

Geschäft Nr. 3981

**Restaurant und Ökonomiegebäude Mühle
Liegenschaften Mühlebachweg 41 und 43, Allschwil**

Geschäft Nr. 3970A

**Beantwortung "Postulat Aufwertung
des Mühlestalls als Ausstellungslokal"**

Geschäft Nr. 4013A

**Beantwortung "Interpellation betreffend
Mühle Allschwil"**

**Petition "Wir fordern
den Erhalt der Mühle im Gemeindebesitz und die
Weiterführung des Restaurationsbetriebes sowie
der kulturellen Aktivitäten im Mühlestall"**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 23. November 2011

Inhalt	Seite
1. Geschichtlicher Hintergrund	2
2. Ausgangslage (chronologisch)	3
3. Zum Restaurations-Betrieb	7
4. Zu den aktuellen Unterhaltskosten	8
5. Lösungsansätze für die verschiedenen Varianten	10
6. Antrag des Gemeinderates	13
7. Anträge	18

Beilagen

- Konzept des allfälligen Käufers
- Situationsplan

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Geschichtlicher Hintergrund

Im Rahmen der Quartierplanung "Mühle-Himmelrich" hat die Einwohnergemeinde Allschwil die Liegenschaften Mühlebachweg 41 (Restaurant Mühle) und Mühlebachweg 43 (Ökonomiegebäude) inkl. den Grundstücken zwischen dem Mühlekanal und Mühlebach im Jahre 1975 erworben. Der Kauf erfolgte mit der Absicht, das Ensemble als Ganzes zu erhalten. Am 19. Januar 1977 stimmte die Allschwiler Bevölkerung einem Kredit von CHF 1,7 Mio. zu, damit die aus dem Jahre 1624 stammende Mühle in ein Restaurant umgebaut werden konnte. Gleichzeitig wurde der Mühlebachweg, der bis dahin zwischen den beiden Gebäuden hindurchführte, an die heutige Lage verlegt.

Zusammen mit der Aufnahme ins Inventar der geschützten Baudenkmäler des Kantons Basel-Landschaft am 12. September 1978, welcher die Renovationsarbeiten mit einem Beitrag von CHF 50'000 subventioniert hat, und der Auszahlung eines Subventionsbeitrages von CHF 93'840 vom Bundesamt für Forstwesen, wurde der Erhalt der heutigen Liegenschaften am Mühlebachweg für die kommenden Generationen gesichert. So wurde das damalige Ziel, der Allschwiler Bevölkerung, nämlich eine Mühle "zum Anfassen" und ein Dorfstaurant mit Sitzungszimmern zu erhalten, von höchster Ebene gutgeheissen.

Am 23. September 1984 hat der Allschwiler Souverän das Kreditbegehren für die Sanierung und den Ausbau des Ökonomiegebäudes zu kulturellen Räumlichkeiten von CHF 2,155 Mio. abgelehnt. Das Vorhaben umfasste die energetische Sanierung, die Dämmung von Wänden und dem Dach sowie die behindertengerechte Erschliessung des ganzen Gebäudes. Im Jahr 1988 scheiterte auch ein zweiter, einfacherer Ausbauvorschlag.

In der Folge wurden beim letzten Pachtwechsel im Jahre 2000 einzig einige Küchengeräte und die Kühlanlagen erneuert.

Die damaligen Überlegungen, 80 Sitzplätze würden einem Wirt ein gutes Auskommen und der Gemeinde eine angemessene Verzinsung ermöglichen, sind überholt. Auch die Annahme, dass ein moderner Gastbetrieb in einem denkmalgeschützten Haus ohne weiteres Platz findet, ist heute nicht mehr ganz richtig. Die geltenden Hygienevorschriften, vor allem die Kühlung und die Trennung von Sauber- und Schmutzzonen werden zunehmend strenger. Die Umsetzung erfordert viel mehr Platz.

2. Ausgangslage (chronologisch)

Bereits am 21. Juli 2010 reichte das Pächterehepaar die Kündigung für den Pachtvertrag des Restaurants Mühle per 31. Juli 2011 ein. Im gegenseitigen Einvernehmen wurde die Pacht dann bis am 31. Dezember 2011 verlängert.

Anlässlich der Budgetsitzung im Dezember 2010 hat dann der Einwohnerrat die notwendigen Kredite für eine Bereitstellung des Restaurants Mühle zum Zwecke einer Neuverpachtung sowie den Kredit für die Planung der längerfristigen Sanierungsmassnahmen abgelehnt. Dem Einwohnerrat fehlte es an einem klaren Sanierungskonzept. Gleichzeitig wurde in Frage gestellt, ob es überhaupt eine öffentliche Aufgabe des Gemeinwesens sei, Eigentümerin und Verpächterin eines Restaurants zu sein. Entsprechend wurde auch der Verkauf der Mühle mit in die Erwägungen einbezogen.

2.1. Politische Vorstösse

- a) Am 15. November 2010 reichte Frau Mathilde Oppliger das Postulat Nr. 3970 mit dem Titel "Aufwertung des Mühlestalls als Ausstellungslokal" ein. Dieses Postulat hat der Gemeinderat in seine Gesamtschau miteinbezogen.

Postulat

Aufwertung des Mühlestalls als Ausstellungslokal

Antrag

Der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen und zu berichten, mit welchen minimalen Mitteln der Mühlestall besser für Ausstellungszwecke oder ähnliche Anlässe aufgebessert werden kann. Gedacht wäre eine (bessere) Isolation evt. Heizung und Verschönerung des Eingangsbereiches.

Begründung

Zurzeit ist der Mühlestall der einzige Ort, welchen unsere Gemeinde für Anlässe wie Ausstellungen evt. kleinere Konzerte oder ähnliches anbieten kann. Dieses Angebot wird auch rege benutzt. Der Mühlestall verfügt über keine Isolation und Heizung. Es ist leider so, dass sich bei feuchtem Wetter Bilder, welche ausgestellt werden, verformen und deshalb Schaden nehmen. Die Innentemperaturen sind dem Wetter entsprechend, heiss und sehr schwül im Sommer, bei Regen feucht und in der kalten Jahreszeit gar nicht benutzbar. Mit einer Isolation und einer Heizung könnte dieses Lokal aufgewertet werden und während des ganzen Jahres benutzt werden. Zudem sollte der Eingangsbereich verschönert werden, zur Zeit bietet dieser keine gute Visitenkarte für eine Gemeinde wie Allschwil.

