



---

# Schloss Oberberg; Investitions- und Unterhaltsbeitrag

## 1. Das Schloss Oberberg – von kulturhistorischer Bedeutung

Das Schloss Oberberg ist für die Stadt Gossau von grosser kulturhistorischer Bedeutung. Bereits im Jahre 1262 wird es urkundlich erstmals erwähnt. Im Jahre 1490 gelangt es als Folge des Rorschacher Klosterbruchs in den Besitz des Klosters St.Gallen und wird bis 1791 Sitz der äbtischen Obervögte. Nach den Wirren der Französischen Revolution und mit Napoleon gelangt das Schloss in das Eigentum des damals neuen Kantons St.Gallen, der es 1812 öffentlich versteigert. Bis 1924 war es in den Händen verschiedener Privatbesitzer. 1955 ist das Schloss Oberberg ausgebrannt. Es wurde in den Folgejahren letztmals umfassend restauriert.

Als trutziger Wehrbau mit teilweise sichtbaren Buckequadern und Krüppelwalmdach steht das Schloss Oberberg als mittelalterlicher Wächter weit herum sichtbar in der Landschaft. Es ist im Inventar der schützens- und erhaltenswerten Kulturobjekte der Stadt Gossau aufgeführt. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine sorgfältige Pflege dieses einzigartigen Bauwerks unabdingbar.

## 2. Von der Genossenschaft zum Förderverein Schloss Oberberg

1924 gründete eine Gruppe weitsichtiger Gossauer die Genossenschaft Schloss Oberberg mit dem Ziel, das geschichtsträchtige Schloss als Wahrzeichen des Fürstenlandes zu erhalten. Bereits 1927 wurde es dann unter den Schutz der Eidgenossenschaft gestellt. Die Hauptaufgabe der Genossenschaft lag in den vergangenen Jahrzehnten in der Erhaltung des Schlosses. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Verändert hat sich aber die finanzielle Situation. Die Kosten für die zusehends grösseren Unterhalts- und Renovationsarbeiten steigen kontinuierlich an. Die einzige Einnahmequelle der Genossenschaft bildete während langen Jahren der Pachtzins aus dem Betrieb des gut geführten Restaurants. Diese Einnahmen genügten nicht mehr zur Deckung des Aufwandes.

Im Jahre 2004 wurde die Genossenschaft Schloss Oberberg liquidiert und an deren Stelle ein Förderverein gegründet. Damit wurde erreicht, dass zusätzliche jährliche Einnahmen für die Finanzierung der wichtigsten Unterhaltsarbeiten und der Investitionen zur Verfügung stehen. Mehr als die Hälfte der früheren Genossenschafter (die nach einmaliger Zeichnung eines Genossenschaftsanteils von CHF 100 in aller Regel nichts mehr zur finanziellen Situation der Genossenschaft beigetragen haben) erklärten sich bereit, dem neuen Förderverein Schloss Oberberg beizutreten. Sie bezahlen einen Jahresbeitrag von CHF 50 als Einzelmitglied, CHF 150 als Firmenmitglied oder CHF 300 als Gönnermitglied.

Derzeit umfasst der Förderverein rund 330 Mitglieder. Diese generieren zusammen Einnahmen von CHF 30'000 – 35'000 jährlich. Dank der Erschliessung dieser neuen Finanzquellen war es wieder möglich, die für die Erhaltung des Wahrzeichens erforderlichen Arbeiten zu finanzieren.

Das grösste Projekt der vergangenen Jahre war sicherlich der Anbau des neuen Aufzugs. Mit dieser Investition von einer knappen Million Franken konnte das Schloss behindertengerecht und damit allen zugänglich gemacht werden. Für den Neubau der Liftanlage hat das Stadtparlament Gossau im Jahre 2009 einen Kredit von CHF 400'000 genehmigt (vgl. dazu Bericht und Antrag des Stadtrates vom 18. März 2009).

### 3. Die Zukunft von Schloss Oberberg – Die Vision und der Weg

#### 3.1 Die Vision 2011 – Ein Schloss für alle

Schloss Oberberg und seine Geschichte haben einen engen Bezug zu Gossau und auch zum Kanton St. Gallen. Ein Ziel des Fördervereins Schloss Oberberg ist es, dass Gossauerinnen und Gossauer, aber auch Bewohnerinnen und Bewohner der Region das Schloss als einen Ort kennen und schätzen lernen, der ihnen diese Geschichte erlebbar vor Augen führt. Das Schloss soll für alle Anspruchsgruppen und Generationen etwas bereithalten und als Veranstaltungsort für verschiedenste kulturelle Anlässe dienen. Es soll ein nachhaltiger Anziehungspunkt sein für Privatpersonen, für Familien und Schulen genauso wie für Unternehmungen, Vereine und Organisationen. Kurz: „Schloss Oberberg – ein Schloss für alle“.

