



**Stadt Liestal**

Einwohnerrat

**BPK Bau- und Planungskommission**

**2023-190a**

## **Stadtsaal (ehem. Engelsaal): Weiterbetrieb, Baukredit – Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)**

### **1. Grundlage**

Die stadträtliche Vorlage «Stadtsaal (ehemals Engelsaal): Weiterbetrieb, Baukredit» wurde am 27. September 2023 einstimmig an die Bau- und Planungskommission (BPK) zur Vorberatung überwiesen und die Finanzkommission (FIKO) zu einem Mitbericht eingeladen.

### **2. Sitzungsablauf**

Als Einstieg in die Beratung traf sich die BPK im Engelsaal zu einem Augenschein vor Ort, damit alle mit dem aktuellen Zustand vertraut sind.

Die Vorlage wurde der BPK durch den zuständigen Stadtrat und den Abteilungsleiter detailliert vorgestellt und wurde an zwei Sitzung von der BPK beraten.

### **3. Beratung der BPK**

#### *Öffentliche Ausschreibung betreffend Bewirtschaftung des Saals*

Die Stadt hat den weiteren Betrieb des Saals öffentlich ausgeschrieben. Neben externen Angeboten hat die Stadt eine eigene Offerte eingereicht und will nun den Engelsaal in eigener Regie bewirtschaften. Dieses Vorgehen ist nicht von allen Kommissionsmitgliedern als optimal angesehen worden. Aber gegen den Vergabeentscheid des Stadtrats gab es keine Beschwerde.

#### *Bewirtschaftung des Engelsaals durch die Stadt*

Die Bewirtschaftung des Saales erfolgt durch die Stadt Liestal. Online Buchungen über ein schon existierendes und bewährtes System erfolgen ohne zusätzlichen Personalaufwand. Die Bearbeitung von Fragen zu Technik, Infrastruktur etc. werden ja nach Fragestellung durch eine externe Firma oder intern bearbeitet. Die Inventarbetreuung erfolgt durch eine externe Firma mit periodischer Inventur durch die Stadtverwaltung.

Das Buchungsprozedere und auch die allfällige Schlüsselübergabe unter der Woche bringt nach Aussagen der Stadtverwaltung keinen zusätzlichen internen Personalbedarf mit sich.

Der Saal kann sowohl für Vereinsnänsse wie auch für kommerzielle Anlässe genutzt werden. Die Stadt Liestal kann die Vermietung des Saals steuern mit der Möglichkeit, Vereine prioritär zu behandeln.

## *Bauprojekt*

### *a. Sitzungszimmer*

In der Diskussion wird das Sitzungszimmer als nicht sinnvoll beurteilt. Es soll geprüft werden, ob dieser Raum als externer Lagerraum nutzbar gemacht werden kann und so eventuell vermietet werden kann. So können auch anfallende Kosten für Beleuchtung, IT-Infrastruktur und Möblierung reduziert werden. Eventuell kann auch eine Zwischenwand und eine Brandschutzschleuse eingespart werden. Ob es sinnvoll ist, den Lagerraum separat zu vermieten, muss in Zusammenhang mit dem Betriebskonzept geklärt werden. Die Nutzung dieses Raumes wird in der nächsten Planungsphase überprüft.

### *b. Lüftung, Heizung und Strom*

Die Verflechtung bei Lüftung, Heizung und Strom ist gross. Das Thema ist dem Hotelbetreiber bekannt und er ist grundsätzlich mit der Entflechtung einverstanden. Um eine Diskussion über die technische Lösung und die finanzielle Kostenbeteiligung führen zu können, müssen jedoch klare Grundlagen geschaffen werden. Der Prozess läuft bereits.

### *c. Küche*

Bei der Küche handelt sich um eine Aufbereitungsküche. Laut Gastroplaner ist ein Kochfeld mit vier Platten für diesen Bedarf ausreichend. Welche Gerätetypen installiert werden, ist noch offen.

### *d. WC-Anlagen*

Für die Benützung der WC-Anlagen ist eine gemeinsame Nutzung vorgesehen, d.h. der Zugang über den Gang wird von Hotelgästen/Angestellten wie auch von Saalbenützern begehbar sein. Zur Abgrenzung gegenüber dem Foyer wird eine Türe eingebaut. Mit einer intelligenten Türsteuerung kann verhindert werden, dass Gäste einer Veranstaltung in das Foyer des Hotel Engel gelangen können. Gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 11.11.2021 haben sich die Parteien darauf geeinigt, dass für die WC Anlagen eine Nutzungsvereinbarung erstellt wird, in der auch Punkte wie Reinigung und Unterhalt geregelt werden.

### *Betriebskosten*

Die aktuellen Kosten für die Stadt, auch wenn der Saal nicht in Betrieb ist, belaufen sich für Energie und Abschreibungen pro Jahr auf CHF 30'675.

Der Saal ist Teil einer Stockwerkeigentümergeinschaft, die von der Firma Gribi verwaltet wird.

Zusätzlich wurde bis 2021 von der STWEG pro Jahr jeweils auch ein Betrag von CHF 20'000 in den Erneuerungsfonds eingelegt. Per Ende 2022 sind CHF 237'634 in diesem Fonds. Es wurde jedoch beschlossen, den Fond nicht weiter zu äufnen. Aber es wurde eine langfristige Instandhaltungsplanung in Auftrag gegeben.

Gemäss dem Angebot und dem Betriebskonzept, das der Bereich Sicherheit / Soziales der Stadt Liestal eingereicht hat, wird davon ausgegangen, dass die laufenden Betriebskosten gedeckt werden können. Wie hoch der Beitrag an die Amortisation der Investitionskosten wird, hängt aber von der erfolgreichen Vermietung ab.

### *Aufnahme des Betriebs*

Nach heutigem Wissensstand geht man von einer Inbetriebnahme des Saales im Sommer 2025 aus.

Neben dem politischen Prozess, inkl. Abwarten der Referendumsfrist, muss das Projekt ausgeschrieben und das Bauprojekt muss ausgearbeitet werden.

Anschliessend muss eine Baubewilligung eingeholt werden (Dauer mindestens 3 Monate). Erst nach diesen Vorarbeiten kann mit den eigentlichen Umbauarbeiten begonnen werden.

### *Gesamtwürdigung:*

Die BPK steht hinter der Vorlage Baukredit Stadtsaal (ehemals Engelsaal) und sieht dem aktuellen Projekt sehr positiv und zuversichtlich entgegen. Mit diesem Saal können direkt in Liestal wieder vermehrt Anlässe durchgeführt werden. Durch seine zentrumsnahe Lage kann auch das Gastgewerbe in der Altstadt profitieren.

Der Saal, neu mit einer Küche und der bestehenden grossen Bühneninfrastruktur, wird so einzigartig sein in der näheren Region.

Der abgeschlossene Dienstbarkeitsvertrag mit dem Hotelier bietet eine Grundlage für die Ausarbeitung der Nutzungsvereinbarung für ein autonomes Betreiben des Saales und den gegenseitigen Umgang. Es gibt aus Sicht der BPK jedoch keine Alternative.

Die BPK ist sehr zuversichtlich, dass der Saal einem breiten Bedürfnis entspricht und somit nach dem Umbau vor allem auch von Vereinen intensiv genutzt werden wird. Als Kantonshauptort braucht es in Liestal einen solchen Saal.

Es ist der BPK ein grosses Anliegen, dass der Eröffnungszeitpunkt frühzeitig publiziert und der Saal auch gut beworben wird.

## **4. Antrag**

Die BKP beantragt einstimmig dem Einwohnerrat, dem Antrag des Stadtrates betr.

Baukredit Engelsaal, Konto 2390.5040.0245, in der Höhe von CHF 1'430'000.- inkl. MWST, (Brutto) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %

zuzustimmen.

Werner Fischer, Präsident BPK

Liestal, im Dezember 2023