- b) Am 6. Januar 2011 hat Herr Hanspeter Tschui im Namen der SVP Fraktion betreffend "Gastronomiebetrieb Mühle, wie weiter?" eine dringliche Interpellation eingereicht. Diese wurde am 26. Januar 2011 an der Einwohnerratssitzung wie folgt mündlich beantwortet:

„Frage nach der Weiterführung des Restaurants und kultureller Begegnungsort als strategisches Ziel sowie das Hinzuziehen von externen Experten betreffend die Planungskosten Haustechnik und Ersatzinvestitionen in Küche sowie Pächterwohnung:

Die Bemühungen der Verwaltungen betreffend die etappenweise auszuführende Sanierung des Restaurants bei laufendem Betrieb wurden durch die unerwartete Kündigung jäh unterbrochen. Da die Mühle seit 30 Jahren nicht mehr im grossen Stile saniert werden konnte, wurde eine u.A. auch eine Totalsanierung der Haustechnik vorgesehen, dies im Sinne der Weiterführung des Restaurants. Die Kosten für den Küchenersatz waren klar definiert worden. Für die Kosten der Planung Haustechnik hatte der Einwohnerrat eben diesen Betrag für Haustechnikplaner bemängelt, so dass die Kosten nicht eruiert werden konnten. Es handelt sich um vier grundsätzlich verschiedene Arten von Abklärungen: Elektro, Sanitär, Lüftung und Heizung.

Frage nach den Risiken für eine Neuverpachtung:

Einerseits steht die Liegenschaft Mühlebachweg 41 unter kantonalem Denkmalschutz, was insbesondere die Ausbaufähigkeit einschränkt und andererseits beschneiden die immer strenger werdenden Hygienevorschriften die Möglichkeiten für das Führen eines Gastronomiebetriebes.

Frage nach der Wechselwirkung zwischen konzeptionellen Ausrichtungsvarianten des Gastronomiebetriebes und der Planung der Haustechnik:

Die Analyse ist mit einer Studie im Jahre 2003 erstellt worden. Dabei wurde festgehalten, dass die Anzahl der Sitzplätze lediglich für den Betrieb einer gehobenen Gastronomie reicht und die historische Bausubstanz den Betriebsablauf erschwert.

Frage nach der Rentabilität:

Unter Einbezug des Ertragswertes können die Kosten für die Aufwendungen des baulichen Unterhaltes und die Verzinsung des Kapitals in etwa durch den Pachtzins beglichen werden. Es sind indessen darin keine Rückstellungen für grössere Investitionen oder Aufwendungen für den internen Verwaltungsaufwand enthalten. Eine Pachtzinserhöhung wäre für einen Wirt nicht tragbar.

Frage nach dem Miteinbezug Pächterschaft, Private und/oder Managementgesellschaften in den Analyse- und Planungsprozess:

Es wird klar festgehalten, dass die Pächterschaft darin miteinbezogen werden muss.“

Der Interpellant hat in der Folge keine Diskussion im Einwohnerrat beantragt. Der Vorstoss wurde als erledigt abgeschrieben.

- c) Am 4. April 2011 hat die CVP Allschwil-Schönenbuch eine Petition mit 750 Unterschriften an den Gemeinderat von Allschwil mit folgendem Wortlaut eingereicht: *"Wir fordern den Erhalt der Mühle im Gemeindebesitz und die Weiterführung des Restaurationsbetriebes sowie der kulturellen Aktivitäten im Mühlestall"*.
- d) Eingabe der CVP-Fraktion: Interpellation betr. Mühle Allschwil vom 21.6.2011 Geschäftsnummer 4013

Interpellation
betreffend Mühle Allschwil

Mit 802 gültigen Unterschriften reichte die CVP Allschwil / Schönenbuch eine Petition zur Erhaltung der Mühle in Gemeindebesitz ein. Diese Unterschriften liessen sich innerhalb weniger Wochen zusammentragen, was klar aufzeigt, dass ein allfälliger Verkauf der Liegenschaft von Allschwilerinnen und Allschwilern nicht goutiert würde. Seit der Einreichung der Petition ist einige Zeit vergangen und da der Pachtvertrag mit dem jetzigen Pächter per 31. Juli 2011 erlischt, möchten die Interpellanten den Gemeinderat anfragen:

Welche Strategie fährt der GR in Sachen Mühle Allschwil?

Mit GRB-Nr. 262 hat der Gemeinderat am 11. Mai 2011 die Ausschreibung zum Verkauf der Mühle, unter Beibehaltung der heutigen Nutzung, beschlossen.

Tendiert der GR zu einem Verkauf; welche Interessenten haben sich bereits für einen Kauf gemeldet?

Ja, der Gemeinderat hat den Verkauf beschlossen (siehe oben). Es haben sich mehrere Interessenten gemeldet – über deren Identität wurde Stillschweigen vereinbart (vgl. Ziff. 5.2.).

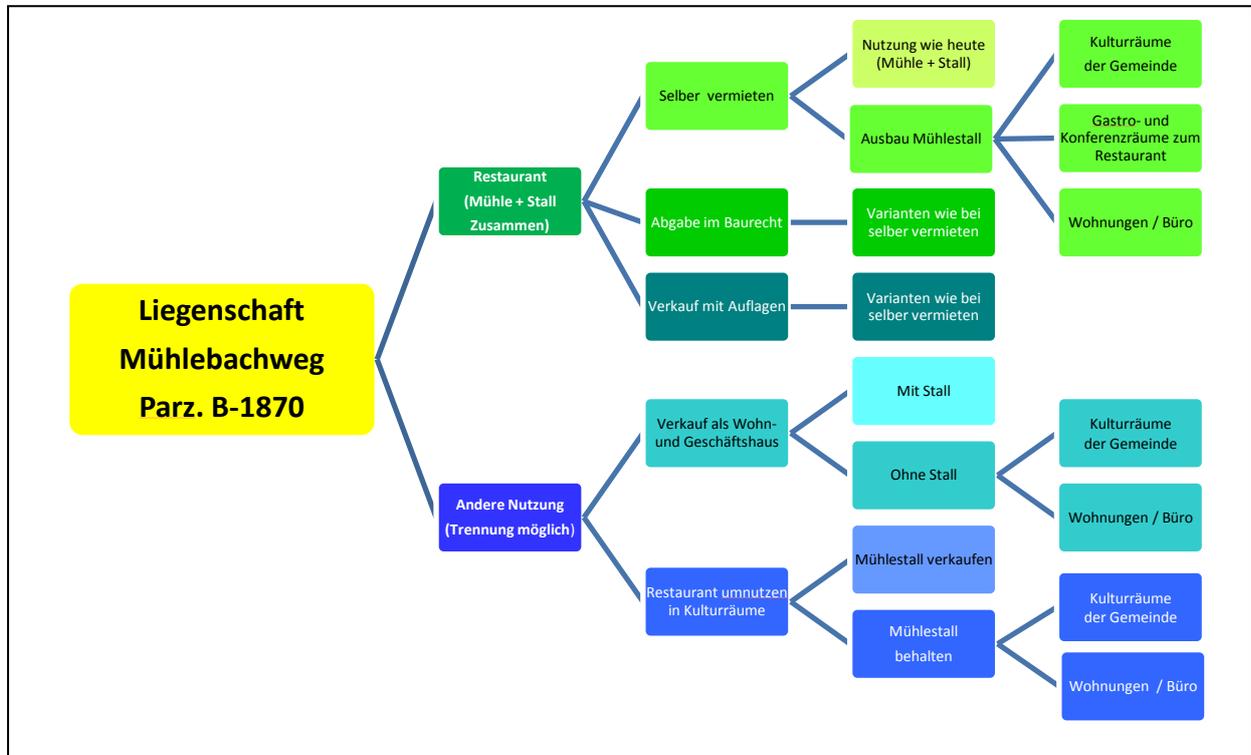
Zu welchem Preis würde die Mühle verkauft werden?

