



Engelsaal - Bericht der Geschäftsprüfungskommission

1. Auftrag der GPK

An der Einwohnerratssitzung vom 23. Juni 2010 hatte der Einwohnerrat dem FIKO-Antrag (Vorlage Nr. 2010/105a) im Zusammenhang mit der Rechnung 2009 zugestimmt, und die GPK damit beauftragt, die Thematik „Engel-Saal“ aufzuarbeiten. Der GPK-Bericht mit der Geschichte und den geltenden Abmachungen sowie Verpflichtungen soll bis Ende Oktober 2010 vorgelegt werden, damit die Erkenntnisse in die Diskussion des Voranschlages 2011 einfließen können.

2. Problembeschreibung

Dem Einwohnerrat fehlen die nötigen Kenntnisse aus der Vergangenheit sowie die heutigen aktuellen Tatsachen bzw. Handhabungen.

3. Ausgangslage

Die GPK erhielt Einsicht in alle einverlangten Dokumente und die Fragen der GPK wurden vom Stadtrat zur Zufriedenheit beantwortet.

Die Herren Lukas Ott (Vize-Stadtpäsident), Daniel Christen (Abteilungsleiter Hochbau) und Thomas Kunz (Bereichsleiter Finanzen/Einwohnerdienste) informierten an der GPK-Sitzung vom 12. August 2010 über verschiedene Punkte, die Geschichte, die Finanzen/Kosten, den bisherigen Verlauf und die vorhandenen Vertragswerke im Zusammenhang mit dem Engelsaal. Die Fragen der GPK konnten von den Gästen abschliessend beantwortet werden.

4. Geschichte

Am 10.12.1996 wurde überraschend die Bilanz des Hotel Engels deponiert. Bis zum Ablauf der Nachlassstundung vom 10.12.1997 liefen Verhandlungen mit möglichen Kaufinteressenten. Der Kanton Basel-Landschaft wünschte sich einen Saal und ein Hotel im Kantonshauptort und die Stadt Liestal befürchtete zudem ein leer stehendes Gebäude. Als Investoren zeichnete sich ein Konsortium mit den Vertragspartnern Migros, Allreal, Stiftung Engel-Saal (BLKB), Parkhaus Bücheli AG und dem jeweiligen Hotelier für die gesamte Finanzierung von ca. Fr. 40 Mio. verantwortlich.

Die definitiven Baukosten für den Engel-Saal lagen über Fr. 5 Mio. An diesen Gesamtkosten war die Stadt Liestal mit Fr. 1'082'800.-- (Land: Fr. 902'800.--, Restkostenbeitrag gemäss ER-Vorlage Nr. 02/86 von Fr. 180'000.--), der Kanton BL mit Fr. 2'500'000.-- aus dem Lotteriefond und die Basellandschaftliche Kantonalbank mit Fr. 1'500'000.-- beteiligt. Die EKG Hotel AG übernahm die Mehrkosten Fr. 636'088.--. Der Engel-Saal wird von der Stadt Liestal im Miteigentumsanteil der Grund-Parzelle Nr. 1530 als StwE-Parzelle Nr. 6508 mit einer Wertquote von 150/1000 als Eigentümerin übernommen.

Die Nutzung des Engel-Saals und den Nebenräumen/WC wird in einer Nutzungs-Vereinbarung vom 09.08.2002 zwischen der EKG Hotel AG und der Stadt Liestal geregelt. In dieser Vereinbarung ist unter anderem festgehalten, dass die EKG Hotel AG von den baulichen Mehrkosten die Restschuld von Fr. 636'088.-- übernommen hat und somit zur unentgeltlichen Nutzung des Engel-Saals inkl. Nebenräume/WC auf unbestimmte Zeit verfügen darf. Das heisst, dass die EKG Hotel AG verpflichtet ist, den Saal gegen eine marktkonforme Entschädigung der Benutzer herzurichten. Die Nebenkosten und die ausserordentlichen Kosten sind in der Nutzungsvereinbarung ebenfalls geregelt, was die Erfolgsrechnung aufzeigt.

5. Bewirtschaftung Engel-Saal aktuell

Die gribi theurillat Bewirtschaftung AG wurde von der StwE-Gemeinschaft Engel beauftragt, die Verwaltung zu übernehmen. Diese ist ermächtigt, Aufträge für Reparaturen und Anschaffungen zu vergeben, zu überwachen und zu kontrollieren. Grössere Sanierungsarbeiten müssen den Stockwerkeigentümern vorgelegt werden. Per 31. Dezember wird jeweils eine Bilanz und Erfolgsrechnung des StwE Engel erstellt. Diese liegt per 31.12.2009 vor und weist einen Erneuerungsfond von Fr. 203'266.70 aus.

