

Stadtrat

Beschluss	vom 15. April 2015
Archiv-Nummer	29.02.3
Betrifft	Sanierung und Instandsetzung Kronensaal Kreditbewilligung Vorlage an Grossen Gemeinderat

IDG-Status: öffentlich

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Wetzikon ist Eigentümerin des Grundstückes Bahnhofstrasse 163, Restaurant Krone mit Saal, Nebenräumen sowie Wohnungen in den Obergeschossen.

Seit dem Bau des Saales vor über 30 Jahren erfolgten praktisch keine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten, auch nicht, als im Jahr 2006 der Krone-Altbau und das Restaurant saniert wurden. Vor rund fünf Jahren mussten beispielsweise Teile der Bühnen- und Veranstaltungsbeleuchtung entfernt werden, da für die überalterte und störungsanfällige Technik keine Ersatzteile mehr vorhanden waren. Der stark abgenutzte Parkettboden ist aufgrund eines Wasserschadens teilweise durch Laminat ersetzt worden. Die Wände und die hohe Decke benötigen dringend eine Auffrischung. Vor allem aber ist die Gebäudetechnik, sprich Lüftungsanlage und Elektroinstallationen, nicht mehr funktionstüchtig und störungsanfällig. Bei der Lüftungsanlage fehlt die Wärmerückgewinnung. Zudem sind die Sicherheitseinrichtungen ungenügend.

Das Gebäude selber ist auch energetisch nicht gut im Schuss. Es sind seit der Erstellung keinerlei energetische Sanierungen (Fenster, Wärmedämmung usw.) vorgenommen worden.

Kurzum: Der Kronensaal ist heute zwar eingeschränkt benutzbar, er ist jedoch heruntergekommen und wird entsprechend kaum noch genutzt. Für repräsentative oder festliche Anlässe ist er in diesem Zustand nicht mehr vorzeigbar. In den letzten Jahren belegten vor allem private Gesellschaften den Saal, durchschnittlich nur etwa für 10 bis maximal 20 Anlässe pro Jahr.

Im Hinblick auf den geplanten Neubau des Kronensaals im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Erweiterung Stadthaus sind keine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen mehr ausgelöst worden.

Die jährlichen Nettoaufwendungen für Reparaturen sowie Betriebskosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) liegen bei über Fr. 25'000.--. Die jährlichen Einnahmen liegen bei weniger als Fr. 3'000.--.

Die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2013 erklärte die auch durch den Gemeinderat unterstützte allgemein-anregende Initiative von Heinrich Hirzel zur Sanierung des Kronen-Saals für erheblich. Sinn-gemäss verlangt die Initiative, den Kronensaal im Hinblick auf die absehbare Schliessung des ehemaligen

Gemeindesaales im Hotel Drei Linden spätestens bis 2015 zu sanieren oder neu zu bauen. Damit obliegt der Exekutive die Pflicht, eine entsprechende Detailprojektierung anzugehen.

In der Folge haben die Architekten Hirzel AG, Wetzikon, zusammen mit der Abteilung Immobilien ein Sanierungskonzept ausgearbeitet. Das Sanierungskonzept wurde dem Initianten Heinrich Hirzel sowie den mitunterzeichnenden Vereinen zur Stellungnahme zugestellt und an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Initiant und die Mitunterzeichnenden die Sanierung sehr begrüßen und dem Sanierungskonzept grundsätzlich positiv gegenüberstehen.

Rückweisung des Geschäftes durch den Grossen Gemeinderat am 20. Oktober 2014

Am 20. August 2014 hat der Stadtrat über das Geschäft befunden und entschieden, eine Vorlage an den Grossen Gemeinderat einzureichen und das Geschäft zur Annahme zu empfehlen.

Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2014 das Geschäft behandelt und einem Rückweisungsantrag stattgegeben. Unter anderem wurde bemängelt, es sei weder eine neue Lüftungsanlage noch eine neue Mikrofonanlage eingeplant. Zudem wurde ins Feld geführt, dass die Vereine selber kein grosses Interesse an einem sanierten Kronensaal nachwiesen.

Tatsache ist jedoch, dass bereits im damaligen Bericht der Ersatz der Lüftungsanlage explizit erwähnt ist und auf die Modernisierung der Mikrofonanlage hingewiesen wird.

Inzwischen wurde durch die Vereinigung Wetziker Ortsvereine (VWO) nochmals eine Umfrage bei den Vereinen gestartet. Ihr Ergebnis bestätigt das Interesse der Vereine an einem sanierten Kronensaal erneut. Gespräche mit dem Eigentümer des Hotels Drei Linden haben zudem aufgezeigt, dass eine ernsthafte und konkrete Neubauplanung im Gange ist, sodass die Nutzung der Säle im Hotel Drei Linden nicht mehr allzu lange möglich ist.