Als Basispreis galt anfänglich ein Fortführungswert von CHF 1,5 Mio. Gemäss Schätzungsbericht vom 5. September 2011 der Adimmo AG musste der maximale Kaufpreis zum Fortführungswert (Ertragswert) auf CHF 1,070 Mio. reduziert werden (siehe Ziff. 5.2.). Der zuletzt offerierte Kaufpreis beträgt CHF 922'500.

2.2. Workshop des Gemeinderates zum Thema „Mühle wie weiter?“

Nach dem Entscheid des Einwohnerrates vom 15. Dezember 2010 hatte der Gemeinderat am 16. Februar 2011 einen Workshop zum Thema "Mühle, wie weiter?" durchgeführt. Ziel des Workshops war, eine Strategie zu entwickeln, wie die Zukunft des Restaurants und des Ausstellungsraumes im Ökonomiegebäude („Mühestall“) zu Gunsten der Gemeinde aussehen könnte. Es wurden alle Varianten und deren Priorisierung aufgezeigt. Als einzige Einschränkung für die Zielfindung waren die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

Als Grundlage der Diskussion beim Workshop diente der nachfolgende Entscheidungsbaum:



Aus dem oben dargestellten Entscheidungsbaum hat der Gemeinderat schliesslich drei Varianten entwickelt und die Verwaltung beauftragt, für diese die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten.

VARIANTEN:

- Das Restaurant Mühle soll zusammen mit dem Mühle Stall, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterführung des Gastronomiebetriebes, zum Fortführungswert verkauft. Die Käuferschaft kann den Mühle Stall zu Gastro- und Konferenzräumen ausbauen, die den Kulturschaffenden weiterhin als Ausstellungsräume zur Verfügung zu stellen sind.
- Die Liegenschaften sollen zum Verkehrswert veräussert werden, wobei einem potentiellen Investor die Nutzung der Räumlichkeiten offen gelassen würde. Folglich könnten die beiden Gebäude zu Wohn- und Geschäftszwecken umgenutzt werden.
- Die Mühle soll im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil verbleiben und die Räumlichkeiten werden für diverse kulturelle Funktionen umgewidmet. Dies könnten Lesungen, Ausstellungen, Kammerkonzerte etc. sein („Haus der Kultur“).

2.3. Weiterer Verlauf

Im Verlauf des Frühjahres 2011 prüfte eine Gruppe von in Allschwil ansässigen Personen eine Stiftung für den Erhalt des Mühlestalles zu gründen. Parallel dazu versuchte eine andere Gruppierung Genossenschaftsmitglieder für den Erhalt des Restaurants in der heutigen Form zu finden. Diese Versuche scheiterten, da die Betriebsrechnung der beiden Gruppierungen lediglich ein Kaufpreis von CHF 1.00 zugelassen hätte. Dies ist ein klares Indiz dafür, dass der heutige Restaurationsbetrieb in der Tat kein Renditeobjekt ist.

Mit Beschluss Nr. 216 vom 13. April 2011 hat der Gemeinderat die in der Branche bekannte und erfahrene HoReGa AG, Basel, mit der Suche nach einem Nachpächters beauftragt, da die bestehende Pacht per 31. Dezember 2011 definitiv ausläuft.

Im Weiteren hat der Gemeinderat am 11. Mai 2011 mit Beschluss Nr. 262 die Ausschreibung zum Verkauf der Mühle, unter Beibehaltung der heutigen Nutzung, beschlossen. Als Basispreis galt anfänglich ein Fortführungswert von CHF 1,5 Mio. Mit der Ausschreibung wurde wiederum die Adimmo AG, eine Firma mit grosser Branchenkenntnis beauftragt. Im Erfolgsfall ist eine Entschädigung von 2% des Verkaufspreises sowie eine Unkostenpauschale für Inserate und Prospekte von CHF 5'000 (insgesamt rund CHF 30'000 inkl. MWSt.) vorgesehen (vgl. Ziff. 7.3).

Zu Beginn der Sommerferien 2011 wurde der Verkauf der Mühle ein erstes Mal publiziert. Daraufhin meldeten sich Vertreter des Petitionskomitees bei der Gemeinde. Im Anschluss daran wurde diesen das aktuelle Vorgehen des Gemeinderates erläutert (vgl. 2.1.c).

3. Zum Restaurations-Betrieb

3.1. Gesetzliche Ausgangslage

Neben den kommunalen Auflagen des Teilzonenreglements "Dorfkern" spielt vor allem auch die Tatsache eine Rolle, dass die Mühle als Gebäude unter kantonalem Schutz steht. Das heisst, die kantonale Denkmalpflege macht von ihrem Recht Gebrauch, beim Innenausbau mitzureden. Dies wird bei einer umfassenden Sanierung sicher der Fall sein.

Die baulichen Auflagen werden ergänzt durch Auflagen gemäss Lebensmittelgesetz (LMG), Lebensmittelgebrauchsverordnung (LGV) und Hygieneverordnung (HyV). Daraus können und müssen bauliche Anforderungen an Produktions-, Lager-, Kühl-, Tiefkühl-, und Verkaufsräume oder auch Fahrzeuge abgeleitet werden. Neben genauen Vorschriften für Räume und Einrichtungen wird hier vor allem eine Trennung von "rein" und "unrein" eingefordert, ein sogenannter „Schutz vor nachteiliger Beeinflussung von Lebensmitteln“. Das heisst, die Wege von genussfertigen und noch nicht genussfertigen Lebensmitteln sind zu trennen. Bei der Verarbeitung und Zubereitung (waschen, rüsten etc.) sind zur Abgrenzung geeignete Vorkehrungen zu treffen. Da gebrauchtes Geschirr grundsätzlich als unrein zu betrachten ist, sollte der Geschirrwashprozess getrennt stattfinden. Ein grosses Thema ist die Lüftung. Kontaminierte Luft, beispielsweise aus dem Restaurant, darf nicht mit der Luft in der Küche vermischt werden, weil diese als sogenannter „reiner Raum“ gilt. Daher sind in modernen Betrieben mindestens zwei Lüftungsanlagen in Gebrauch. Dazu kommt die Auflage, Lüftungsanlagen mit einer Wärmerückgewinnung (WRG) auszurüsten.

