

Stadtratssitzung vom 27. Oktober 2016

Bericht Nr. 18/2016

Schloss Schadau

Bewilligung eines Verpflichtungskredites von CHF 339'500 für die Planungs- und Projektierungskosten der Sanierungs- und Restaurationsarbeiten sowie der Neupositionierung

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Schloss Schadau ist eine der meistfotografierten Liegenschaften der Stadt Thun von hohem touristischem und architektonischem Wert. Die Stadt Thun ist Eigentümerin des Schlosses. Nachdem das Mietverhältnis mit dem Betreiber des Restaurants Arts per 31. Oktober 2017 endet, sollen einerseits die anstehende Sanierung der Haustechnik und andererseits dringende Restaurationen der historischen Oberflächen im Innenraum vorgenommen werden. Bei dieser Gelegenheit will der Gemeinderat das Schloss mit einem geeigneten Gastronomieangebot idealer positionieren und die betrieblichen Abläufe optimieren. Die Bevölkerung soll einen besseren Zugang zu den wertvollen Räumlichkeiten gewinnen. Der Gemeinderat möchte die Sanierung dieses einzigartigen Gebäudes umfassend und gründlich ausführen und dabei Überlegungen zur künftigen Nutzung einbeziehen. In einem ersten Schritt beantragt er dem Stadtrat hiermit die Projektierungskosten. Das Vorhaben dient der Erfüllung der Legislaturziele 2015 bis 2018.

2. Ausgangslage

2.1 Baulicher Zustand und Geschichte

Das Schloss Schadau wurde in den Jahren 1848 bis 1854 erbaut. Es ist eines der bedeutendsten historischen Schlossbauten der Romantik. Das Gebäude besticht durch den malerischen Gesamteindruck und die 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 Besitz 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.

Die Einbauten sind allerdings in die Jahre gekommen. Wände und Decken haben zudem durch unsachgemässen Umgang und Wasserschäden gelitten. Die Analyse Amstein + Walthert AG vom 14. März 2013 legt Mängel an der Haustechnik offen. Etliche Bauteile haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Eine weitere Studie (Bericht 2013, Walter Ochsner, Restaurator) zeigt auf, dass sich verschiedene Wand- und Deckenbereiche in einem kritischen Zustand befinden. Farbe und Tapeten lösen sich ab, Risse breiten sich aus. Verschiedene Bereiche der Gebäudehülle (Abdichtungen, Blechabdeckung, usw.) müssen zudem instand gestellt werden. Die Kücheneinrichtung ist für Anlässe wie Hochzeiten und Familienfeiern gut geeignet, entspricht aber nicht mehr den Bedürfnissen einer zeitgemässen Tagesküche. Die Gesamtsanierung wird idealerweise im Zusammenhang mit dem künftigen Nutzungskonzept geplant.

2.2 *Betrieb und Belegung*

Heute sind das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss für den Gastronomiebetrieb eingerichtet. Im 2. Obergeschoss sind die Wohnung des Pächters und seit 1989 auch das Schweizerische Gastronomiemuseum untergebracht, das teilweise auch Räume im 1. Obergeschoss belegt. Im 3. Obergeschoss befinden sich die Lüftungs- und Heizzentrale sowie verschiedene Estrichzimmer. Im 4. Obergeschoss befindet sich das Turmzimmer mit Ausblick über das Dach.

Das Schweizerische Gastronomiemuseum stellt in mehreren Räumen Gegenstände, Literatur und Dokumente aus. Wegen der Sanierung und der geplanten Neupositionierung muss auch das Gastronomiemuseum das Schloss Schadau spätestens am 31. Oktober 2017 verlassen, damit für die Neupositionierung ein möglichst grosser Handlungsspielraum geschaffen werden kann. Offen bleibt die Option, dass ein zukünftiger Betreiber den Museumsbetrieb in sein Konzept integrieren will und das Museum damit nach der Sanierung ins Schloss zurückkehren kann.

3. **Projektziele**

3.1 *Neupositionierung*

Damit das Schloss Schadau bestmögliche Voraussetzungen für die Zukunft erhält, bedarf es einer Abstimmung der anstehenden baulichen Investitionen mit der zukünftigen gastronomischen Ausrichtung. Hierfür haben Fachleute ein geeignetes Betriebskonzept erarbeitet. Aus der Analyse volkartundrichard vom 27. Juni 2014 resultiert, dass der Betrieb vom Schloss Schadau ungenutztes Potenzial birgt. Mit einem gezielten Gastronomieangebot könnte z.B. die Tagesauslastung verbessert werden. Damit würden auch die breite Thuner Bevölkerung und der Tagestourismus vermehrt Zugang zu den Räumlichkeiten finden. Die heute hochpreisig positionierte Gastronomie – das Gourmetrestaurant Arts arbeitet mit 14 GaultMillau Punkten – würde durch einen innovativen Mix abgelöst. Dadurch öffnet sich das Schloss Schadau und gewinnt sowohl an lokaler wie an überregionaler Ausstrahlung. Anstelle des heute in den Obergeschossen platzierten und wenig frequentierten Gastronomiemuseums und der Wohnung schlägt die Studie den Einbau von Gästezimmern vor. Diese sollen teilweise verbunden werden, so dass z.B. auch eine Familie unterbracht werden kann. Das Angebot soll vom Charme der Lage und der Räumlichkeiten profitieren und das Erlebnis eines lebendigen Denkmals vermitteln. Es ist nicht geplant, das Schloss in ein hochpreisiges Hotel mit segmentgemäss breitem Infrastrukturangebot (z.B. Fitness, Wellness) zu verwandeln, sondern die Belegung und Nutzung der zahlreichen Räumlichkeiten zu ermöglichen. Das Potenzial vom Schloss Schadau, eingebettet in eine äusserst reizvolle landschaftliche und kulturelle Umgebung mit der beliebten Hochzeits- und Konzertkirche Scherzligen und dem 200-jährigen Thun-Panorama, ist offensichtlich.

3.2 *Machbarkeit*

In einer ersten Machbarkeitsstudie wurde nebst den haustechnischen Belangen und den Restaurationsarbeiten vor allem der Einbau von Gästezimmern in den oberen Geschossen geprüft. Die enge Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zeigte den hohen Anspruch des Vorhabens. Teilweise konnten keine abschliessenden Entscheidungen getroffen werden, weil weitere Untersuchungen unter den wertvollen Oberflächen notwendig sind. Grundsätzlich zeichnet sich aber ab, dass die Umsetzung des Konzeptes „Gastronomie mit Gästezimmer“ bzw. „Wohnen im Denkmal“ möglich ist. Mit der Unterstützung eines Gastronomieberaters wurde die Studie vertieft und auf den vorliegenden Stand ausgearbeitet.

Die Räumlichkeiten sind nach Ende des Mietverhältnisses ab dem 1. November 2017 für die Umsetzung der Sanierungsmassnahmen zugänglich. Die Pächterwohnung wird ab Herbst 2016 bis Herbst 2017 als Künstleratelier zwischengenutzt (Sparten Literatur, Design, Foto, Film, etc.).

4. Bauliche Massnahmen

Die baulichen Massnahmen können in fünf Kategorien unterteilt werden:

4.1 *Einbau der Gästezimmer und Seminarräume in den Obergeschossen*

In der wertvollen und mehrheitlich noch intakten Bausubstanz des 1. und 2. Obergeschosses können sechs bis neun Gästezimmer mit eigener Nasszelle eingebaut werden. Zu den eigentlichen Gästezimmern könnten zwei bis drei sogenannte Schaltzimmer dazu gemietet werden, um eine Raumfolge (Familieneinheiten) zu bilden. Für die genaue Bestimmung der Anzahl Zimmer sind weitere bauliche Untersuchungen und denkmalpflegerische Abklärungen erforderlich, welche aber unter laufendem Betrieb zurzeit nicht möglich sind. Dies führt zu einer gewissen Projektunschärfe. Die seeseitigen grosszügigen Räume im 1. Obergeschoss werden weiterhin dem Gastronomiebereich zugeordnet. Sie können flexibel als Seminarräume, für Privatanlässe und als Frühstücksräume dienen.

4.2 *Neuausrichtung Gastronomiekonzept*

Der heutige Wertschöpfungsschwerpunkt liegt bei geschlossenen Anlässen und Banketten. Die öffentliche Gastronomie nimmt konzept- und infrastrukturbedingt einen untergeordneten Stellenwert ein. Gemäss Gastronomie-Spezialisten ist heute eine Fertigungsküche mit kurzen Verbindungswegen (im Erdgeschoss) eines der wichtigsten Kriterien für das Gelingen der Neupositionierung. Die grosse bauliche Herausforderung ist dabei die langfristige Sicherung der historischen Tapeten in den Gastronomieräumen. Die kantonale Denkmalpflege anerkennt den Bedarf. Varianten und Optimierungen müssen weiter erarbeitet werden. Für den verbesserten Betrieb und im Einvernehmen mit der Denkmalpflege werden auch einige Veränderungen der internen Raumeinteilungen vorgenommen. So soll beispielsweise die seeseitige Veranda unbeheizt bleiben, jedoch durch eine neue Festverglasung auch in der Übergangszeit besser genutzt werden können. Das Projekt enthält den Vorschlag, die Möblierung im ganzen Haus zu vereinheitlichen. Die Ausstattung ist daher Sache der Eigentümerin.

4.3 *Sanierung und Erweiterung der Gebäudetechnik*

Ein Grossteil der Haustechnik und der Installationen ist veraltet. Insbesondere die Heizung und die Lüftung der Küche müssen ersetzt werden. Auch die neu zu erstellende Fertigungsküche im Erdgeschoss bedarf einer zusätzlichen Lüftung. Der Standort der Anlagen im Dachgeschoss kann beibehalten werden. Die bestehenden Nasszellen bedürfen zusätzlicher sanitärer Installationen.

4.4 *Restaurierung der inneren historischen Oberflächen*

Die inneren historischen Oberflächen müssen dringend saniert bzw. restauriert werden. Diese Kosten waren in der ersten Machbarkeitsstudie nicht berücksichtigt worden. Erst mit der Vertiefung der Studie und dem Beizug eines Fachexperten wurde der beträchtliche finanzielle Aufwand erkennbar. Böden und Wände sowie die kostbare Steinwendeltreppe sollen aufgefrischt oder teilsaniert werden. Die Fenster werden belassen und auf Dichtigkeit und Funktionalität ertüchtigt.

4.5 *Ergänzende Unterhaltsarbeiten*

Im Rahmen der Gesamtsanierung 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 und die Sanierung 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 Planungs-Projektierungskosten

Für die Durchführung der Planung und Projektierung (bis zur Baubewilligung) sind CHF 970'000 berechnet. Der Stadtrat beschliesst über den Investitionsanteil von 35 Prozent, ausmachend CHF 339'500 und der Gemeinderat über den Anteil für den baulichen Unterhalt von 65 Prozent, ausmachend CHF 630'500.

Die laufend neu gewonnenen Erkenntnisse führen zur Überarbeitung der rollenden Finanzplanung. Die nachstehende Übersicht zeigt die Entwicklung der Plansummen.

Aufgaben- und Finanzplanung (AFP)	Aufteilung	Planung und Projektierung	Realisierung	Total
AFP 2016 bis 2019	Investition 15 %	-	766'000	766'000
	baulicher Unterhalt 85 %	-	4'336'000	4'336'000
<i>verabschiedet durch den Gemeinderat am 11. September 2015</i>			5'102'000	5'102'000¹⁾
AFP 2017 bis 2020	Investition 15 %		765'000	765'000
	baulicher Unterhalt 85 %	300'000	4'335'000	4'635'000
<i>am 16. September 2016 durch den Gemeinderat zu verabschieden</i>		300'000	5'100'000	5'400'000
AFP 2018 bis 2021	Investition 35 %	339'500	3'337'000	3'676'500
	baulicher Unterhalt 65 %	630'500	6'198'000	6'828'500
<i>zu genehmigen durch den Gemeinderat im September 2017</i>		970'000	9'535'000	²⁾10'505'000

¹⁾ Im Jahr 2015 wurden auf Grund einer Machbarkeitsstudie die ersten Sanierungskosten ermittelt und mit CHF 5'102'000 im AFP aufgenommen.

²⁾ Auf Grund der aussergewöhnlichen Sanierungs- und Restaurationsmassnahmen sowie der Ausarbeitung des Gastronomiekonzeptes wurde die Machbarkeitsstudie mit vertieften Untersuchungen ergänzt. Das aktuell vorliegende Projekt enthält nebst Planungs- und Projektierungskosten von CHF 970'000 total Sanierungskosten von CHF 9'535'000 (+/-20% Kostenungenauigkeit).

6.2 Folgekosten

Aufgrund der nicht alltäglichen Sanierungsmassnahmen sowie der Ausarbeitung des Gastronomiekonzeptes, wurde die ursprüngliche Machbarkeitsstudie mit fachspezifischen Untersuchungen vertieft. Das vorliegende Projekt weist Totalkosten von rund CHF 10'505'000 auf. Zudem ist die Höhe der Beiträge von Dritten derzeit nicht bezifferbar. Mit höchster Wahrscheinlichkeit kann mit einem wesentlichen Beitrag der Denkmalpflege gerechnet werden. Schon heute kann davon ausgegangen werden, dass die Folgekosten dieser aussergewöhnlichen Investition nicht durch betriebliche Erträge gedeckt werden können. Bei der Beurteilung sind jedoch auch die einzigartige Bedeutung der Immobilie als Kulturgut, deren touristische Anziehungskraft sowie der Nutzen des Wiedererkennungswerts für den Standort Thun zu berücksichtigen. Für die Bevölkerung hat das Schloss Schadau einen besonderen starken Identifikationswert.

Innerhalb der Planungs- und Projektierungsphase wird der Businessplan erstellt, der aufzeigt welche jährlichen Folgekosten mit dem neuen Betrieb zu erwarten sind. Diese werden mit der Einreichung des Ausführungskredites aufgezeigt.

Jährliche Kapitalfolgekosten	Gesamtkosten
Die Folgekosten berechnen sich wie folgt:	CHF
Kalkulatorische Abschreibungen: durchschnittliche Nutzungsdauer = 33 Jahre, d.h. 3.03 % auf Investitionssumme.	318'300
Kalkulatorische Zinsen: mittelfristige Kapitalkosten der Stadt (5%) multipliziert mit halbem Investitionswert ($1/2 * \text{CHF } 10'505'000$)	262'625
Total = Brutto Mehrkosten (nicht liquiditätswirksam)	580'925

6.3 Aktivierbare Eigenleistungen

Von den anfallenden Investitionskosten für Drittleistungen sind zusätzlich 14'000 Franken als aktivierbare Eigenleistungen des Amtes für Stadtliegenschaften eingerechnet (diese beschränken sich auf die Leistungen des jeweiligen Projektleiters).

6.4 Finanzierung

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

7 Verhältnis zu den Legislaturzielen 2015 bis 2018

Der Stadtrat hat an der Sitzung vom 11. Juni 2015 die vom Gemeinderat vorgeschlagenen zwölf Legislaturziele 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 von 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 40 Buchstabe g der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 9. September 2016, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von CHF 339'500 als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2240.5040.002 (Bilanzkonto Nr. 14040.01.01) für die Durchführung der Planung und der Projektierung des Sanierungsprojektes sowie der Neuausrichtung des Schlosses Schadau.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 9. September 2016

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilage

Kostenvoranschlag Amt für Stadtliegenschaften vom 28. Juni 2016