Das Hotel Engel präsentiert eine Preisliste/Raummierte für den Engelsaal und den diversen Räumlichkeiten. Die Stadt Liestal hat andererseits eine Benützungsregelung für Vereine mit Gültigkeit seit 18.03.2003. Die Stadt Liestal hat ein Anrecht auf die Saalnutzung inkl. Foyer und WC-Anlagen an maximal 12 Wochenenden (Freitag oder Samstag). Die Reservationen der Vereine haben ein Jahr zum Voraus oder nach Vereinbarung zu erfolgen. Die Mietkosten übernimmt pro Anlass und Verein die Stadt Liestal von jeweils maximal Fr. 1'200.-- (Saalmiete von Fr. 900.-- und Bühnenmiete von Fr. 300.--).

6. Schlussbemerkungen

Die Thematik Engel-Saal beruht auf politischen und weniger auf betriebswirtschaftlichen Aspekten. Der volkswirtschaftliche Nutzen steht im Vordergrund. Die Kosten und die Handhabungen werden gemäss Vereinbarung/Reglement eingehalten. Der Engel-Saal wird in der Bilanz mit einem Wert von Fr. 1.-- aufgeführt. Der Mietanteil 2009 der Stadt betrug Fr. 10'135.-- und der Unterhaltskostenbeitrag Fr. 6'376.--. Budgetiert für 2010 sind für die Miete Fr. 21'600.-- (Mieterhöhung ab 1.1.2010) und für den Unterhalt Fr. 13'000.--. Die Kosten für die Saal-Mieten dürfen im Sinne eines Kulturbeitrages betrachtet werden.

Unverständlich erscheint im ersten Moment die Kostenbetrachtung, wieso die Stadt Liestal als Eigentümerin des Engels-Saals für die maximal 12 Benutzungen pro Jahr eine Miete zu entrichten hat. Dies ist jedoch aufgrund der Nutzungsvereinbarung vom 09.08.2002 erklärbar, aus der hervorgeht, dass eine Restschuld von Fr. 636'088.-- der zusätzlichen Mehrkosten von der EKG Hotel AG übernommen wurde. Gleichzeitig ist die EKG Hotel AG für die jeweilige Herrichtung des Engel-Saals verpflichtet.

Eine unbekannte Kosten-Grösse bleiben in Zukunft die ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten, wie z.B. das Dach. Der Erneuerungsfond deckt sicher einen Teil ab, wie weit dies reicht, kann im heutigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

7. Empfehlungen / Verbesserungsvorschläge

Die Mietkosten für die Vereinsbenützigungen des Engel-Saals sind mit dem Hotel Engel zu besprechen und insbesondere sind folgende Fragen und Punkte abzuklären:

1. Wie werden die Mietpreise (Std./Aufwand/Kosten) für die Engelsaal-Benützung der Vereine Liestals durch die EKG Hotel AG kalkuliert?
2. Mietzins-/Kosten-Vergleiche und Handhabungen mit ähnlichen Objekten gegenüberstellen (z.B. Hotel Mittenza in Muttenz, Hotel Wilder Mann in Frenkendorf etc.).
3. Generelle Überdenkung der Mietkosten. Könnten diese bspw. nicht - abhängig von den Konsumationen der Mieter - reduziert werden?
4. Wäre ein Unterhalt des Engelsaals durch Dritte oder die Stadt Liestal kostengünstiger, grundsätzlich möglich und würde dies gegebenenfalls Sinn machen?
5. Ist ein Verkauf des Engelsaals mit einem attraktiveren Nutzungsvertrag (ohne Kosten) möglich?

Bei Verhandlungen mit dem Hotel Engel empfiehlt die GPK, zwecks Beratung und Unterstützung eine Immobilien-Treuhänderin beizuziehen.

Die GPK empfiehlt grundsätzlich, den volkswirtschaftlichen Nutzen zugunsten der Bevölkerung und den Vereinen beizubehalten. Die Rechte an der Saal-Nutzung sollen erhalten bleiben und weitere Möglichkeiten wie der Verkauf des Engelsaals mit Optionen, eine Mietzins-Verbesserung usw. sind noch zu prüfen.

Als weitere Option könnte den Vereinen als Alternative zur Engelsaal-Nutzung auch die Möglichkeit der Miete der „Frenkenbündten-Halle“ (inkl. neuen Vereinsküche) vermehrt angeboten werden.

8. Antrag

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, vom vorliegenden Bericht der GPK mit den Empfehlungen / Verbesserungsvorschlägen Kenntnis zu nehmen und den Stadtrat mit den weiteren Abklärungen zu beauftragen.

Namens der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

sig. Dieter Epple, Präsident

Liestal, 21. September 2010