Weiter sind für das Personal eigene Garderoben und sanitäre Anlagen vorzusehen. Auch die Reinigungsmittel und -geräte sind separat zu lagern. Abfälle sind in geeigneten und separaten Räumen und in speziellen Behältern zu lagern. Abfallräume sind sauber und frei von Tieren und Ungeziefer zu halten und in der Regel zu kühlen.

3.2. Betriebliche Ausgangslage

Im Falle einer Sanierung wurden überdies aus rein betrieblicher Sicht zwei zentrale Aspekte als Zielsetzungen des Gemeinderates definiert:

1. Vermeidung einer Unterbrechung des Restaurationsbetriebs für die Dauer des Entscheidungsfindungsprozesses und die nachfolgenden Sanierungsarbeiten;
2. Fortgesetzte Nutzung des Ökonomiegebäudes durch kulturell interessierte Kreise als Ausstellungsraum.

Parallel zu den beiden genannten Ausschreibungen (Verkauf und Pächtersuche) erfolgten diverse Gespräche mit dem heutigen Pächterehepaar. Diese bestätigten unmissverständlich Ihre Kündigung und ihre feste Absicht, das Restaurant Mühle zu verlassen, da sie neue, anderweitige Projekte verfolgen wollten. Da indessen ihr neues Projekt erst anfangs 2012 starten würde, wurde der Pachtvertrag, wie bereits erwähnt, auf der Basis eines reduzierten Pachtzinses, einvernehmlich längstens bis zum 31. Dezember 2011 verlängert.

Die auf Hotel- und Restaurantbetrieb spezialisierte HoReGa AG ist weiterhin daran, eine Nachfolge für die Pacht zu suchen. Aufgrund der aktuell äusserst unsicheren politischen Zukunft des Restaurationsbetriebs versteht es sich von selbst, dass es unter diesen Umständen nicht einfach war und ist, einen neuen Pächter zu finden.

Es ist aber nach wie vor das Ziel des Gemeinderates, jeglichen Leerstand in der Restauration Mühle zu vermeiden.

4. Zu den aktuellen Unterhaltskosten

Jedes Gebäude verursacht jährliche Unterhaltskosten. Dieser Punkt beinhaltet neben kleineren Reparaturen am Gebäude und Umgebungsarbeiten auch Serviceleistungen, zum Beispiel für Lüftungsanlage, am Speiselift und den gemeindeeigenen Geräten. Demgegenüber werden die Betriebskosten wie Strom, Wasser etc. vom Pächter bezahlt.

In den vergangenen Jahren wurden mehrere Zustandsanalysen in Auftrag gegeben. Die aktuellste datiert aus dem Jahre 2009 und wurde im Rahmen der Gebäudeerfassung zum Zwecke einer Immobilienstrategie für das e-argus (Facility Management System) durch die externe Firma gs architekten ag in Muttenz erarbeitet.

Die Erfassung attestierte der Mühle einen guten Gesamtzustand. Unmittelbaren Handlungsbedarf ermittelten die Gutachter einzig beim Treppenhaus und bei der Fassade. Insgesamt wurde die folgende Sanierungsstrategie empfohlen:

Kurzfristig (innerhalb des Jahres):

- Ersatz Treppenstufen
- Bodenbelag in der Officeküche
- Decke WC Anlage sichern
- Ersatz Beleuchtung
- Wasserdruck im Dachgeschoss druckarm

Mittelfristig (innerhalb von drei Jahren):

- Fenster Ersatz
- Dacheindeckung
- Erweiterung der Küche

Langfristig (innerhalb 4-10 Jahre):

- Erneuern des Dachstuhles
- Dämmen der Aussenhülle (Innendämmung)
- Sanierung der Haustechnik

Der Schätzungsbericht der Firma Adimmo AG aus dem Jahre 2009 führt zusätzlich einen Ersatz des Heizkessels auf. Ergänzend empfahl die Firma Gastroconsult im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens aus dem Jahre 2003 eine Sanierung der Fenster wegen des hohen Heizenergiebedarfs.

Überblick über die bis anhin regelmässig getätigten Unterhaltskosten:

Wie aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, wurden in den vergangenen Jahren im Durchschnitt CHF 42'050 für den Unterhalt der Mühle ausgegeben. In den Jahren 2007 und 2009 wurden unter anderem zusätzlich die WC-Anlagen erneuert und dementsprechend als Investition abgeschrieben.

	Konto Nr.	2006 CHF	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF
Restaurant Mühle*	942-314.04	41'500.95	*	40'177.00	43'268.40	55'944.55
Ökonomiegebäude	942-314.05	2'076.85	17'853.85	4'279.60	3'216.50	1'926.40
*Investitionen	942-503.02		104'338.25		34'970.15	

5. Lösungsansätze für die verschiedenen Varianten

Um die verschiedenen, vom Gemeinderat favorisierten Varianten miteinander auch bezüglich der Kostenfolgen miteinander vergleichen zu können, wurden in einer ersten Phase die jeweiligen Investitionskosten ermittelt. In einer zweiten Phase die nachfolgenden Betriebskosten

5.1 Ermittlung der Investitionskosten

In den Jahren 1999 und 2000 wurde an allen gemeindeeigenen Bauten eine Zustandsanalyse durchgeführt. In den Folgejahren dienten diese Ergebnisse als Grundlage in der Unterhaltsplanung. Im Jahre 2009 wurde die Zustandsanalyse mit dem von dem EPEL-Lausanne in Zusammenarbeit entwickelten Softwaretool (EPIQR+) erneuert. Mit diesen Daten konnten für die verschiedenen Lösungsansätze die Investitionskosten relativ einfach mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ ermittelt werden. Das EPIQR+ berechnet die Baukosten anhand von Bauteilen und deren zu erwartenden Lebensdauer. Damit ist auch klargestellt, dass aktuell den 3 Varianten als Berechnungsbasis keine konkreten Projekte zu Grunde liegen.

Die ausgewiesenen Gesamtkosten gemäss Modell EPIQR+ haben sich allerdings als sehr verlässlich erwiesen. Hingegen können sich in den jeweiligen Detailpositionen immer wieder grössere Abweichungen einstellen, die sich aber erfahrungsgemäss nicht selten wieder gegenseitig kompensieren. Aus diesem Grunde wird im heutigen Zeitpunkt darauf verzichtet, Detailkosten zu den drei Varianten anzugeben, sondern einzig die jeweiligen Gesamtkosten aufzuzeigen. Die Detailpositionen werden letztlich zusammen mit einem konkreten Projekt ausgewiesen werden. Dieser Planungskredit hatte das Parlament, wie bereits erwähnt, anlässlich der Budgetsitzung vom 15. Dezember 2010 aus dem Budget gestrichen.

