

**2021/16 6.02.03.10 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Restaurant Krone, Bahnhofstrasse 163, Gesamtanierung Gastroküche und
diverse notwendige Nebenarbeiten, Kreditbewilligung, Antrag und Weisung
(Parlamentsgeschäft 21.06.02)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung für die Gesamtanierung der Gastroküche und diverse notwendige Nebenarbeiten im Restaurant Krone werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Der Ressortvorstand sowie die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Arbeiten nach erfolgter Kreditbewilligung durch das Parlament aufzunehmen und die Aufträge zu vergeben.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 21.06.02

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:

(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für die Gesamtsanierung der Gastroküche und diverse notwendige Nebenarbeiten im Restaurant Krone wird ein Objektkredit von 980'000 Franken inkl. 7,7 % MWST (Preisbasis Oktober 2020) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto INV00410-9531.7040.00 980'000 Franken

Weisung

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Wetzikon ist Eigentümerin der Liegenschaft Bahnhofstrasse 163, Restaurant Krone. Die Liegenschaft umfasst nebst dem Restaurant mit Betriebsräumen auch einen grossen Saal im Erdgeschoss sowie zwei Wohnungen in den Obergeschossen. Das Gebäude wurde 1834 erstellt. Der vordere Gebäudeteil zu der Bahnhofstrasse steht unter Denkmalschutz.

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und saniert. Das ganze Gebäude ist in einem guten Zustand, ebenso die beiden vermieteten Wohnungen (1982 saniert). Die Gasträume selbst sind in einem einwandfreien Zustand. Der grosse Saal und die Lüftungszentrale im Dachgeschoss wurden 2018 total saniert. Bei der Sanierung Saal / Lüftungszentrale wurde die noch anstehende Gesamtsanierung der Gastroküche bereits berücksichtigt. Einzig die nötige Sanierung der Gastroküche wurde bis zum Ablauf des Pachtvertrags zurückgestellt. Der Pachtvertrag mit dem heutigen Restaurantbetreiber läuft Ende März 2021 aus. Die Ausschreibung für eine neue Verpachtung wird momentan vorbereitet. Auf den Start des neuen Pächters bzw. der neuen Pächterin ist eine Gesamtsanierung der Gastroküche unerlässlich.

Die heutige Küche wurde 1980 erstellt und ist technisch gesehen am Ende ihrer Lebenszeit. Sie entspricht in grossen Teilen nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien. Das gilt auch für die ganze Kälteanlage, denn die eingesetzten Kältemittel sind heute verboten. Deshalb ist für eine Weiterführung des Restaurantbetriebs eine Totalsanierung erforderlich.

Nebst den nötigen Sanierungen "Gastroküche und Angegliedertes" müssen Mängel aus den periodischen Elektro- bzw. Brandschutzkontrollen (feuer- und baupolizeiliche Kontrollen) behoben werden. Diese Mängelbehebungen müssen gleichzeitig mit der anstehenden Sanierung ausgeführt werden. Nebst diesen Arbeiten werden auch bereits bekannte Werterhaltungsmassnahmen wie zum Beispiel der Ersatz der alten, schlecht isolierenden Fensterfront in der Küche ausgeführt. Diese Arbeiten werden als Teilprojekt "Übriges, Übergeordnetes und Mängelbehebung" separat aufgeführt. Beide Teilobjekte "Gastroküche und Angegliedertes" und "Übriges, Übergeordnetes und Mängelbehebung" werden sinnvollerweise gleichzeitig ausgeführt.

Projekterarbeitung

Die Projektierungsarbeiten zur Gesamtsanierung Gastroküche wurden im Oktober 2020 aufgenommen. Die Zielvorgabe war ein Ersatz der bestehenden Küche mit einer guten, mittelständigen Küche, die den heutigen Vorschriften (Hygiene, Feuerpolizei etc.) gerecht wird, und die einen heutigen Standard für den Betrieb eines Restaurationsbetriebs dieser Grösse gewährleistet. Im gleichen Zuge soll die gesamte Kälteanlage ersetzt werden, die heute mit einem nicht mehr zugelassenen Kältemittel betrieben wird. Nebst den baulichen Folgearbeiten des Küchenersatzes sind auch die Bemängelungen aus den periodischen Elektro-Kontrollen zu beheben. Mit dieser Sanierung soll ein den heutigen Zeiten entsprechender Gastronomiebetrieb dem Nutzer/der Nutzerin zur Verfügung gestellt werden können. Nach Ausführung dieses Projekts kann die Liegenschaft als totalsaniert betrachtet werden.