#### 3.2 Der Weg

Im Mai 2011 hat ein neues Pächterpaar den Gastronomiebetrieb im Schloss übernommen. Die Vision 2011 ist in enger Zusammenarbeit zwischen dem Förderverein Schloss Oberberg und den Pächtern entstanden. Verein und Pächter verfolgen dasselbe Ziel. Der Neustart darf als geglückt bezeichnet werden. Damit die Neupositionierung von Schloss Oberberg aber gelingt und dank steigender Besucherzahlen auch nachhaltig gestaltet werden kann, muss die Infrastruktur im Schloss zeitgemäss erhalten bleiben. Grosse Teile der Liegenschaft sind seit dem Wiederaufbau in den Fünfzigerjahren des letzten Jahrhunderts (Schlossbrand) nicht mehr erneuert und modernisiert worden. Investitionsbedarf besteht namentlich im Söldnerhaus, Museum und Gerichtssaal mit Folterkammer, aber auch in den Gaststuben, in der Gastronomieküche und in der Wirtewohnung (samt Nebenräumen) sowie in der Haustechnik.



Von März bis April 2011 wurden erste Schritte auf dem vom Vorstand vorgezeichneten Weg umgesetzt. Im Söldnerhaus wurde ein neuer schmucker Sitzungs- und Versammlungsraum eingerichtet. Er ermöglicht die Durchführung von Schulungsanlässen und Versammlungen im Schloss. Die bauliche Umsetzung fand in enger Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt der Stadt Gossau, dem Amt für Denkmalpflege sowie beratenden Architekten statt. Auch für die

weiteren Schritte ist eine enge Zusammenarbeit mit diesen Stellen vorgesehen.

Im Frühjahr 2011 wurde auch die Schlossterrasse neu möbliert. Sie ist heute wieder zu einem einladenden Rastort für Wanderer und Schlossbesucher geworden.



### 3.3 Schloss Oberberg: Investitions- und Unterhaltsplanung 2010-2017

Der Förderverein Schloss Oberberg hat im vergangenen Jahr auf der Basis einer eingehenden Bestandesaufnahme eine mehrjährige Investitions- und Unterhaltsplanung erstellt. Sie umfasst die Jahre 2010 – 2017 und enthält somit auch die im 2010 und 2011 bereits getätigten Investitionen. Der vom Vorstand erarbeitete Investitionsplan wurde durch ein externes Architekturbüro, aber auch vom Hochbauamt der Stadt Gossau auf seine Plausibilität hin geprüft und als realistisch beurteilt. So zeigt sich, dass in den nächsten Jahren auf Schloss Oberberg aussergewöhnliche und aussergewöhnlich hohe Erneuerungsarbeiten im Umfang von mehr als einer Million Franken zu tätigen sind. Mit den anstehenden Investitionen soll sichergestellt werden, dass die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Führung des Gastronomiebetriebes gegeben sind und das Schloss für kommende Generationen in einem guten Zustand erhalten bleibt.

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Investitionsbereich								
Aussenbereich und Fassade		2'500.00	15'000.00	25'000.00		25'000.00	27'000.00	0.00
Schlossterrasse		36'089.00	16'000.00					
Aussenlift und Zugang			4'000.00		15'000.00			
Söldnerhaus UG		1'500.00						
Söldnerhaus EG	2'000.00	9'000.00	30'000.00			30'000.00		
Söldnerhaus OG		145'000.00						
EG Kellerräume	58'000.00	2'200.00			8'000.00		8'000.00	0.00
EG Kapelle					0.00			0.00
EG WCs					0.00			0.00
Innenlift			8'000.00		0.00			45'000.00
1.OG Museum		750.00	6'000.00		10'000.00		5'000.00	0.00
2.OG Gerichtssaal und Botkünzle		18'689.00			0.00	8'000.00		0.00
3.OG Restaurant		1'600.00	58'000.00		0.00		30'000.00	0.00
3.OG Küche		21'053.00	260'000.00	320'000.00	30'000.00			25'000.00
3.OG WC								
4. OG Wohnung		20'000.00	175'000.00	30'000.00			8'000.00	
4. OG Angestellenzimmer		7'500.00						
4. OG Waschen und Technik								
5. OG Estrich			40'000.00				30'000.00	
3. OG Heizung		1'600.00	17'000.00	2'000.00				75'000.00
Allgemeiner Unterhalt	27'000.00	27'000.00	27'000.00	27'000.00	27'000.00	27'000.00	27'000.00	27'000.00
<b>Total Investitionen und Unterhalt</b>	<b>87'000.00</b>	<b>294'481.00</b>	<b>656'000.00</b>	<b>404'000.00</b>	<b>90'000.00</b>	<b>90'000.00</b>	<b>135'000.00</b>	<b>172'000.00</b>
aus eigener Kraft Förderverein (Mitgliederbeitrag / Pächtertrag)	82'000.00	72'000.00	85'000.00	90'000.00	90'000.00	90'000.00	90'000.00	90'000.00
Zuwendungen / Spenden		70'000.00	110'000.00	30'000.00	30'000.00	30'000.00	30'000.00	30'000.00
Unterhaltsbeitrag Stadt Gossau			50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00
Investitionsbeitrag Stadt Gossau			250'000.00	250'000.00				
Veränderung Hypothek		150'000.00				-50'000.00		
Beiträge Kanton/Lotteriefonds (pm)								
<b>Total Erträge</b>	<b>82'000.00</b>	<b>292'000.00</b>	<b>495'000.00</b>	<b>420'000.00</b>	<b>170'000.00</b>	<b>120'000.00</b>	<b>170'000.00</b>	<b>170'000.00</b>
<b>Gewinn(+)/Verlust(-)</b>	<b>-5'000.00</b>	<b>-2'481.00</b>	<b>-161'000.00</b>	<b>16'000.00</b>	<b>80'000.00</b>	<b>30'000.00</b>	<b>35'000.00</b>	<b>-2'000.00</b>
Defizitverlauf	-5'000.00	-7'481.00	-168'481.00	-152'481.00	-72'481.00	-42'481.00	-7'481.00	-9'481.00
Hypothekarbelastung	350'000	500'000.00	500'000.00	500'000.00	500'000.00	450'000.00	450'000.00	450'000.00