Die nachfolgenden Daten hat das Architekturbüro gs architekten ag, MuttENZ, erhoben, das schon in den Jahren 1999 und 2000 respektive die Überarbeitung 2009 durchgeführt hat.

- Für den Erhalt des Restaurants Mühle im Eigentum der Gemeinde oder eines Dritten (Investor) in der heutigen Form wird für die kommenden zehn Jahre ein Investitionsbedarf von Total CHF 2,27 Mio. ausgewiesen.
- Für den Ausbau des Ökonomiegebäudes zum Zwecke einer Ganzjahresnutzung errechnet sich ein Investitionsbedarf von Total CHF 3,25 Mio.
- Gerechnet wurde ein einfacher Ausbau ohne grosse technische Infrastruktureinrichtungen, wie sie beispielweise in heutigen Kongresslokalen anzutreffen sind. Auch wurden weder allfällige Raumunterteilungen noch einen Zwischenboden mitberücksichtigt.
- Für die Umwidmung der Mühle in ein Kulturgebäude für Ausstellungen, Lesungen und kleine Kammerkonzerte errechnet sich ein Investitionsbedarf für die nächsten zehn Jahre von Total CHF 2,076 Mio.

Damit ergibt sich die folgende Entscheidungsgrundlage:

5.2 Variante "Verkauf der Mühle"

Realwert (Substanzwert, Verkehrswert)

Bereits im ersten Quartal 2009 hatte der Gemeinderat im Rahmen einer Neubeurteilung alle Liegenschaften im Finanzvermögen in einer Verkehrswertschätzung durch die Adimmo AG bewerten lassen. Der Realwert (oder auch Substanzwert) des Restaurants "Mühle" mit Nebengebäude und Umgebung beträgt demgemäss CHF 2,9 Mio.

Ertragswert

Diesem Realwert (Verkehrswert) wird der sogenannte Ertragswert gegenübergestellt. Dieser wird aufgrund eines möglichen, erzielbaren maximalen Umsatzes eines Restaurantbetreibers errechnet. Nach Abzug aller Lohn, Material- und übrigen Betriebskosten wird eine für den Pächter noch tragbare (finanzierbare) Miete, respektive Kapitalisierung ermittelt.

Gemäss Schätzungsbericht der Adimmo AG vom 5. September 2011 kann ein Gastronom respektive Pächter aufgrund der bestehenden und fixen Anzahl Sitzplätze in der Mühle und der zum Teil erschwerten Betriebsabläufe wie der Tatsache, dass beispielsweise der Speiseraum nicht auf dem gleichen Niveau wie die Küche liegt, eine maximale Rendite erwirtschaften, die es ihm erlaubt, einen maximalen Kaufpreis zum Fortführungswert (Ertragswert) von CHF 1,070 Mio. zu finanzieren.

Ergebnisse auf der Suche nach einem Investor durch die Firma Adimmo AG

Ausgehend von dieser Datenbasis hatte der Gemeinderat, wie bereits erwähnt, die Firma Adimmo AG mit der Suche nach einem Investor beauftragt. Das Resultat lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Im zweiten Quartal 2011 trat ein potenzieller Kaufinteressent mit dem Gemeindepräsidenten in Verbindung, der in der Region als Gastronom einen hervorragenden Ruf geniesst und bereits ähnliche Betriebe mit grossem überregionalem Erfolg geführt hatte. Leider zog dieser konkrete Kaufinteressent sein Angebot zurück, da er sich im Laufe des Herbstes 2011 für ein anderes, ähnliches Projekt entschied, das er parallel zum Projekt Mühle verfolgt hatte.

In der Zeit nach den Sommerferien meldeten sich insgesamt sieben Interessenten bei der beauftragten Immobilienfirma Adimmo AG. Nach den ersten Gesprächen haben drei ihr Interesse bereits zurückgezogen. Von den verbliebenen vier können gemäss Empfehlung der Adimmo AG deren zwei als ernsthafte Bewerber bezeichnet werden:

- Der erste Interessent führt zurzeit in Deutschland einen grösseren Betrieb und beabsichtigt, das Restaurant Mühle im heutigen Preissegment weiterzuführen. Im Mühlestall plant er, neben Kultur- und Seminarräumen auch Gästezimmer einzurichten.
- Die zweite Bewerberin ist eine Organisation, die Personen wieder in den Arbeitsprozess eingliedert. Diese beabsichtigt in der Mühle ein Restaurant zu führen, dabei sollen Leute dort wieder eine Arbeit finden.

5.3 Variante "Umnutzung Restaurant in Wohn- und Geschäftsräume"

Bei dieser Variante wird davon ausgegangen, dass der Restaurationsbetrieb geschlossen wird und die Räume als Wohn- oder Geschäftsräume genutzt werden soll. Beim Kultur- und Lagergebäude wurde ein Mietwert für die gesamte Liegenschaft im heutigen Zustand eingesetzt.

Hier geht der Gemeinderat davon aus, dass ein allfälliger Käufer, je nach geplanter Umnutzung, die notwendigen Investitionen mit entsprechenden Mietzinsanpassungen verzinsen kann. Der Ertragswert als Wohn- und Geschäftshaus beträgt CHF 2,69 Mio.

Der Ertragswert bei Nutzung eines Wohn- und Geschäftshauses liegt damit bedeutend näher beim Realwert als derjenige eines Restaurantbetriebes. Trotzdem: Aufgrund der aufwendigen und kantonally geschützten Gebäudestruktur kann die Mühle auch nach einem Umbau zum Wohn- und Geschäftshaus nicht wirklich als „Renditeobjekt“ bezeichnet werden.

5.4 Variante "Verbleib der Mühle im Gemeindebesitz"

Nutzung der Mühle als Restaurant oder Kulturgebäude

Bei einem Verbleib der Liegenschaften am Mühlebachweg im Gemeindebesitz stellt sich grundsätzlich die Frage, ob das Restaurant weiterhin im heutigen Rahmen betrieben oder die Gebäulichkeiten einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Als Variante wurde geprüft, die heutige Mühle in ein „Kulturhaus“ umzuwidmen, dass für Ausstellungen, Vorlesungen, und Kammerkonzerte benutzt werden könnte.

Die Investitionskosten innerhalb der nächsten zehn Jahre unterscheiden sich bei den beiden Varianten nur marginal (d.h. im Bereich der Küche). Dabei dürfen bei der Variante "Weiterführung als Restaurant" die Mietzinseinnahmen als Aktive mitberücksichtigt werden.