Für die Projektierung und Kostenermittlungen der Küche selbst sowie der gesamten Haustechnik wurden Spezialisten/Fachingenieure beigezogen. Der Küchenplaner richtete sich nach der Vorstudie der Castroconsult AG. Der Plan des Küchenbauers war die Grundlage für die Haustechnik-Projekte (Elektro, Sanitär, Lüftung und Kälte). Aus terminlichen Gründen wurde die Baueingabe bereits erstellt und Ende November 2020 zur Bewilligung eingegeben. Mit einer Baubewilligung darf bis im Frühjahr 2021 gerechnet werden.

Kurzbeschreibung der Arbeiten als Übersicht

(Detailliertere Informationen sind dem beiliegenden Baubeschrieb vom 13. Januar 2021 zu entnehmen. In den beigehefteten Baueingabeplänen sind die Eingriffsorte ersichtlich).

- Die projektierte Küche wird ähnlich der heutigen Küche erstellt, aber mit angepassten Arbeitsabläufen, vorschriftsmässigen Chromstahl-Möbel und modernen sowie effizienten Geräten nach heutigem Stand der Energietechnik.
- Die alte Kältezentrale inklusive dem Wärmerückgewinnung-Boiler im Dachgeschoss wird abgebrochen, entsorgt und neu im Untergeschoss erstellt. Im heutigen Lagerraum im Erdgeschoss wird neu eine zusätzliche Kühlzelle eingebaut. Der bestehende Tiefkühlraum im Untergeschoss entspricht nicht mehr den Energievorschriften und wird ersetzt.
- Die bestehende Deckenverkleidung wird bisher als Druckdecke für die Raumlüftung verwendet. Das ist hygienemässig nicht mehr erlaubt. Die Lüftungsleitungen werden neu gezielt auf die neuen Küchenablufthauben der jeweiligen Apparate geführt. In der Lüftungszentrale im Dachgeschoss (saniert 2018) sind keine Eingriffe nötig.
- Die Sanitärleitungen können bis auf einige Anpassungen belassen werden. Die Bodenabläufe und die Kondenswasserabläufe müssen aber erneuert werden.
- Die Elektroinstallationen werden im ganzen Bereich der Küche total neu erstellt. Die Beleuchtung erfolgt mit energiesparenden LED-Leuchten. Ebenfalls im KV eingerechnet sind alle Ergänzungen der Sicherheits- und Notbeleuchtung. Wie Messungen und Datenerhebungen ergaben ist der Elektroanschluss des Gebäudes leistungsmässig etwas knapp. Die Stadtwerke plant dies aber erst mit der neuen Trafostation Neubau Migros 2026/2028 zu regeln. Deshalb ist eine Energieoptimierung eingeplant und eingerechnet.
- Der neue Bodenbelag in der Küche wird als fugenloser Polypox R12-Belag ausgeführt. Die bestehenden Wandplatten werden übernommen, wo nötig ausgebessert und dann gestrichen/gespritzt (ist heute qualitativ gut möglich und ist die kostengünstigste Variante).

- Die Deckenverkleidung zwischen den neuen Abzugshauben wird mit einer demontablen Blechdecke ausgeführt.
- Aus feuerpolizeilichen Gründen müssen drei Türen ersetzt werden. Ebenso die automatische Schiebetüre zwischen Küche und Restaurant.
- Eingerechnet in das Teilobjekt Mängelbehebung sind zwei neue Türfronten im 1. Obergeschoss als Auflage der Feuerpolizei bezüglich Brandabschnitte. Dazu sind die daraus resultierenden Folgearbeiten (Elektro, Gipser und Maler) eingerechnet. Ersetzt werden teilweise aus feuerpolizeilichen Auflagen, aber auch aus Energiespargründen, die alte Fensterfront der Küche (inklusive Sonnenschutz) und die hintere Notausgangsfront. Sonst sind in den Obergeschossen und im Restaurant selbst keine Arbeiten vorgesehen.

Baukosten

Auf der Grundlage der Bauprojekte mit Baubeschrieb und Kostenvoranschlag vom 14. Dezember 2020 ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben (inkl. 7,7 % MWST) zu rechnen.

BKP	Arbeitsgattung	TO Gastroküche + Angegliedertes	TO Mängel- behebung	Total-Betrag
211	Baumeisterarbeiten	36'000.00	6'000.00	42'000.00
214	Holzbau	0.00	2'000.00	2'000.00
221	Fenster und Aussentüren	0.00	42'000.00	42'000.00
225	Spezielle Abdichtungen	4'000.00	1'000.00	5'000.00
230	Elektroanlagen	105'000.00	3'000.00	108'000.00
240	Heizungsanlagen	2'000.00	0.00	2'000.00
244..	Lüftungsanlagen	55'000.00	0.00	55'000.00
245	Kälteanlagen	143'000.00	0.00	143'000.00
250	Sanitäranlagen	36'000.00	0.00	36'000.00
258	Gastroküche	235'000.00	0.00	235'000.00
261	Kleingüteraufzug	0.00	0.00	0.00
271	Gipserarbeiten	12'000.00	5'000.00	17'000.00
272	Schlosserarbeiten	3'000.00	20'000.00	23'000.00
273	Türen	13'000.00	0.00	13'000.00
	Allg. Schreinerarbeiten	7'000.00	4'000.00	11'000.00
275	Schliessanlage	1'000.00	0.00	1'000.00
281	Bodenbeläge	2'000.00	4'000.00	6'000.00
282	Plattenbeläge (Wand + Böden)	34'000.00	0.00	34'000.00
283	Deckenverkleidungen	11'000.00	0.00	11'000.00
285	Malerarbeiten	8'000.00	5'000.00	13'000.00
287	Gebäudereinigung	5'000.00	2'000.00	7'000.00
289	Diverse Kleinarbeiten	44'000.00	6'000.00	50'000.00
293	Honorar Elektroingenieur	25'000.00	0.00	25'000.00