Der Vorstand des Fördervereins Schloss Oberberg umschreibt die wichtigsten baulichen Vorhaben der kommenden Jahre wie folgt:

**a) Aussenbereich und Zugänge**

Die Schlossterrasse soll ein Anziehungspunkt sein. Entsprechend ist sie familienfreundlich und einladend zu gestalten. Aus diesem Grund ist bereits im 2011 die Möblierung erneuert worden. Ebenfalls noch im 2011 ist die Zugangstreppe vom Parkplatz her erneuert worden. Des Weiteren ist ein neuer Kinderspielplatz geplant. Ebenfalls zum Aussenbereich zu zählen sind die Aufwendungen für die Erhaltung und den Unterhalt der Fassade. Insbesondere die Riegelbauten in den Obergeschossen, aber auch Teile des Steinsockels müssen in den kommenden Jahren saniert werden.

**b) Sanierung des Söldnerhauses**

In den Jahren 1969/1970 wurde das Söldnerhaus neu aufgebaut. Im Untergeschoss wurde damals der Heizöltank eingebaut und im Erdgeschoss die Sommerküche eingerichtet. In jenen Jahren sind ausserdem im Obergeschoss drei Schlafzimmer für Mitarbeitende bereitgestellt worden. Die Räume sind seither nicht mehr modernisiert und auch nur wenig gebraucht worden. Im Zuge des Pächterwechsels wurde im Obergeschoss der neue Söldnersaal eingerichtet, der heute als attraktiver Schulungs- und Versammlungsraum dient. Die Sommerküche ist sehr alt. Für einen geregelten Betrieb des Schlossgartens muss die Sommerküche in den nächsten Jahren erneuert werden.

**c) Museum, Gerichtssaal mit Folterkammer und Restaurationsräume**

Diese Räume sollen in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten bleiben. Grosse Teile sind aber seit der Gesamtrenovation von 1956 nicht mehr erneuert worden. Ferner sind die Lüftungsanlage und weitere Teile der Haustechnik nicht mehr zeitgemäss und sind zu ersetzen.

**d) Sanierung der Pächterwohnung und des Dachstocks:**

Die Wohnung wurde nach dem Schlossbrand im Jahre 1955 eingebaut und letztmals im 1981 mit einem minimalen Budget von lediglich CHF 29'000 punktuell „renoviert“. Ansonsten wurde in den vergangenen Jahren auf Unterhaltsarbeiten verzichtet. Heutigen Ansprüchen vermögen die Wohnung und die Nebenräume in keiner Weise zu genügen. Sollen diese weiterhin genutzt werden können, ist – vor allem auch aus energetischer Sicht – eine umfassende Erneuerung unausweichlich.

**e) Erneuerung Gastronomieküche**

Die Gastronomieküche im 3. Obergeschoss wurde 1956 eingebaut. Sie ist 1987 und somit vor über 20 Jahren letztmals erneuert worden. Hier besteht der grösste Handlungsbedarf und auch das grösste Investitionsvolumen. Der Vorstand des Fördervereins Schloss Oberberg geht von Investitionskosten von CHF 580'000 aus, die in den Jahren 2012 und 2013 aufzuwenden sind.