Somit ergibt sich, ohne Ausbau des Mühlestalls, die folgende Gegenüberstellung je nach Nutzung der Mühle als Restaurant respektive als „Kulturhaus“ im Eigentum der Gemeinde, das folgende Bild:

a) <i>Restaurant Mühle: Kosten in den nächsten 10 Jahren</i>	
- Investitionen	CHF 2'270'000
- Unterhalt ca.	ca. CHF 400'000
- Mietzins ertrag	- CHF 1'000'000
Kosten (ohne Verzinsung und Amortisationen)	ca. <u>CHF 1'670'000</u>
b) <i>Kulturgebäude: Kosten in den nächsten 10 Jahren</i>	
- Investitionen	CHF 2'076'000
- Unterhalt	ca. CHF 200'000
- Ertrag	- CHF 100'000
Kosten (ohne Verzinsung und Amortisationen)	ca. <u>CHF 2'176'000</u>

Aufwertung des Mühlestalls als Ausstellungslokal

Noch unbeantwortet ist das Postulat von Frau Mathilde Oppliger (ER-Geschäft Nr. 3970) betreffend die Aufwertung des Mühlestalls als Ausstellungslokal.

Zur Erfüllung dieses Postulates sind grössere bauliche Massnahmen am sogenannten „Mühle-stall“ notwendig. Die ganze Gebäudehülle muss in Bezug auf die Wärmedämmung die heutigen Vorschriften erfüllen. Demzufolge sind die Böden, Wände und das Dach entsprechend zu isolieren und auszubauen. Räume in dieser Grösse müssen zwingend be- und entlüftet werden. Die Kosten wurden ebenfalls mit dem EPIQR+ ermittelt. Dabei werden auf weitere Raumunterteilungen und spezielle Infrastruktureinrichtungen wie Bühne, Beschallungs- und Beleuchtungseinrichtungen verzichtet.

Die ermittelten Kosten für eine Aufwertung des Mühlestalls belaufen sich damit auf rund CHF 3,25 Mio.

Nutzung der Mühle als Restaurant und Aufwertung des Mühlestalles

Betrachtet man die Kosten im Gesamtkontext, also Mühle und Mühlestall, so ergibt sich das folgende Bild:

c) Restaurant und Ausbau Mühlestall: Kosten in den nächsten 10 Jahren	
- Investitionen Restaurant in den nächsten 10 Jahren	CHF 2'270'000
- Ausbau Mühlestall	ca. CHF 3'250'000
- Unterhalt in den nächsten 10 Jahren	ca. CHF 440'000
- Ertrag (Zins Restaurant) in den nächsten 10 Jahren	- CHF 1'000'000
- Ertrag (Zins Ökonomiegebäude)	- CHF 100'000
Kosten (ohne Verzinsung und Amortisationen)	ca. <u>CHF 4'860'000</u>

Vergleicht man die drei Varianten bei einem Verbleib der Liegenschaften im Gemeindeeigentum, so zeigt jede einen hohen Aufwandüberschuss innerhalb der nächsten zehn Jahre auf.

6. Antrag des Gemeinderates

Aufgrund der obigen Ausführungen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Verkauf von Mühle und Mühlestall zum Fortführungswert mit der grundbuchlich eingetragenen Verpflichtung (Servitut, Dienstbarkeit), die Mühle als Restaurant im heutigen Rahmen weiterzuführen und den Mühlestall zu einem Kongresszentrum mit Hotelbetten, Sitzungszimmern und einem Ausstellungsraum umzubauen. Gleichzeitig hat der Investor die Interessen der ausstellenden Vereine und der Gemeinde Allschwil zu berücksichtigen.

Am 23. November 2011 konnten mit dem interessierten Investor die konkreten Eckpfeiler des künftigen Vertragswerks besprochen werden. Die Besprechung verlief sehr positiv, das Interesse des Investors ist nach wie vor sehr gross. Das Resultat der Verhandlungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

6.1 Ergebnisse der bisherigen Gespräche

Zu den Personen

Das Investorenpaar führt in Rostock zwei Bistros sowie seit ca. 10 Jahren das Herrenhaus Volkse in Norddeutschland (in der Nähe von Braunschweig), wo nebst dem Hotel und Gastronomiebetrieb Seminare, Tagungen, Hochzeiten u.Ä. durchgeführt werden können. Er hat das Herrenhaus sanieren lassen und hat somit Erfahrung in diesem Bereich.

Das Investorenpaar ist aktuell daran, ihre Geschäftsbetriebe zu verkaufen und in der Schweiz gemeinsam etwas Neues aufzubauen. Die Investoren sind sich sicher, dass in der Region Basel ein grosses Potential besteht, ihr geplantes Unternehmen auszulasten. Es wünscht sich ausdrücklich ein längeres Engagement auf der Mühle, und ist sich auch bewusst ist, dass ein solches Vorhaben in den ersten Jahren nicht immer rentieren kann.

Die beiden Investoren werden in den nächsten Tagen eine GmbH mit Sitz in Basel gründen. Bis zur Wohnsitznahme wird ein Treuhänder als Geschäftsführer eingesetzt. Die GmbH wird die Vertragspartnerin der Gemeinde Allschwil sein (Kaufvertrag / Baurechtsvertrag / Servitut).

Aktueller Stand der Parzellen

- Die Parzelle ist bereits abparzelliert.
- Das Grundstück ist baureif, d.h. die geplanten Sanierungsmassnahmen sollten seitens der Behörden bezüglich der Bewilligung des Baugesuches keine Probleme mit sich bringen. Materielle Einsprachegründe sind nach bestem Wissen und Gewissen keine vorhanden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Einsprachen und damit zeitliche Verzögerungen zu erwarten sind, welche die Gemeinde Allschwil nicht beeinflussen kann.

Investitionen seitens der Investoren

- Die Investoren wurden vom Gemeinderat über die voraussichtlichen Investitionskosten aus Sicht der Gemeinde orientiert. Insbesondere die Energievorschriften dürften nach Schätzung der Gemeinde hohe Kosten verursachen. Dem Gemeinderat selbst liegt ein umfassendes Betriebs- und Investitionskonzept vor, das von der Adimmo AG geprüft und für gut befunden wurde.
- Die Gemeinde verlangt eine verbindliche Zusage und die grundbuchliche Absicherung dafür, dass das Konzept der Investoren wie vorgeschlagen mit der Sanierung des Mühlestalls auch tatsächlich erfolgen wird.