294 Honorar Lüftungsingenieur	14'000.00	0.00	14'000.00
296 Honorar Gastroplaner	21'000.00	0.00	21'000.00
296 Honorar Küchenplaner	46'000.00	0.00	46'000.00
511 Bewilligungen / Gebühren	12'000.00	0.00	12'000.00
512 Anschlussgebühren	0.00	0.00	0.00
524 Vervielfältigungen, Kopien	4'000.00	0.00	4'000.00
530 Versicherungen	2'000.00	0.00	2'000.00
Wesentliche Eigenleistung (Arch./Projektleitung/Bauleitung)	0.00	0.00	0.00
Baukosten	880'000.00	100'000.00	980'000.00

Im aktuellen Finanzplan und im Budget 2021 sind 400'000 Franken eingestellt. Zum Zeitpunkt der Budgetierung konnte der Gesamtumfang der notwendigen Sanierungsarbeiten noch nicht im Detail überblickt werden (z.B. Totalersatz Kälteanlagen, Auflagen Sicherheit usw.).

Investitionen im Finanzvermögen bezeichnet man als Anlagen und nicht wie im Verwaltungsvermögen als Ausgaben. Entsprechend hat auch keine Unterscheidung in neue und gebundene Ausgaben zu erfolgen.

Die Liegenschaft Krone (Kat.-Nr. 3628) wird mit einem aktuellen Bilanzwert von 3'082'900 Franken im Finanzvermögen geführt (ANR01021). Investitionen in Gebäude des Finanzvermögens werden aktiviert. Unmittelbar nach der Gesamtsanierung ist eine Neubewertung vorzunehmen. Allfällige Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung verbucht.

Termine

Damit das Restaurant Krone ihren Betrieb mit dem neuen Pächter aufnehmen kann, ist eine zügige Umsetzung der vorgesehenen Sanierungsarbeiten angestrebt, um den Leerstand und den damit verbundenen Einnahmefall möglichst gering zu halten. Es ist folgender zeitlicher Ablauf für die Bauzeit nach der Genehmigung des Stadtrats und des Parlaments vorgesehen:

– Prov. Submissionspläne und Submissionsvorbereitung	3 Wochen
– Submission durchführen und rechnen bis "vergabereif"	5 Wochen
– Vergaben und Verträge, Ausführungspläne und Lieferfristen	5 Wochen
– Bauarbeiten bis und mit Abgabe	<u>17 Wochen</u>
Dauer aller Arbeitsschritte Total	30 Wochen

Während der Phase der Renovation, die erst nach Beendigung des jetzigen Vertragsverhältnisses gestartet werden kann, ist der Betrieb geschlossen und folge dessen können keine Einnahmen generiert werden. Ziel ist es, den Betrieb einem neuen Pächter nach den Sommerferien zu übergeben.

Erwägungen des Stadtrats

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 163, Restaurant Krone, ist gut erhalten und wurde bereits in verschiedenen Teiletappen saniert. Die anstehende umfangreiche Sanierung der Gastroküche ist nach 40 Jahren nun notwendig. Der Pachtvertrag mit dem heutigen Pächter läuft Ende März 2021 aus. Die Kündigung auf dieses Datum ist erfolgt. Sinnvollerweise wird die Sanierung der Küche im Zeitraum bis zur

Neuverpachtung umgesetzt. Dem Nachfolger bzw. der Nachfolgerin kann damit ein zeitgemässer Gastronomiebetrieb verpachtet werden. Das Projekt umfasst alle notwendigen Arbeiten und ist Voraussetzung, um langfristig einen einwandfreien Betrieb garantieren zu können. Mit der Sanierung werden alle heute gültigen gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien erfüllt. Die Sanierung der Gastroküche wird als sinnvoll und unabdingbar erachtet und soll zügig umgesetzt werden.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Akten

- Kostenvoranschlag vom 14. Dezember 2020
- Baubeschrieb vom 13. Januar 2021

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin