

STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Horben • Illnau
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kemптtal • Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 30. März 2006

Gesch. Nr. 6/06 Vorberatung: RPK

25.8.3 Liegenschaften.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Bewilligung eines Objektkredites für Renovation und bauliche Anpassungen im Gasthof Rössli Illnau.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Für die Renovation und bauliche Anpassungen im Gasthof Rössli, Illnau, wird ein Objektkredit von Fr. 693'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 420.5031.07, Umbau / Sanierung Rössli) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich um die Mehr- / Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Bauausführung, entstehen. Ab Stichtag gilt der 1. April 2006.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) das Bauamt,
 - c) die Finanzverwaltung.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat im Frühling 2005 von der Kündigung des Pächterehepaars Hans-Peter und Anne Salim per 30. Juni 2006 Kenntnis genommen. Er hat den bevorstehenden Wechsel zum Anlass genommen, um an der Klausurtagung vom 20./21. Mai 2005 zu diskutieren, ob die Stadt Illnau-Effretikon den Gasthof weiterhin in ihrem Eigentum belassen und wenn ja, nach welchen Grundsätzen der Betrieb weiter geführt werden soll.

Nach eingehend geführter Grundsatzdiskussion hat sich gezeigt, dass das öffentliche Interesse zum Erhalt des Gasthofes in städtischem Eigentum überwiegt. Es sind dies der Saalbetrieb, die qualitativ hoch stehende Gastronomie, die Kegelbahn, die in Nebenräumen untergebrachte Bibliothek und das Übungslokal der Stadtmusik, die unter dem Saal befindlichen Zivilschutzanlage, sowie zwei fremd vermietete Nebengebäude ("Rösslischütt" und ehemaliges Feuerwehrgerätelager). Von einem Ausbau des Hotelleriebetriebes in der "Rösslischütt" wurde jedoch aus wirtschaftlichen Überlegungen abgesehen, wenngleich diese ebenfalls in städtischem Besitz bleiben und weiterhin separat vermietet werden soll. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass sich der Saal aus betrieblichen Gründen nicht vom Gastronomieteil trennen lässt. So hat sich der Stadtrat klar dafür entschieden, das Rössli weiterhin in städtischem Eigentum zu belassen und durch eine geeignete Pächterschaft einen erfolgreichen Betrieb sicher zu stellen.

Weitere Abklärungen wurden bezüglich den bevorstehenden grösseren Renovationsarbeiten des mittlerweile 25-jährigen Betriebes getroffen. Diese wurden hinsichtlich eines baldigen Pächterwechsels in den letzten Jahren immer wieder hinausgeschoben. Die Frage, ob und wie weit die Chance wahrgenommen werden soll, das Gastrokonzept auf die heutigen Ansprüche auszurichten, musste ebenfalls diskutiert werden. Zu diesem Zweck wurden im Budget 2006 der Investitionsrechnung 1 Million Franken vorgesehen.

Für die fachlich professionelle Begleitung des Projektes und insbesondere auch für die Beurteilung eines künftigen Betriebskonzeptes wurde ein unabhängiger Gastroberater beigezogen. Gleichzeitig befasste sich eine vom Stadtrat eingesetzte Arbeitsgruppe mit der Nachfolgefrage.

2. Erkenntnisse

Gemäss Aussage des bisherigen Pächters sind die Umsätze in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Für das Rechnungsjahr 2005 wird erstmals eine Reduktion des Mietzinses geltend gemacht infolge Unterschreitung des vertraglich festgelegten Mindestumsatzes.

Die Verschlechterung der Rechnung ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen, wie zum Beispiel die verschärfte Konkurrenzsituation im Gastronomiebereich, oder die Reduktion der Promillegrenze etc. Um einen weiteren Rückgang des Umsatzes mindestens zurückzuhalten sind Innovationen und vermehrte Anstrengungen im gastronomischen Angebot erforderlich.

Die Abklärungen zeigten, dass das Gastrokonzept aus fachlicher Sicht nicht grundlegend geändert, sondern höchstens ergänzt werden muss. Ebenso entspricht die Restaurationsküche den heutigen Anforderungen, so dass in diesem Bereich keine grösseren Investitionen erforderlich sind.

Als unbefriedigend wird die heutige Eingangssituation am Ort des ehemaligen Hintereinganges des historischen Rössli beurteilt. Der Eingangsvorplatz führt, nicht gerade sehr einladend, unmittelbar zur Treppe in das Untergeschoss zu den WC-Anlagen. Linkerhand befindet sich das meist ungenutzte und leere Foyer zum Saal. Durch eine multifunktionale Nutzung des Foyers als Lounge könnte das gastronomische Angebot in willkommener Weise erweitert werden. Trotzdem würde die Funktion des Foyers bei Saalveranstaltungen gewährleistet bleiben. Der Eingang sollte ganz allgemein freundlicher und einladender gestaltet werden.

Die Kegelbahn im Untergeschoss soll nicht verändert werden. Hingegen soll der Vorplatz zu den WC-Anlagen angenehmer gestaltet und die Damen- und Herrentoiletten renoviert werden. Im Bereich der Gaststuben, des Lättenstübli sowie bei den Gästezimmern sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Ebenso soll das Übungslokal für die Stadt- und Stadtjugendmusik beibehalten werden.

Die Saalmöblierung und die Möblierung im Gastronomiebereich sind nach 25 Jahren intensiven Gebrauchs teilweise ersatzbedürftig. Ebenso ist eine umfassende Renovation der Räumlichkeiten im Hinblick auf einen Pächterwechsel angezeigt.

Um die Konkurrenzfähigkeit des Betriebes auch in Zukunft zu erhalten, ist eine Anpassung an ein zeitgemässes Gastronomiekonzept unumgänglich.

3. Nachfolgeregelung

Die 25-jährige Tätigkeit des Ehepaares Salim als bisherigen Pächter des Gasthofes Rössli war geprägt durch Zuverlässigkeit und Kontinuität. Nach der Kündigung des Mietvertrages durch die Pächter per 30. Juni 2006 befasste sich die vom Stadtrat eingesetzte Arbeitsgruppe mit der Nachfolgeregelung.

Mit Unterstützung eines externen Beraters wurden Vertragsverhandlungen aufgenommen. Als neue Pächter konnten René Kaufmann als langjähriger Aide du Patron des Gasthofes Rössli, und seine Frau Vreni Kaufmann gewonnen werden. Mietbeginn ist der 7. August 2006, anschliessend an die Betriebsferien des Gasthofes Rössli. Es ist vorgesehen, die notwendigen Renovations- und Umbauarbeiten während der Ferienzeit im Juli 2006 durchzuführen.

Mit dieser Nachfolgeregelung erhält die Stadt grösstmögliche Gewähr für eine erfolgreiche Weiterführung des anspruchsvollen Rösslibetriebes auf gewohnt hohem gastronomischen Niveau. Gleichzeitig sind bereits Verhandlungen im Gange um das Verhältnis der Vereine zum neuen Pächter auf eine neue Basis zu stellen und zu verbessern.

4. Projekt

Für die Ausarbeitung des Projektes wurden mit dem Architekturbüro Jasmin Grego und Stephanie Kühnle, Zürich, ausgewiesene und erfahrene Innenarchitektinnen mit überzeugenden Referenzen beigezogen. Kernpunkt des Projektes ist die Umgestaltung des heutigen Foyers zum Saal in eine einladende Lounge. Zukünftig soll im Foyer über Mittag und am Abend eine kleine Speisekarte angeboten werden. Ergänzend laden bequeme Sitzmöbel zum Apéro vor dem Essen oder zum Schlummertrunk ein. Für grössere Anlässe im Festsaal haben sich die Ansprüche verändert. So soll das heute eher fade und leer wirkende Foyer durch eine attraktive, neuzeitliche und wohnlicher gestaltete Lounge dem mar-

kanten Rössli Saal ein einladendes Zugangsportal geben. Damit wird die Attraktivität gesteigert und der starken Konkurrenz ähnlicher Angebote aktiv entgegengewirkt.

Die vorgesehenen baulichen Eingriffe beschränken sich im Foyer vor allem auf den Deckenbereich. Mit dem Einzug einer neuen Gipsdecke soll dem Raum der heutige Vorraumcharakter genommen werden. Zudem können mit dieser Massnahme die Deckenkanäle der Raumlüftung den heutigen Vorschriften angepasst und in die heruntergehängte Decke integriert werden kann. Der neu gestaltete Raum benötigt nebst den vorgesehenen mobilen Leuchten eine neue, in die Decke integrierte Grundbeleuchtung, da die bestehende Beleuchtung des Foyers für die vorgesehene Nutzung als Lounge nicht weiterverwendet werden kann. Das heutige Kunstlicht wird einerseits mit Glühlampen erzeugt, was im Gegensatz zu heutigen Technologien eher energieaufwendig ist, andererseits befinden sich die Deckenleuchten ausschliesslich entlang der Fensterfront und im Bereich der Oberlichter, was seinem ursprünglichen Zweck, den Besucher vom Eingang in den Saal zu geleiten, gerecht wird, jedoch für ein anderes Nutzungskonzept denkbar ungünstig ist. Im Zusammenhang mit der räumlichen Umgestaltung zur Lounge ist die Entfernung der Oberlichter vorgesehen, was mit vertretbarem Aufwand ohne weiteres möglich ist. Ebenso ist vorgesehen, die Eingangssituation zum Rössli durch verschiedene Massnahmen wie Einbau einer neuen Eingangstüre, Einbau einer Vitrine für Präsentationen und anderen ergänzenden Eingriffen, einladender zu gestalten. Damit soll das Gourmetrestaurant atmosphärisch schon im Windfang erkennbar werden. Auf eine Vergrösserung des Windfanges soll aufgrund der fehlenden baulichen Voraussetzungen sowie der damit verbundenen unverhältnismässigen Kosten verzichtet werden.

Im Restaurant wurden im Hinblick auf den bevorstehenden Pächterwechsel in den letzten Jahren keine grundlegenden Erneuerungsarbeiten ausgeführt. Hier sind der Ersatz des Teppichbelages und die Erneuerung des 25-jährigen Mobiliars sowie der Beleuchtung vorgesehen. Gastrobetriebe werden häufig am Zustand der Toilettenanlagen gemessen. In diesem Sinne wäre eine komplette Erneuerung der Räumlichkeiten samt Vorplatz erforderlich. Aus Rücksicht auf die damit verbundenen sehr hohen Kosten sollen jedoch nur punktuelle Eingriffe vorgenommen werden. Vorgesehen ist der Einbau von raumhohen Toilettenkabinen, um die persönliche Intimsphäre auch räumlich zu gewährleisten. Ergänzend soll die bestehende Metalldecke durch eine Gipsdecke mit integrierter Beleuchtung ersetzt werden. Auf den Ersatz der Wand- und Bodenplattenbeläge soll aus Kostengründen verzichtet werden. Ergänzend sind jedoch der Ersatz der Waschtische mit grossen Spiegeln und der Einbau eines Wickeltisches in der Damentoilette vorgesehen.

Die Saalmöblierung hat nach 25 Jahren harter Beanspruchung ebenfalls gelitten. Ein unmittelbarer Ersatz ist aber nicht zwingend notwendig. Der Ersatz kann je nach Bedarf und Zustand der Möblierung über die nächsten Jahre im Rahmen des Budgets vorgenommen werden. Vorgesehen ist jedoch die ergänzende Anschaffung von 120 neuen Stühlen um Bankettveranstaltungen festlicher gestalten zu können.

In Anbetracht der sehr knappen Termine ist vorgesehen, die Umbau- und Renovationsarbeiten in einer konzentrierten und gut vorbereiteten Aktion während den verlängerten Betriebsferien im Juli 2006 auf den Zeitpunkt des Pächterwechsels auszuführen. Eine Verschiebung des Projektes auf einen späteren Zeitpunkt hätte erhebliche Zusatzkosten infolge Umsatzausfall und laufenden Löhnen zur Folge.

5. Kosten

Die Kostenberechnung basiert vorwiegend auf Erfahrungszahlen, wie Offerten und Abrechnungen von anderen vergleichbaren Objekten. Als Stichtag gilt der 1. April 2006. Die Kostenaufstellung gliedert sich gemäss BKP und weist detaillierte Positionen aus. Die Zusammenfassung der Hauptgruppen ergibt folgendes Bild:

– Vorbereitungsarbeiten	Fr. 32'000.00
– Baukosten inkl. Ausbau	Fr. 319'000.00
– Ausstattung	Fr. 189'000.00
– Allgemeine Kosten	Fr. 9'000.00
– Baunebenkosten	Fr. 10'000.00
– Honorare	Fr. 134'000.00
Total Umbau- und Renovationskosten	Fr. <u>693'000.00</u>

Der gebundene Anteil für die Erneuerung der WC-Anlagen, die Erneuerung des Mobiliars und die allgemeinen Renovationsarbeiten beträgt ca. Fr. 450'000.00, was etwa 2/3 des beantragten Kredites ausmacht.

Die Kapitalfolgekosten für Abschreibung und Verzinsung betragen für die ersten 10 Jahre 10% der Nettoinvestition, das heisst Fr. 69'300.00 pro Jahr. Bei den betrieblichen Folgekosten entstehen für die Stadt keine Mehrkosten, da die Installationen im Lüftungs- und Elektrobereich den neuesten energiesparenden Standards entsprechen und auch bei höherer Leistung weniger Energie benötigen. Die übrigen Mehraufwendungen, welche sich aus dem Betrieb ergeben, gehen zu Lasten des Pächters.