Eckpfeiler der Verhandlungsbasis

- Verkauf der Parzelle (Grundstückkaufs-Vertrag) samt Gebäuden zum Fortführungswert (= zum Betrieb als Restaurant gemäss präsentiertem Konzept) oder
- Verkauf der Gebäude zum Fortführungswert (Restaurant) mit Baurechtsvertrag betreffend das Grundstück. Nur die Gebäude gehen in das Eigentum der Baurechtsnehmer („Käufer“) über.
- Im Grundbuch eingetragenes, dingliches (selbständig und dauernd) Servitut (Dienstbarkeit) betreffend die Weiterführung des Restaurantteils auf eine noch zu definierende Zeit (=juristische Erklärung für den tiefen Kaufpreis; Fortführungswert statt Verkehrswert). Die Dauer der Servitut sowie deren konkrete Gestaltung und Ausformulierung sind verhandelbar.
- Im Grundbuch eingetragenes, dingliches Servitut (Dienstbarkeit) betreffend die Zurverfügungstellung eines Ausstellungsraumes für die kulturbefliessenen Allschwiler Verei-

ne, sowie Anlässe der Einwohnergemeinde. Die Zeiträume sowie die Anzahl der Zeitfenster sind verhandelbar.

- Die Investoren werden sich bezüglich der genannten Punkte baldmöglichst mit ihrem Treuhänder beraten. Sie haben darauf hingewiesen, dass sie eher auf einen Kauf denn auch ein Baurecht tendieren.
- Es besteht die Möglichkeit der Sicherstellung der Kaufabsicht in Form einer „Reservationsbestätigung“, worin sich Verkäufer und Käufer für den Verkauf bzw. den Kauf (ev. Baurecht) verpflichten können.

Prüfung der Bonität der Investoren

- Denkbar wäre eine Bankgarantie über CHF 2 Mio. Gemäss Aussage der Investoren geben ihnen ihre Banken erst Garantien ab, wenn eine Verkaufszusage vorliegen würde. Er stellt allenfalls eine konsolidierte Bilanz (nur für den internen Gebrauch) in Aussicht.

Überbrückung des Restaurantbetriebs bis zum Eigentumsübergang

- Maria und Max Schmid haben bis zum 31.12.2011 einen gültigen, befristeten Pachtvertrag. Das Restaurant samt der Dienstwohnung kann grundsätzlich am Freitag, 6. Januar 2011, abgenommen werden. Beide haben aber gemäss ihren Aussagen kein neues konkretes Projekt.
- Die Investoren haben sich auf Anfrage bereiterklärt, die Restauration Mühle nach Vorliegen eines positiven Beschlusses des Einwohnerrates am 14./15.12.2011 für die Dauer der Vertragsverhandlungen bereits ab dem 1.1.2012 zu übernehmen und zu führen. Ein Leerstand kann somit vermieden werden und der künftige Betreiber sich in der Gastroszene einbringen und bekannt machen. Eine Zusammenarbeit zwischen Investor und dem heutigen Pächterehepaar ist dabei nicht ausgeschlossen. Erste Verhandlungen betreffend eines befristeten Pachtvertrags haben bereits stattgefunden. Im Grundsatz ist man sich einig.

Terminplan

05.12.2011	Sitzungen der einzelnen Einwohnerrats-Fraktionen, ev. Teilnahme des Investors.
14.12.2011	Einwohnerratssitzung, Behandlung und Beschlussfassung des Geschäfts.
01.01.2012	Allfälliger Pachtbeginn mit Befristung bis allfälliger Kauf durch die Investoren. Durchgehende Weiterführung des Restaurants.
15.01.2012	Ablauf der Referendumsfrist = Start Kaufvertrag.
anschl.	Ausarbeitung Verträge und Projekt Baugesuch.
April 2012	ca. Unterzeichnung Kaufvertrag / Baurechtsvertrag / Servitut etc.
anschl.	Eingabe Baugesuch für Restaurant Mühle resp. die Sanierung/Umbau Mühlestall, etappierbare Umsetzung möglich.

6.2. Begründung des Antrags

Restauration als kommunale Aufgabe?

Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass die Führung respektive Verpachtung eines Restaurationsbetriebs keine Aufgabe der öffentlichen Hand ist. Die Eigennutzung als „Kulturgebäude“ käme die Gemeinde zu teuer zu stehen. Zudem stellen sich Fragen bezüglich der effektiven Umsetzung des Betriebskonzeptes „Kulturhaus“.

Eine Veräusserung (Verkauf zu Eigentum) der Mühle samt Mühlehall an einen Dritten Investor wird daher befürwortet. Dabei muss die Weiterführung der Mühle als Restaurationsbetrieb zwingend sichergestellt werden, was über eine im Grundbuch eingetragene Servitut (Dienstbarkeit) auch langfristig und gegenüber jedem möglichen Rechtsnachfolger möglich ist. Von der Errichtung eines Baurechts kann mit Blick auf die Servitut abgesehen werden.

Betriebskonzept des Investors

Die Investoren planen, im bestehenden Gebäude den Gastronomieteil weiter zu betreiben. Dieser unterteilt sich in zwei Bereiche. Erstens dem Tagesgeschäft (À-la-carte-Essen, Menus und Buffet) sowie in den Teilbereich Feierlichkeiten und Verköstigung von Tagungsteilnehmenden und Kulturveranstaltungen. Im Mühlehall sollen neben dem Hotelbereich (sechs bis zehn Zimmer), ein Tagungs- und Seminarbereich untergebracht werden. Diese stehen der regionalen Wirtschaft und Dienstleistenden, Kulturveranstaltungen durch Vereine und eigenen Seminaren zur Verfügung.

Damit profitiert die Gemeinde Allschwil bei einem Verkauf von einem massgeblichen Umbau des Mühlestalls zu Restaurations- und Ausstellungszwecken, was im Eigentum der Gemeinde politisch wohl kaum umsetzbar wäre. Die Bedürfnisse der kulturschaffenden Vereine und Bevölkerung werden auf diese Weise hervorragend berücksichtigt. Auch diese Verpflichtung wird Gegenstand der Servitut (Dienstbarkeit) bilden und damit im Grundbuch eingetragen sein.

Zonenrechtliche Vorschriften

Der Umbau des Ökonomiegebäudes in Hotel/Seminarräume ist zonenrechtlich unproblematisch und baubewilligungsfähig. Gemäss Reglement über die Teilzonenvorschriften "Dorfkern" der Einwohnergemeinde Allschwil vom 16. März 2005 (Dorfkernreglement) "dürfen bestehende Betriebe im Rahmen des Reglementes erweitert werden. Andere Nutzungen sind möglich, sofern es sich um mässig störende Betriebe handelt und den gesetzlichen Immissionsrahmen nicht überschreiten". Als mässig störend sind in der Entscheidungshilfe des Kantons Basel-Landschaft u.A. Wirtschaften, Restaurants und Hotels aufgeführt. Der Umnutzung des Ökonomiegebäudes in einen Betrieb mit Hotel und Seminarräumen steht somit aus gesetzlichen Gründen nichts im Wege.