Sanierungskonzept, Neuauflage

Obwohl bei der damaligen Rückweisung sowohl die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) als auch der Grosse Gemeinderat die Sanierungskosten als zu hoch erachteten, muss man nach nochmaliger, eingehender Überprüfung der einzelnen Kostenstellen zum Schluss kommen, dass in den aufgeführten Kosten nur die minimalsten Aufwendungen getätigt werden, um einerseits die heute aktuellen Sicherheitsstandards einzuhalten und andererseits den Saal innen so aufzufrischen, dass er mit gutem Gewissen auch für festlichere Veranstaltungen wieder genutzt werden kann.

Der heutige Kronensaal soll gemäss Vorgabe des Stadtrates für eine Übergangszeit von rund 15 bis 20 Jahren bis zum geplanten Neubau (Teil des im Frühling 2014 durchgeführten Architekturwettbewerbs Stadthaus-Erweiterung) betriebstauglich saniert werden.

Das nun vorliegende Sanierungskonzept sieht vor, sämtliche technischen Anlagen (Lüftungsanlage, Heizung, Beschallung, Beleuchtung, Bühnentechnik) zweckmässig instand zu setzen sowie die Sicherheitsanforderungen (Brandschutz, Fluchtwege) wieder auf einen aktuellen Stand zu bringen. Der Raum selber wird mit einer angemessenen Innensanierung (Malerarbeiten, Holzparkettschliff und -versiegelung, usw.) aufgefrischt. Die alte Möblierung (Tische und Stühle) wird aus Kostengründen nicht ersetzt. Sowohl auf eine wärmetechnische energetische Sanierung der Aussenhülle (Fensterersatz, zusätzliche Wärmedämmungen) als auch auf die Zusatzvariante "Neubau Foyer" wird bewusst verzichtet. Zwar werden diese Massnahmen als optimaler Vorschlag zur Umsetzung des Energiekonzeptes der Stadt

Wetzikon sowie zur Entflechtung des jetzigen Zugangs über das Gartenrestaurant angesehen, jedoch als "Übergangslösung" für die nächsten rund 15 Jahre als zu teuer und nicht wirtschaftlich beurteilt.

Der sanierte Saal kann von maximal 250 Personen (Konzertbestuhlung) genutzt werden. Durch den Einbau eines einfachen Buffets im Vorbereich des Saales ist der Getränkeausschank auch durch ein externes Catering möglich.

Finanzielles

Der Kostenvoranschlag (+/- 20 %) des Planungsteams (Architektur, HLK, Elektro, Sanitär) geht von Gesamtkosten von rund Fr. 540'000.-- (inkl. MWST) aus. Dabei hat man sämtliche, nicht absolut zwingenden Massnahmen weggelassen, wie z. B. eine neue Musikanlage, eine induktive Höranlage oder neues Mobiliar. Die wichtigsten Positionen im Überblick:

bauliche Massnahmen (Demontagen, Sanierung Parkettboden, Malerarbeiten, Brandschutzanpassungen, usw.)	Fr. 135'000.00
Elektroanlagen (Starkstrom, Leuchten, Brandmeldeanlage usw.)	Fr. 112'000.00
Heizung / Lüftung / Sanitär (Wärmeverteilung, Lüftung Saal, sanitäre Anschlüsse)	Fr. 102'000.00
Bühnentechnik (inkl. Beschallung)	Fr. 53'000.00
Inventar (Garderobe)	Fr. 2'000.00
Honorare und Nebenkosten	<u>Fr. 90'000.00</u>
Total Kosten Variante Instandhaltung exkl. MWST	Fr. 494'000.00
8 % MWST	<u>Fr. 39'520.00</u>
Total inkl. MWST	Fr. 533'520.00
Rundung beantragter Kredit	<u>Fr. 540'000.00</u>

Es ist vorgesehen, die Sanierungen im Herbst/Winter 2015/2016 zu realisieren. Im Investitionsplan 2015 ist bereits ein Betrag von Fr. 240'000.-- für die Sanierung des Kronensaals eingesetzt. Die restlichen Fr. 300'000.-- werden im Investitionsplan 2016 berücksichtigt.

Bei der vorgeschlagenen Sanierung handelt es sich um eine Investition im Finanzvermögen, die über Fr. 500'000.-- liegt. Gestützt auf Art. 20 lit. h der Gemeindeordnung liegt die abschliessende Kompetenz zur Kreditbewilligung beim Grosse Gemeinderat.

a) Folgekosten (Aufwände)

Gemäss diesen Investitionskosten ergeben sich in Anlehnung an § 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt folgende jährliche Kapitalfolgekosten und betrieblichen Folgekosten:

- **Kapitalfolgekosten** (Abschreibung und Verzinsung), mindestens 10 % der Nettoinvestitionen, d.h. Fr. 54'000.--/Jahr
- **betriebliche Folgekosten** (Sachaufwendungen) 2 % der Bruttoanlagekosten, d. h. Fr. 10'800.--/Jahr

Der approximative jährliche Aufwand beträgt somit Fr. 65'000.--.

b) Erträge

Der Kronensaal ist im Pachtzins des Restaurants Krone explizit nicht inbegriffen. Die Benutzung des Saales durch den Pächter wird über eine Umsatzbeteiligung abgerechnet. Im Jahr 2012 beispielsweise betragen die daraus resultierenden Mietzinseinnahmen gerade mal Fr. 1'600.--. Sollte der Saal gemäss vorliegendem Sanierungskonzept instand gestellt werden können und gleichzeitig der Drei-Linden-Saal verschwinden, ist mit einer deutlichen Zunahme der Belegungen, auch für Vereinsanlässe zu rechnen.

Es ist mit der Sanierung auch ein neues Betriebskonzept festzulegen, welches im Wesentlichen die nachstehenden Punkte regeln muss:

- Mietkosten für ortsansässige Vereine, Parteien, private Gesellschaften (Geburtstage, usw.), kommerzielle Veranstaltungen, Eigengebrauch der Stadtverwaltung.
- Catering: sollen die Mieter vollkommen frei sein, von wem sie Getränke und allenfalls Essen bestellen, oder soll es Vorgaben geben?
- Regelung Kostentragung für Saal-Reinigung, Kostenanteil an Toilettenbenützung (gleiche Anlage wie Restaurant), Beheizung, Mitbenützung des Parkplatzes usw.

Sobald feststeht, ob und in welcher Tiefe der Saal saniert wird, wird der Stadtrat ein klares Betriebs- und Gebührenreglement ausarbeiten.

Bei den zukünftigen jährlichen Einnahmen können nur Abschätzungen und Annahmen gemacht werden, da weder aussagekräftige aktuelle Zahlen noch ein aktuelles Nutzungsreglement vorhanden sind. Zudem wurde der Saal wegen des schlechten Zustandes praktisch nicht mehr genutzt.

Annahme zukünftige jährliche Nutzungen mit abgeschätzten Einnahmen:

- Mieten für Musikproben der Vereine (vormals im Saal Drei Linden) Fr. 5'000.--/Jahr
- Hochzeiten, Feste, Veranstaltungen durchgeführt von Restaurant Krone Fr. 10'000.--/Jahr
- kommerzielle Veranstaltungen von Privaten, Firmen usw. Fr. 10'000.--/Jahr

Der approximative jährliche Ertrag beträgt somit Fr. 25'000.--.

Auch nach der Innensanierung ist eine kostendeckende Nutzung aufgrund der diversen Prämissen leider nicht erreichbar. Die Realisierung dieses Projekt soll im Jahr 2015/2016 erfolgen.

Der Saal, wie er sich aktuell präsentiert, ist jedoch noch viel schlechter bezüglich Kosten-/Nutzenverhältnis, d. h. er kostet die Stadt Wetzikon netto jährlich mehr als Fr. 20'000.--, dies ohne Abschreibung und Verzinsung.

Erwägungen

Damit der Kronensaal für die nächsten rund 15 bis 20 Jahre wieder sinnvoll nutzbar ist, reicht es nicht, nur eine "Pinselform" vorzunehmen. Sämtliche technischen Anlagen sowie die Sicherheitseinrichtungen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und müssen zwingend erneuert werden. An der Aussenhülle wird keine Sanierung vorgenommen. Die Realisierung dieses Projekt soll im Herbst/Winter 2015/2016 erfolgen.

Im Hinblick auf die angedachte Umnutzung der Liegenschaft Drei Linden ist für die Wetziker Vereine der Kronensaal von zentraler Bedeutung. Zudem kann durch eine adäquate Auffrischung eine Belebung und vermehrte Nutzung sichergestellt werden. Dies kommt wiederum der Stärkung des Zentrums Oberwetzikon zu Gute.

Der Stadtrat erachtet das nun vorliegende Sanierungskonzept als zielführend, finanziell verkraftbar und vernünftig. Zudem kann damit die von der damaligen Gemeindeversammlung als erheblich erklärte Initiative Hirzel bedürfnisgerecht umgesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das vorliegende Projekt für die Sanierung des bestehenden Kronensaales wird zuhanden des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
2. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, er möchte folgenden Beschluss fassen:
(Referent: Finanz- und Immobilienvorstand Hanspeter Bosshard)

Bewilligung eines Kredits von Fr. 540'000.-- für die Sanierung und Instandsetzung des Kronensaals

Der Kredit erhöht sich um eine allfällige Bauteuerung ab 1.1.2016.

3. Die Abteilung Immobilien wird beauftragt, auf den Abschluss der Sanierung hin ein entsprechendes Betriebs- und Gebührenreglement auszuarbeiten.
4. Die Abteilung Immobilien wird bevollmächtigt, nach erfolgter Kreditbewilligung durch das Parlament die notwendigen Arbeiten gemäss den Vorgaben der kantonalen Submissionsverordnung auszulösen und zu koordinieren (Konto 1.309.7022.00).

Stadtrat Wetzikon

Ruedi Rüfenacht
Stadtpräsident

Marcel Peter
Stadtschreiber

bod

Mitteilung an

- Parlamentssekretär (mit Akten)
- Abteilung Immobilien
- Abteilung Finanzen
- Burgring Immobilien AG, Pappelstrasse 12, 8620 Wetzikon
- Initiant und Mitunterzeichnende