Bei der Vollkostenbetrachtung im Jahr 2004 stehen einem Aufwand von Fr. 573'700.00, unter Berücksichtigung kalkulatorischer Abschreibungen und Zinsen, Einnahmen von Fr. 211'000.00 gegenüber. Damit beträgt der jährliche Fehlbetrag gegen Fr. 360'000.00. Im Jahr 2005 ist der Aufwand ca. Fr. 11'000.00 höher und die Einnahmen Fr. 13'000.00 tiefer, was den Fehlbetrag auf Fr. 384'000.00 ansteigen lässt. Es ist dabei allerdings zu beachten, dass für Gasthof und Saal lediglich 80 % der Kosten anfallen, da in der Rechnung auch die bereits in der Ausgangslage aufgeführten Nebenräume (Kegelbahn, Bibliothek, Übungslokal der Stadtmusik, Zivilschutzanlage, "Rösslischür" und ehemaliges Feuerwehrgerätelager) eingeschlossen sind. Dies relativiert den aus Vollkosten-Sicht aufgezeigten Fehlbetrag und zeigt auf, welche Institutionen davon profitieren. In der jährlichen Betriebsrechnung, unter Vernachlässigung von Abschreibungen und Zinsen, wurde im Laufe der letzten 10 Jahre wiederum ein kleiner Überschuss von durchschnittlich Fr. 30'000.00 erzielt.

6. Zusammenfassung

Das bisherige Wirtehepaar Salim hat den Gastbetrieb Rössli in den letzten 25 Jahren durch ihre starke Persönlichkeit geprägt und auf einem hohen Niveau geführt. Die letzten Jahre waren allerdings gekennzeichnet von zunehmendem Wettbewerb und rückläufigen Umsatzzahlen.

Seitens der Stadt wurde der Gasthof durch regelmässige Unterhaltsarbeiten in gutem Zustand erhalten. Grössere Investitionen wurden lediglich im Bereich der Küche und dem Ersatz und Modernisierung von Apparaten im Bereich der Bühnentechnik im Saal vorge-

nommen. Weitere Investitionen wurden im Hinblick auf den bevorstehenden Wirtewechsel zurückgestellt.

Dieser Zeitpunkt ist nun gekommen. Es gilt, den unbestritten guten Ruf des Rösslis im Interesse der Stadt Illnau-Effretikon zu erhalten und wiederum eine langjährige und erfolgreich verlaufende Pächterschaft anzustreben. Damit soll auf lange Sicht gleichermassen der Nutzen für die Bevölkerung und eine bestmögliche Rendite des investierten Kapitals sichergestellt werden.

Das Nachfolge-Wirthepaar Kaufmann verfügt über gutes fachliches Können und persönliches Engagement, um diese Herausforderung antreten und im kurzlebigen Markt der Gastronomie bestehen zu können.

Seitens der Stadt als Eigentümerin von Gasthof und Saal sind dafür die Rahmenbedingungen bereitzustellen. So soll auf den Zeitpunkt des Wirtewechsels das Rössli aufgefrischt und mit vertretbarem Aufwand, auf die in den letzten 25 Jahren veränderten Ansprüche der Bevölkerung ausgerichtet werden.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit den vorgesehenen Investitionen die Voraussetzungen geschaffen werden, um für die nächsten 15 – 20 Jahre einen weiterhin erfolgreichen Betrieb zu gewährleisten und er ersucht den Grossen Gemeinderat den beantragten Investitionskredit zu bewilligen.

Sachbearbeiter:

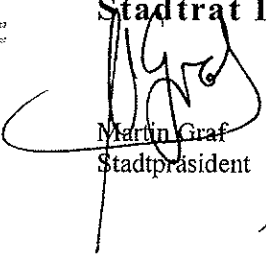
Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand
Werner Felix, Projektleiter Bauamt

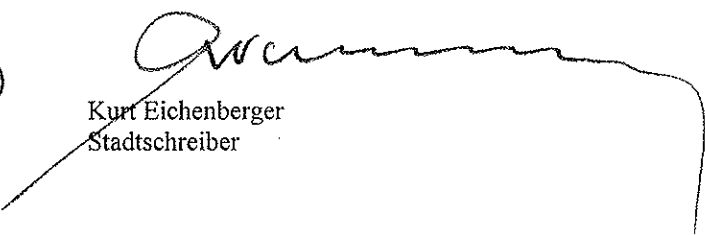
wf/db/rf/iv/KE

Versandt:

05. April 2006

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Beilagen:

- Projektbeschrieb und Kostenschätzung vom 28. Februar 2006
- Projektpläne
- Referenzen
- Vollkosten- und Betriebsrechnung
- Gastrokonzept Martin Volkart