Ferner ist das Ökonomiegebäude lediglich als kommunal geschütztes Denkmal taxiert worden. Auch seitens der Denkmalpflege sollte keine Opposition erfolgen, zumal diese sich Gewerbebetriebe in einem Dorfzentrum wünscht.

Ein Parkregime ist vom Investor zu erstellen. Da das Gelände kaum mehr Parkplätze wie bisher (16 Stück) zulässt und die Nutzung der angrenzenden Grundstücke (Wiesen Parzellen B 1894 und B 425, siehe Beilage) bereits im Quartierplan Himmelrich eingeflossen worden sind, müssen allfällig zusätzlich notwendig werdende Parkplätze finanziell abgegolten werden.

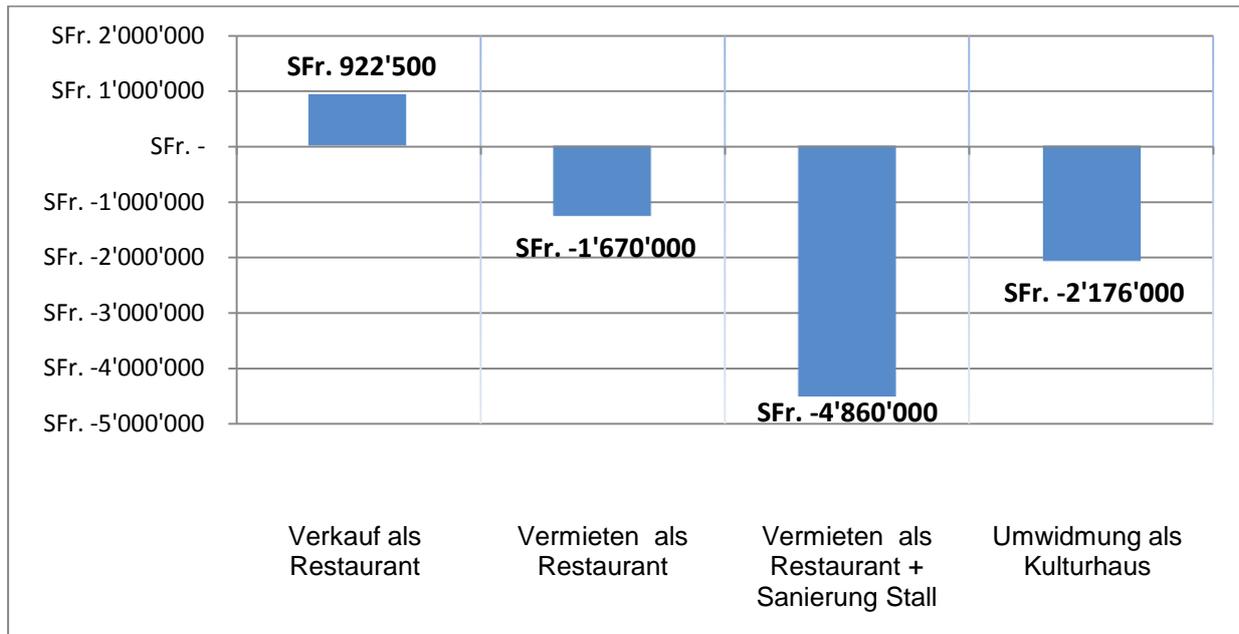
Dem Investor kann somit zonenrechtlich gesehen ein baureifes Grundstück übergeben werden.

Der offerierte Kaufpreis zum Fortführungswert

Der offerierte Kaufpreis ist mit CHF 922'500 - etwas tiefer als erwünscht - eingereicht worden, ist aber nach Meinung des Gemeinderates vertretbar.

Abschliessende Übersicht über die finanziellen Aspekte der drei Varianten

Die jeweiligen Nettorenditen präsentieren sich je nach Variante wie folgt, berechnet über 10 Jahre:



Aufwanddiagramm

Ein Verbleib der Liegenschaft Mühle bei der Gemeinde würde in den kommenden zehn Jahren als Restaurant zusätzliches Investitionskapital von CHF 2,27 Mio. und als Kulturgebäude CHF 2,076 Mio. binden. Die Kosten für den zusätzlichen Ausbau des Ökonomiegebäudes würden CHF 3,25 Mio. betragen. Hinzuzurechnen ist der jährliche Unterhaltsaufwand von CHF 20'000 bis CHF 44'000. Demgegenüber steht der auf den ersten Blick etwas niedrige Verkaufserlös von CHF 922'500 als Restaurant. Die Ermöglichung für einen privaten Restaurantbetrieb reduziert den Verkaufserlös gegenüber einer anderen Nutzung erheblich.

Betrachtet man die kommenden Herausforderungen der Einwohnergemeinde Allschwil wie Schulhausneubau, Kindergärten etc. so ist eine Konzentration auf ihre Kernaufgaben durchaus sinnvoll.

Der heutige Pachtvertrag beinhaltet einen Faktor, der vom Umsatz des Pächters abhängig ist. Dementsprechend hat sich der Pachtertrag in den letzten Jahren zwischen CHF 90'000 und CHF 100'000 eingependelt.

Die finanziellen Aspekte sprechen klar für einen Verkauf der Liegenschaften Mühlebachweg 41 und 43.

7. Anträge

- 7.1 Der Einwohnerrat beschliesst den Verkauf des Restaurants Mühle, Mühlebachweg 41 und des Ökonomiegebäudes, Mühlebachweg 43.
- 7.2 Der Gemeinderat wird mit der Ausarbeitung und dem Abschluss des Grundstückkaufvertrages zum Fortführungswert von mindestens CHF 922'500 sowie des Dienstbarkeitsvertrages beauftragt, welcher die langfristige, grundbuchlich gesicherte Nutzung der Liegenschaft Mühlebachweg 41 („Mühle“) als Restaurationsbetrieb, und der Liegenschaft Mühlebachweg 43 („Mühlestall“) als Kultur- und Ausstellungsraum für die Allschwiler Vereine und die Gemeinde Allschwil zu denselben Konditionen wie heute sicherstellen.
- 7.3 Für den Verkauf der Liegenschaften wird ein Kredit von CHF 30'000 genehmigt.
- 7.4 Das Postulat namens der CVP-Fraktion (ER-Geschäft Nr. 3970) vom 15. November 2010 wird als erledigt abgeschrieben.
- 7.5 Die Interpellation namens der CVP-Fraktion (ER-Geschäft Nr. 4013) vom 20. Juni 2011 wird als erledigt abgeschrieben.
- 7.6 Die Petition der CVP Allschwil-Schönenbuch wird als erledigt abgeschrieben.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL
Präsident Verwalterin

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner