



Bericht der Finanzkommission zu

Bericht der Finanzkommission (FIKO) betreffend Stadtsaal (ehemals Engelsaal): Weiterbetrieb, Baukredit

Anita Baumgartner
Präsidentin der Finanzkommission

Inhalt

1. Auftrag	2
2. Vorgehen	2
3. Ausgangslage	2
4. Beratungsergebnis	2
4.1. Fokus der FIKO	2
4.2. Finanzielle Auswirkungen des Saalbetriebs auf die Stadt	2
4.3. Einschätzung zur Anzahl erwarteter Belegungen	3
4.4. Einschätzung zur Gebührenordnung resp. zur erwarteten Deckungslücke	Fehler!
4.5. Mitbeteiligung durch Dritte	4
5. Fazit	4
6. Dank	4
7. Antrag	5

1. Auftrag

Der Stadtrat hat dem Einwohnerrat die Vorlage 2023-190 betr. Stadtsaal (ehemals Engelsaal): Weiterbetrieb, Baukredit unterbreitet. Dabei handelt es sich um eine Sondervorlage im Sinne von § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung zwecks Beschlussfassung über neue einmalige und wiederkehrende Ausgaben.

Der Einwohnerrat hat die Vorlage 2023-190 an der Sitzung vom 27. September 2023 an die Bau- und Planungskommission (BPK) sowie an die Finanzkommission (FIKO) im Mitbericht zur Vorberatung überwiesen.

2. Vorgehen

Die FIKO hat die Vorlage anlässlich einer gemeinsamen Sitzung mit der BPK am 25. Oktober 2023 beraten. Diese Sitzung fand im Beisein von Stadträtin Pascale Meschberger, Stadtrat Daniel Muri sowie den Bereichsleitenden René Frei (Sicherheit / Soziales) und Thomas Noack (Hochbau / Planung) statt. Im Anschluss an den gemeinsamen Sitzungsteil setzte die FIKO, in Absprache mit der BPK, ihre Beratung zum Betrieb des Stadtsaals und dessen finanziellen Auswirkungen fort. Dabei waren Stadträtin Pascale Meschberger und Bereichsleiter René Frei zu gegen.

Das Eintreten auf die Vorlage war unbestritten.

3. Ausgangslage

Der Stadtrat unterbreitet dem Einwohnerrat einen Baukredit in der Höhe von 1,43 Millionen Franken (inkl. MwSt., +/- 15 % Kostenungenauigkeit) für den Umbau des Engelsaals zum neuen Stadtsaal.

Seit der Kündigung des Betriebsvertrages durch die EKG Hotel AG (Hotel Engel) steht der Engelsaal leer und wird nicht betrieben. Eine von der Stadt durchgeführte öffentliche Ausschreibung des Saalbetriebs blieb ohne Erfolg.

Der Saal bietet Platz für Veranstaltungen mit bis zu 350 Personen und verfügt über eine grosse Bühne. Damit der Saal wieder genutzt werden kann, braucht es bauliche Massnahmen für einen vom Hotel Engel unabhängigen Zugang zum Saal. Gleichzeitig soll eine Aufbereitungsküche eingebaut sowie die teilweise veralteten Infrastruktur (Bühnentechnik u.a.) erneuert werden.

Der Saal soll so künftig wieder für Firmen-, Vereins- und Privatanlässe zur Verfügung stehen, wobei der Nutzung durch Liestaler Vereine der Vorzug gegeben werden soll.

4. Beratungsergebnis

4.1. Fokus der FIKO

Die FIKO hat sich mit dem durch den Bereich Sicherheit / Soziales geplanten Betrieb des neuen Stadtsaals befasst. Im Fokus stand dabei eine Plausibilisierung der im Anhang zum Bericht ausgeführten Angaben zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

4.2. Finanzielle Auswirkungen des Saalbetriebs

Nebst den Investitionskosten von 1,43 Millionen Franken rechnet die Stadt mit jährlichen Betriebskosten (Abschreibungen, Energie- und Unterhaltskosten) in der Höhe von 159'473 Franken.

Die Saalvermietungen sollen über das bereits bestehende elektronische Raumreservationssystem abgewickelt werden und auch für die Vermarktung des Saales rechnet die Stadt aktuell nicht mit zusätzlichen Ausgaben.

Für die Reinigung resp. die Bestuhlung des Saals soll den Mietenden eine Gebühr in Rechnung gestellt werden. Diese Gebühr soll allfällige Ausgaben der Stadt für Drittanbieter (Reinigung /

Unterhalt) decken. Der Bedarf an zusätzlichem Personal für den Betrieb des Saals durch die Stadt wurde seitens der anwesenden Vertretenden der Stadt verneint.

Auch der leerstehende Saal verursacht jährliche Kosten. Diese beliefen sich im Jahr 2022 auf rund 30'700 Franken, wovon rund 21'300 Franken an die Verwaltung der Stockwerkeigentumsgemeinschaft durch die Firma Gribi bezahlt wurden. In diesem Betrag eingerechnet ist auch der Anteil der Stadt Liestal an den Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümer. Dieser Fonds weist per Ende 2022 einen Bestand von knapp 238'000 Franken auf und soll deshalb vorerst nicht weiter geäuft werden. Die bisherigen Energiekosten belaufen sich auf rund 8'200 Franken pro Jahr, die Abschreibungen beliefen sich auf rund 1'200 Franken.

Im Vergleich zur heutigen Situation mit einem leerstehenden Saal ist somit ab Wiederinbetriebnahme des Saals (geplant 2025) mit jährlichen Mehraufwendungen für die Stadt von rund 128'800 Franken zu rechnen. Diesen Mehraufwendungen sind den Mieteinnahmen gegenüber zu stellen.

4.3. Anzahl Belegungen

Die von der Stadt geschätzte Belegung von rund 95 Vermietungen des Saals und zusätzlichen 60 Vermietungen des angrenzenden Sitzungszimmers pro Jahr wird von der FIKO als eher optimistisch eingeschätzt. Im Schnitt würde das knapp 2 Vermietungen des Saals und 1-2 Vermietungen des Sitzungszimmers pro Woche bedeuten. Die Stadtverwaltung führte hierzu aus, dass regelmässig Anfragen für die Durchführung von Anlässen eingingen. Die Wiedereröffnung des Saals sei deshalb ein klares Bedürfnis. Sie rechnet deshalb damit, dass der Saal innert vier Jahren hinreichend bekannt sein sollte, dass diese Anzahl Vermietungen erreicht werden kann.

Dank seiner sehr zentralen Lage, der Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem grosszügigen Parkplatzangebot im Parkhaus des Engels ist die FIKO dennoch zuversichtlich, dass der Saal grundsätzlich viele Nutzende anspricht. Gleichzeitig wurde in der Kommission auch betont, dass in Liestal mit dem neuen Saal der EBL (Elefantenhaus) und dem Saal im Oristal (in Planung) die Gefahr eines Überangebots entstehen könnte.

Die Vertreter der Stadt verwiesen diesbezüglich, dass der Stadtsaal im Gegensatz zum Elefantenhaus dank der Aufbereitungsküche unabhängiger von einem Catering genutzt werden könne. Zudem sei der Stadtsaal konkurrenzfähig zur Stutzhalle in Lausen, dem reformierten Kirchgemeindehaus (Martinshof) und der Sporthalle Sappeten in Bubendorf.

Allerdings stellt nach Ansicht der FIKO der fehlende Aussenraum ein weiteres Risiko dar. Die Terrasse vor dem Engelsaal gehört zum Hotel und bezüglich der Mitbenutzung durch die Saalmietenden konnte bislang mit dem Betreiber des Hotel Engels keine Einigung erzielt werden. Die Stadt verfüge lediglich über ein Wegrecht für den Zugang zum Saal.

4.4. Gebührenordnung

Die vom Stadtrat im Anhang zum Bericht dargelegten Gebühren werden von der FIKO grundsätzlich als verhältnismässig erachtet. Die Gebührenreduktion für Liestaler Vereine um rund 60% wird von der FIKO unterstützt und als wichtige Massnahme zur Erreichung des Belegungsziels erachtet. Aufgrund der reduzierten Tarife für die Ortsvereine beläuft sich die Vereinsunterstützung bei der von der Stadt angenommenen hälftigen Belegung des Saals durch Ortsvereine auf rund 47'300 Franken pro Jahr.

Basierend auf den anvisierten 95 Vermietungen des Saals pro Jahr (vgl. Anhang zum Bericht der Stadt) zu den im Bericht aufgeführten Tarifen, belaufen sich die zu erwartenden Mieteinnahmen auf jährlich rund 118'700 Franken (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Berechnung Mieteinnahmen auf Basis des Berichts des Stadtrates

Vermietung	Anzahl Vermietungen			Tarife in Fr.		Mieteinnahmen in Fr.		
	Total	davon an Auswärtige (50%)	davon an Ortsvereine (50%)	Regulär (Auswärtige)	Reduziert (Ortsvereine)	von Ortsvereinen	von Auswärtigen	Total
Saal	30	15	15	1300	520	7800	19500	27300
Saal mit Office	60	30	30	1800	720	21600	54000	75600
Saal mit Office & Bühne	5	2	3	2600	1520	4560	5200	9760
Vermietung Saal	95	47	48			33960	78700	112660
Sitzungszimmer	60	30	30	100	100	3000	3000	6000
Total Saal inkl. SiZi	155	77	78			36960	81700	118660

Stellt man die zu erwartenden Einnahmen von rund 118'700 Franken den zu erwartenden Kosten von 128'800 (vgl. Kapitel 4.2.) gegenüber, so resultiert eine «Deckungslücke» für den Betrieb des Stadtsaals von rund 10'100 Franken pro Jahr.

Position	Betrag in Fr.
Mieteinnahmen	118'660
Laufende Kosten	-128'773
Aufwandüberschuss	-10'113

4.5. Mitbeteiligung durch Dritte

Seitens der Stadtverwaltung bestehen Ideen die Investitionskosten für die Stadt durch Beiträge Dritter zu verringern. Insbesondere wurde die Bürgergemeinde Liestal sowie der Swisslos-Fonds um einen Beitrag angefragt. Gemäss Auskunft der Stadt wird die Bürgergemeinde erst nach einer Zustimmung des Einwohnerrates zum Baukredit über eine Beitragsleistung entscheiden.

Weiter hat die Stadtverwaltung erste Überlegungen zu einem Sponsoringkonzept angestellt. Hierbei verfolgt sie die Idee, Firmen, Vereine und Privatpersonen als Sponsoren für den Saalumbau zu gewinnen. Die FIKO erwartet, dass die Mitbeteiligung durch Dritte von der Stadt seriös geprüft und die Erarbeitung des Sponsoringkonzeptes weiterverfolgt wird.

5. Fazit

Die FIKO begrüsst die Anstrengungen der Stadt, den seit längerem leerstehenden Saal, wieder für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Auch wenn die FIKO die Anzahl Belegungen als eher optimistisch einstuft, kommt sie zum Schluss, dass der geplante Umbau und der Betrieb durch die Stadt nahezu alternativlos sind. Dies, weil einerseits ein Verkauf des Saals als schwierig eingestuft wird und andererseits auch der leerstehende Saal jährliche Kosten für die Stadt zur Folge hat.

Die FIKO erwartet von der Stadt, dass sie die Investitionskosten im nächsten Planungsschritt so gering wie möglich hält und auch die Betriebskosten regelmässig kritisch prüft. Zudem bittet die FIKO die Stadt um eine jährliche Berichterstattung über die Auslastung des Saals sowie über die Wirtschaftlichkeit des Betriebs durch die Stadt.

6. Dank

Die FIKO bedankt sich bei den Sitzungsteilnehmenden für die Beantwortung ihrer Fragen sowie die nachträglich zur Verfügung gestellten ergänzenden Angaben.

7. Antrag

Die FIKO beantragt dem Einwohnerrat **einstimmig**, dem geplanten Umbau des Engelsaals zuzustimmen.

Liestal, 6. Dezember 2023

Für die FIKO

Anita Baumgartner, Präsidentin