten Jahren auch immer wieder kleiner und grösser Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden müssen. Es muss das erklärte Ziel sein, den Saal gebrauchstauglich auf einem guten Niveau zu halten.

### *Stockwerkeigentum (Gebäudehülle/allgemeine Anteile)*

Die Stockwerkeigentümergeinschaft bestehend aus der EKG Hotel AG, Migros und Stadt Liestal erarbeiten zurzeit ein Unterhaltskonzept für die gemeinschaftlichen Gebäudeteile. Dieses Konzept liegt Ende 2023 vor. Teile künftiger Investitionen werden aus dem gemeinsam geäufteten Fonds von CHF 240'000.- bezahlt. Diese Kosten fallen unabhängig einer allfälligen Saalsanierung für die Stadt Liestal an.

## **Belegungsgebühren Stadtsaal**

Für die Nutzung des Stadtsaals sollen Gebühren erhoben werden, welche nach Abschluss der Sanierung und dem Vorliegen der definitiven Kosten errechnet werden. Dabei werden zur Sicherstellung einer guten Auslastung auch die marktüblichen Gebühren für vergleichbare Veranstaltungsorte in der Region berücksichtigt. Die Gebühren werden in einer Verordnung zum Stadtsaal durch den Stadtrat festgelegt.

Es ist ein flexibles Gebührenmodell vorgesehen, welches die Nutzung des Saals mit Zusatzkosten für die Küche und/oder die Bühne inkl. Bühnentechnik vorsieht. Auch soll eine Abstufung für die Miete in Eigenbewirtschaftung (Einrichten und Reinigung durch die Nutzer) oder mit Bewirtschaftung durch die Stadt Liestal festgelegt werden. Ortsvereine und definierte Organisationen/Institutionen sollen einen deutlich reduzierten festgelegten Tarif in Eigenbewirtschaftung erhalten, welcher als Unterstützung der Vereine und Kultur ausgewiesen wird.

Ein Entwurf für die Gebührenordnung und die Berechnung befindet sich in der Beilage.

## **Mehrkostenbegründung gegenüber EP**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Budgets und Entwicklungsplans lag noch kein ausgereiftes Betriebskonzept und auch kein Bauprojekt vor. Als Grundlage diente eine Grobkostenschätzung auf der Grundlage einer einfachen Studie mit ersten Ideen. Diese beinhalteten damals einen neuen Zugang und kleinere Anpassungen an der Haustechnik etc. In der jetzigen Vorlage wurden die Kosten durch die Architekten und Fachplaner aufgrund des konkreten Projekts und der aktuellen Preisentwicklung überarbeitet und dargestellt. Siehe dazu den Kostenvoranschlag. Das Grundgerüst bildet die Spalte Bau (CHF 595'400.-).

In der weiteren Bearbeitung stellte sich heraus, dass für die Umsetzung des Betriebskonzepts folgende Ergänzungen notwendig sind:

- Einbau Aufbereitungsküche inkl. technisch notwendigen Anpassungen an Haustechnik (Heizung/Lüftung/Sanitär). Spalte Küche (CHF 559'600.-)

- Sanierung Bühnentechnik. Spalte Bühne (CHF 271'500.-)

### **Fazit**

Um der Bevölkerung einen attraktiven Stadtsaal zur Verfügung stellen zu können, muss der heutige Engelsaal gemäss dem neuen Betriebskonzept saniert werden. Mit einer Teilsanierung wird dieses Ziel nicht erreicht, denn ohne eine voll funktionsfähige Bühne und eine Regenerationsküche steht den Vereinen lediglich ein weiterer, etwas grösserer Saal zur Verfügung. Für kulturelle Anlässe, Vereinsabende, etc. müsste weiterhin in Lokalitäten in der näheren Umgebung ausgewichen werden.

### **5. Beilage/Anhang**

- Gebührenordnung und -berechnung Stadtsaal, Fassung vom 17.08.2023



17. August 2023

**Gebührenordnung und -berechnung Stadtsaal**

Jährliche Kosten bei einer Investitionssumme von CHF 1'430'000.-

Kosten Gebäude	CHF	117'473.-	p/a
Betriebskosten/Energie	CHF	30'000.-	p/a
Unterhalt periodisch	CHF	12'000.-	p/a

<b>Total Kosten</b>	<b>CHF</b>	<b>159'473.-</b>	<b>p/a</b>
---------------------	------------	------------------	------------

Die Mietkosten für den Saal belaufen sich gemäss den drei Szenarien der Studie Richard auf:

Low-Invest	60 Belegungen	Raummierte p/Anlass	CHF	2'660.-
Mid-Invest	95 Belegungen	Raummierte p/Anlass	CHF	1'680.-
Vorwärtsstrategie	120 Belegungen	Raummierte p/Anlass	CHF	1'330.-

Die Vorwärtsstrategie wird mittelfristig nicht als realistisch betrachtet. Eine Belegung von 95 Anlässen pro Jahr scheint möglich, weshalb die Mietkalkulation von 95 Belegungen ausgeht. Bei den Belegungen gehen wir von den folgenden Optionen aus:

Mietobjekt	Anzahl Anlässe pro Jahr
Vermietung Saal	30
Vermietung Saal mit Office	60
Vermietung Saal mit Office und Bühne	5
Vermietung Sitzungszimmer	60

**Mögliche Mietzinsen**

Für die Mietansätze wurde ein bedarfsorientiertes Buchungsprinzip gewählt

Miete	Firmen, auswärtige Vereine, Private	Ortsvereine Subvention 60% *
Ganzer Saal	CHF 1'300.-	CHF 520.-
½ Saal	CHF 800.-	CHF 320.-
Office inkl. Geschirr	CHF 500.-	CHF 200.-
Bühne inkl. Bühnentechnik	CHF 800.-	CHF 800.- Keine Subvention
Bühne ohne Bühnentechnik	CHF 400.-	CHF 160.-
Sitzungszimmer ½ Tag ausgerüstet	CHF 100.-	CHF 100.-

\* Bei Nutzung der Bühne ohne Bühnentechnik fallen keine Gebühren an

Zusätzlich zu den Mietkosten fallen die folgenden Gebühren an:

- Gebühr für Übergabe und Rücknahme CHF 150.-
- Gebühr für Herrichten und Reinigung (entfällt bei Eigenbewirtschaftung) max. CHF 1'000.-

**Beispiele für Mieten & Gebühren**[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch)

Mietkosten pro Tag. Die Gebühren fallen nur einmal an.

a) Miete ganzer Saal für Veranstaltung mit Office und Bühne und Bühnentechnik

Position	Firmen, auswärtige Vereine, Private	Ortsvereine subventioniert
Saalmiete	CHF 1'300.-	CHF 520.-
Office inkl. Geschirr	CHF 500.-	CHF 200.-
Bühne	CHF 800.-	CHF 800.-
<b>Total Miete</b>	<b>CHF 2'600.-</b>	<b>CHF 1'520.-</b>
Gebühr Übergabe und Rücknahme	CHF 150.-	CHF 150.-
<b>Tarif I</b>	<b>CHF 2'750.-</b>	<b>CHF 1'670.-</b>
Bewirtschaftung & Reinigung	CHF 1'000.-	CHF 1'000.-
<b>Tarif II</b>	<b>CHF 3'750.-</b>	<b>CHF 2'670.-</b>

b) Miete für Generalversammlung, Tagung mit Office ohne Bühne

Position	Firmen, auswärtige Vereine, Private	Ortsvereine subventioniert
Saalmiete	CHF 1'300.-	CHF 520.-
Office inkl. Geschirr	CHF 500.-	CHF 200.-
<b>Total Miete</b>	<b>CHF 1'800.-</b>	<b>CHF 720.-</b>
Gebühr Übergabe und Rücknahme	CHF 150.-	CHF 150.-
<b>Tarif I (in Eigenbewirtschaftung)</b>	<b>CHF 1'950.-</b>	<b>CHF 870.-</b>
Bewirtschaftung & Reinigung	CHF 1'000.-	CHF 1'000.-
<b>Tarif II</b>	<b>CHF 2'950.-</b>	<b>CHF 1'870.-</b>

Im Vergleich: Die Doppelhalle MZH Stutz kostet im Vergleich zur Variante I

- für ortsansässige Vereine

CHF 1'350.-

- für Firmen und Auswärtige

CHF 2'950.-

Zuzüglich eine Hauswärts Entschädigung von CHF 150.- p/Std. nach Aufwand

### Wirtschaftlichkeitsrechnung

Die Deckung sieht bei den nach unserem Schlüssel aufgeteilten 95 Belegungen wie folgt aus:

30 Vermietungen Saal	à CHF 1'300.-	Einnahmen CHF 39'000.-
60 Vermietungen Saal mit Office	à CHF 1'800.-	Einnahmen CHF 108'000.-
5 Vermietungen Saal mit Office & Bühne	à CHF 2'600.-	Einnahmen CHF 13'000.-
60 Vermietungen Sitzungszimmer	à CHF 100.-	Einnahmen CHF 6'000.-

**Total Einnahmen**

**CHF 166'000.-**

Es ist davon auszugehen, dass rund 50 % der Belegungen durch Ortsvereine sind, welche zu 60% subventioniert werden. Somit reduziert sich der Deckungsbeitrag um angenommen CHF 48'000, d.h. es wird ein Defizit von rund 42'000 p/a erwirtschaftet.

Die Stadt leistet rund CHF 42'000.- p/a Vereinsunterstützung (bis zur Schliessung des Engelsaals waren es CHF 23'000 p/a)

## Prognose

Der Engelsaal wird nach längerer Zeit neu eröffnet. Es ist davon auszugehen, dass die Auslastung bis zum Erreichen des Bekanntheitsgrades, speziell bei Firmen und Caterern, einige Zeit benötigt. Wir gehen von einer zweijährigen Einführungsdauer aus:

Im 1. Betriebsjahr	65 %	Defizit	CHF	58'000.-
Im 2. Betriebsjahr	80 %	Defizit	CHF	33'000.-
Im 3. Betriebsjahr	100 %			
Ab 4. Betriebsjahr	110 %	Überschuss	CHF	17'000.-