### **3.4 Finanzierung durch den Förderverein**

Zur Finanzierung der grossen Erneuerungsvorhaben hat sich der Vorstand des Fördervereins zum Ziel gesetzt, in den nächsten Jahren nebst den – vorsichtig budgetierten - ordentlichen und jährlich wiederkehrenden Erträgen aus Mitgliederbeiträgen und Pachtzinsen im Umfang von CHF 80'000 bis CHF 90'000 pro Jahr weitere projektspezifische Beiträge von privaten Spendern und Sponsoren in der Höhe von CHF 30'000 erhältlich zu machen. Damit dürfte das Potential des Vereins allerdings erschöpft sein. Vor diesem Hintergrund hat der Förderverein Schloss Oberberg auch den kantonalen Lotteriefonds um ein finanzielles Mittragen der verschiedensten Vorhaben ersucht. Die verwaltungsinernen Abklärungen sind im Gang, der Entscheid steht noch aus.

#### **4. Beitrag der Stadt Gossau**

Um die anstehenden Erneuerungen auf gesicherter finanzieller Basis an die Hand nehmen zu können, ersucht der Förderverein Schloss Oberberg die Stadt Gossau um Unterstützung. Er beantragt dem Stadtrat einen einmaligen Erneuerungsbeitrag von CHF 500'000, der von der Stadt abgestimmt auf die Investitionstätigkeit je zur Hälfte in den Jahren 2012 und 2013 geleistet wird.

Um aber das Schloss Oberberg auch langfristig auf einer finanziell soliden Grundlage mit kulturellem und gastronomischem Leben zu füllen, ersucht der Förderverein Schloss Oberberg die Stadt Gossau des Weiteren um einen wiederkehrenden Unterhalts-Beitrag von CHF 50'000 jährlich. Mit einem solchen Schritt erachtet der Vorstand des Fördervereins das Schloss als nachhaltig saniert, was einen selbsttragenden Betrieb des historischen Erbes ermöglichen sollte.

#### **5. Haltung des Stadtrates**

Der Stadtrat begrüsst die Initiative des Fördervereins Schloss Oberberg zur grundlegenden und fachlich fundierten Erneuerung der Infrastrukturen. Der Stadtrat ist gleichzeitig aber auch überzeugt, dass die Neubelebung des gastronomischen und kulturellen Lebens auf Schloss Oberberg der richtige Weg in die Zukunft ist. Es ist nachvollziehbar, dass der Förderverein die Finanzierung der in der Investitions- und Unterhaltsplanung 2010-2017 aufgeführten Vorhaben nicht aus eigener Kraft sicherstellen kann. Ein Mittragen seitens der Stadt Gossau ist angezeigt. Dies umso mehr, als sich Schloss Oberberg zum beliebten Ort für Trauungen entwickelt hat. Dort hat das (regionale) Zivilstandsamt Gossau in der Zeit vom Januar 2010 bis Juni 2011 (18 Monate) über 100 Trauungen durchgeführt.

Das klare Bekenntnis der Stadt Gossau zum kulturhistorisch bedeutenden Schloss lässt erwarten, dass andere Akteure eher für ein ideelles und finanzielles Engagement im Sinne der Vision des Fördervereins gewonnen werden können. Der Stadtrat erwartet gleichzeitig aber auch, dass die ausserhalb des ordentlichen Unterhaltsbudgets vorgesehenen Investitionen erst und nur getätigt werden, wenn die Finanzierung sichergestellt und die finanzielle Tragbarkeit nachhaltig gewährleistet sind. Die im 2011 realisierten Projekte lassen erkennen, dass der Vorstand des Fördervereins Schloss Oberberg das Einhalten dieser Grundsätze unter Beweis stellt. Für den Stadtrat ist es schliesslich auch wichtig, dass die historisch wertvolle Substanz nicht nur einmalig durch grössere Einzelinvestitionen erhalten bleibt, sondern dass durch einen angemessenen laufenden Unterhalt die Attraktivität des Schlosses Oberberg weiter gesteigert werden kann.

#### **6. Verfahren**

Über Sachgeschäfte, welche für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben oder Einnahmehausfälle bis CHF 1'000'000 verursachen, entscheidet das Parlament abschliessend (Art. 39 lit. f Gemeindeordnung). Ebenso entscheidet das Parlament abschliessend über jährlich wiederkehrende Ausgaben bis CHF 150'000 (Art. 39 lit. g Gemeindeordnung). Somit entscheidet das Parlament abschliessend über die Krediterteilung.

#### **Anträge**

1. Für Erneuerungsarbeiten auf Schloss Oberberg leistet die Stadt Gossau einen Beitrag von CHF 500'000, je zur Hälfte zahlbar in den Jahren 2012 und 2013.
2. Für den laufenden Unterhalt auf Schloss Oberberg leistet die Stadt Gossau ab dem Jahr 2012 einen jährlichen Beitrag von CHF 50'000.

#### **Stadtrat**