

ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 18. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. SR

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR

28 **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.23 **Geschäftshäuser**

BETRIFFT

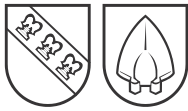
**Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Rahmenkredites für die
Mehrjahresplanung Restaurant Rössli, Illnau**

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Für die Projektierung und Umsetzung der Phase 2020 – 2023 im Rössli, Illnau, wird ein Rahmenkredit von Fr. 2'000'000. - zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto - Nr. 4200.5040.163) einstimmig bewilligt. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr - /Minderkosten, welche durch die Bauteuerung von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Ausführung entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2018.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
 - b. Abteilung Hochbau



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 18. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. SR 2017-0220

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. GGR 2018/206

BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

1. EINLEITENDE GEDANKEN

1.1 ZEITLICHE VERZÖGERUNG UND VORGEHEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Das vorliegende Geschäft betreffend Rahmenkredit für die Mehrjahresplanung Restaurant Rössli, Illnau, wurde am 3. Juli 2018 vom Stadtrat zuhanden des Parlaments verabschiedet und zur Vorberatung der Rechnungsprüfungskommission zugeteilt. Diese Verabschiedung erfolgt unmittelbar im Übergang der alten Legislaturperiode 2014 – 2018 zur neuen Legislaturperiode 2018 – 2022. Da die Rechnungsprüfungskommission mit Amtsantritt am 4. September 2018 noch weitere Geschäfte sowie erstmalig das Budget und den Finanzplan unter HRM2 zu beraten hatte, konnte das vorliegende Geschäft leider erst am 8. Januar 2019 in der Kommission beraten werden. Die Rechnungsprüfungskommission entschuldigt sich für die zeitliche Verzögerung.

Die Rechnungsprüfungskommission traf sich am 8. Januar 2019 zu einer Begehung im Rössli. Der zuständige Stadtrat Marco Nuzzi sowie der Leiter Immobilien, Walter Tobler, erläuterten dabei die geplanten Massnahmen. An der Begehung anwesend war auch der Pächter und Wirt, René Kaufmann. Er stand für Auskünfte zu betrieblichen Aspekten zur Verfügung.

An weiteren zwei Sitzungen wurden die Unterlagen sowie die ausführlichen Antworten vom Stadtrat auf die Fragen der Rechnungsprüfungskommission besprochen.

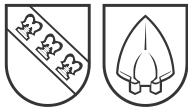
Die Rechnungsprüfungskommission beriet über folgende Unterlagen:

- 20180618 – GGRA Antrag SR Genehmigung Rahmenkredit
- 20170504 – SRB Rössli Illnau, Rückweisung der KN
- 20171123 – SRB Rössli Illnau, Objektstrategie
- 20171107 – BER Fachbericht vollkartundreinhard ag vom 27. Oktober 2017
- 20180424 – BER 180424 Schlussbericht Mehrjahresplanung
- 20180424 – PL 180417 Planungsdokumentation – Mehrjahresplanung Rössli
- 20180424 – KVA 180424 Kostenschätzung Mehrjahresplanung Rössli

1.2 GESCHICHTLICHER HINTERGRUND:

Der Rechnungsprüfungskommission ist es ein Anliegen, dem Parlament und der Öffentlichkeit den geschichtlichen Hintergrund des Rösslis Illnau aufzuzeigen:

- Das Rössli wurde 1827 von der politischen Gemeinde als Metzgerei mit angebautem Wohnteil erstellt.
- Es war das erste Gebäude, welches der politischen Gemeinde gehörte.
- Ab 1895 erhielt es das Taverne-Patent und war ab dann eine Metzgerei mit Wirtshaus.
- Im Jahr 1840 verkaufte die Gemeinde das Rössli.
- Im Jahr 1850 gelangte es „durch Zug“ wieder in die Hände der Gemeinde.
- Im Jahr 1854 wurde das Rössli nach einer öffentlichen Gant für Fr. 17'000.- erneut verkauft.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 18. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. SR 2017-0220

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. GGR 2018/206

BESCHLUSS-NR. KOMM.

- In den Jahren 1850 bis 1920 war der Saal im Dachstock des Rösslis untergebracht (heutiges Probelokal der Stadt- und Stadtjugendmusik). Dieser wurde auch von den Vereinen und für verschiedene Tanzanlässe genutzt.
- Die Vereine von Illnau suchten lange nach einem neuen Saal. In Betracht gezogen wurde auch ein neuer Standort (im Hagen).
- Die Vereine sammelten an der Chilbi Illnau Geld und zahlten für einen neuen Rössli-Saal rund Fr. 200'000.-.
- Im Jahr 1976 kaufte die Gemeinde die gesamte Liegenschaft für Fr. 650'000.-.
- Am 4. Dezember 1977 bewilligten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger Fr. 2.58 Millionen für die Sanierung des Gasthofes und Neubau eines Saals in Ergänzung zum heutigen Gasthof Rössli.
- Im Herbst 1981 erfolgte die Neueröffnung, unter anderem mit einem Theaterstück mit dem sinnigen Titel „Me muess nu möge gwarte“!
- Seither haben die Vereine von Illnau das Gastrecht im Rössli für mindestens eine kostenlose Benützung pro Jahr. Dies ist im Pachtvertrag geregelt
- Seit der Übernahme 1976 des Rösslis Illnau wurde es von lediglich zwei Pächtern (Wirtepaar Hans-Peter und Ann Salim und aktuell René und Vreni Kaufmann) erfolgreich bewirtschaftet.

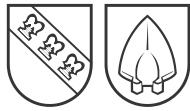
1.3 POLITISCHE GEDANKEN

In der jüngeren Geschichte des Rösslis Illnau gab es wiederholt politische Diskussionen, ob es Aufgabe einer Gemeinde sei, ein Wirtshaus mit Saal zu betreiben. Unbestritten ist dabei, dass das Rössli Illnau zur Standortattraktivität beigetragen hat. Dies ist nicht zuletzt dem Saal zu verdanken, welcher bei Fernsehproduzenten und Bühnenschaffende sehr beliebt ist, und von den ortsansässigen Vereinen (bspw. Verein Theater Illnau, Stadt- und Jugendmusik Illnau-Effretikon, Turnverein Illnau, Adventsbasar, etc.) und für unterschiedliche Zwecke wie Referate, Bankette und Hochzeiten rege genutzt wird.

Ferner ist zu erwähnen, dass erst in den letzten Jahren grössere Um- und Ausbauten angefallen sind. Gleichzeitig stiessen diverse stadträtliche Anträge, sei es via Budget oder Kreditantrag, im Parlament auf Unzufriedenheit und wurden teilweise zurückgewiesen oder erst verzögert umgesetzt.

1.4 GASTRONOMIE IN ILLNAU-EFFRETIKON:

Die Gastronomie in Illnau-Effretikon ist sehr breit und vielfältig. Bedenken, der vom Stadtrat beantragte Rahmenkredit könnte den Markt verzerren, können mit Hinweis auf den geschichtlichen Hintergrund, die im Pachtvertrag enthaltene Verpflichtung zur Bewirtschaftung des Saals u.a. für die Vereine und auf den marktüblichen Pachtzins entkräftet werden.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 18. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. SR 2017-0220

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. GGR 2018/206

BESCHLUSS-NR. KOMM.

2. VORLIEGENDES GESCHÄFT

2.1 HAUPTZIEL DES RAHMENKREDITS

Aufgrund der verschiedenen kritischen Voten im Grossen Gemeinderat hat der Stadtrat eine Objektstrategie inkl. Massnahmen erarbeitet. Diese sehen folgende zwei Tranchen vor:

- Für den Zeithorizont 2020-2023 Investitionen im Umfang von Fr. 2 Mio.
- Für den Zeithorizont 2025-2029 Investitionen im Umfang von Fr. 1 Mio.

Die baulichen Vorhaben sind im stadträtlichen Abschied auf Seite 7 und 8 umfassend beschrieben.

Die beiden Tranchen werden in separaten Rahmenkrediten von Stadtrat beantragt, wobei der zweite erst im Jahr 2023 beim Grossen Gemeinderat beantragt werden soll.

Die Rechnungsprüfungskommission wünscht diesbezüglich einstimmig, dass entgegen dem stadträtlichen Antrag auf Seite 9/11 der zweite Antrag erst erfolgt, wenn der erste Rahmenkredit abgerechnet ist. Dies erhöht die Transparenz für Parlament und Bevölkerung.

Aufgrund der unterschiedlichen Elemente, die unabhängig voneinander in Phase 1 und 2 umgesetzt werden sollen, kann der Eindruck des Kreditsplittings respektive die Umgehung eines erforderlichen Urnengangs widerlegt werden.

Sämtliche baulichen Massnahmen haben das Ziel, die Standortattraktivität zu erhalten resp. zu verbessern, um bei einem späteren Pächterwechsel optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Nachfolgelösung zu schaffen. An dieser Stelle soll betont werden, dass die Rechnungsprüfungskommission keine Kenntnisse von einem absehbaren Pächterwechsel hat.

2.2 PLANUNG

Um eine Grundlage für den vorliegenden Rahmenkredit zu schaffen, hat die Stadt Illnau-Effretikon einen Gastroberater beigezogen. In einem freihändigen Verfahren (gemäss Weisung zu Ausgaben und Krediten, 3. Leistungsbeschaffung) wurden drei Gastroberater zur Offertstellung eingeladen. Die Vergabe erfolgte aufgrund eines überzeugenden Vorgehenskonzepts, dem Preis und den Referenzen. Der Aufwand für den Gastroberater beträgt per Ende 2018 rund Fr. 20'000.-.

Basierend auf dessen Beurteilung und den Hinweisen von Stadt und Pächter wurden anschliessend die architektonischen Möglichkeiten erarbeitet. Mit einem freihändigen Verfahren (gemäss Weisung zu Ausgaben und Krediten, 3. Leistungsbeschaffung) wurde Woernhard Architektur AG mit einem Auftrag zur Bestandes- und Bedürfnisanalyse im Umfang von rund Fr. 10'000.- beauftragt. Woernhard Architektur AG hat bereits den grossen Küchenumbau im Jahr 2010 begleitet und ist bestens vertraut mit den betrieblichen Abläufen sowie dem baulichen Zustand, resp. den baulichen „Spezialitäten“. Die Vergabe erfolgte aufgrund des überzeugenden Vorgehenskonzepts, dem Preis und den Referenzen. Für die de-taillierte Mehrjahresplanung wurde im freihändigen Verfahren (gemäss Weisung zu Ausgaben und Krediten, 3. Leistungsbeschaffung) ein Auftrag im Umfang von rund Fr. 47'000.- an Woernhard Architektur AG vergeben. Zusammen mit vereinzelt Fachplaneraufträgen hat die externe Planung bisher rund Fr. 63'000.- gekostet.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 18. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. SR 2017-0220

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. GGR 2018/206

BESCHLUSS-NR. KOMM.

Nach einer allfälligen Genehmigung des vorliegenden Rahmenkredits erfolgt eine Submission im Einladungsverfahren (gemäss Weisung zu Ausgaben und Krediten, 3. Leistungsbeschaffung) für die ausführende Planung.

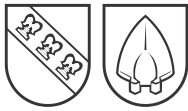
Aufgrund des zeitlichen Verzugs seit dem Abschied des Stadtrates kann es zu einzelnen Verschiebungen bei den baulichen Phasen kommen. Die Freigabe des ersten Rahmenkredites von Fr. 2 Mio. erfolgt voraussichtlich in drei Etappen mittels öffentlich einsehbaren Stadtratsbeschlüssen. Im jährlichen Geschäftsbericht wird der Verlauf von sämtlichen Investitionsprojekten erläutert.

2.3 WIRTSCHAFTLICHER ERFOLG RÖSSLİ

Das Pächter-Ehepaar Kaufmann hat den Gastrobetrieb Rössli in den vergangenen Jahren äusserst erfolgreich betrieben. Der Erfolgs-Mix besteht in grossem persönlichem Einsatz, bester Qualität, stetiger Vermarktung und innovativen Ideen. Mit der kontinuierlichen Steigerung des Umsatzes erhöhten sich auch die Pachteinahmen für die Stadt Illnau-Effretikon. Diese fliessen direkt in die Jahresrechnung ein.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die letzten 10 Jahre betreffend Einnahmen, Unterhalt und Investitionen noch vertieft angeschaut. Demzufolge konnten in der Regel die Einnahmen den Unterhalt und Anschaffungen für Mobilien decken. In den letzten 10 Jahren wurden gleichzeitig rund Fr. 4.9 Mio. investiert resp. renoviert (Details siehe stadträtlicher Abschied). Die Investitionen waren teilweise seit längerem notwendig gewesen.

ERFOLG RÖSSLI ILLNAU						
EINNAHMEN		KOSTEN		TOTAL KOSTEN	ERFOLG	INVESTITIONEN
JAHRESMIETE		KOSTEN UNTERHALT INKL. ANSCHAFFUNG BIBLIOTHEK, PROBERAUM (MOBILIEN) (BAULICHER UNTERHALT UND UNTERHALT MASCHINEN, GERÄTE)		KOSTEN UNTERHALT UND MOBILIEN	JAHRESMIETE ABZÜGLICH KOSTEN FÜR UNTERHALT UND MOBILIEN	INVESTITIONEN
2018	383'537*	125'270	12'207	137'477	246'060	1'518'359
2017	401'320	175'584	43'918	219'502	181'818	0
2016	403'717	151'464	56'357	207'821	195'896	198'073
2015	401'840	165'314	-	165'314	236'526	0
2014	388'188	166'677	3'126	169'803	218'385	0
2013	363'581	127'327	15'080	142'407	221'174	2'289'630
2012	347'512	74'766	39'036	113'802	233'710	0
2011	317'878	112'375	31'519	143'894	173'984	0
2010	304'012	115'049	15'848	130'897	173'115	144'870
2009	277'204	226'590	52'516	279'106	-1'902	0
2008	267'731	149'093	7'952	157'045	110'686	0
2007						740'200
	3'856'520	1'589'509	277'559	1'867'068	1'989'452	4'891'132



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 18. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. SR 2017-0220

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. GGR 2018/206

BESCHLUSS-NR. KOMM.

* Mietzinsreduktion aufgrund von Betriebseinschränkungen wegen Umbauarbeiten

Die obigen Zahlen hat der Stadtrat der Kommission zur Verfügung gestellt, resp. stammen aus den Jahresrechnungen und dem Abschied des Stadtrates.

Es ist vertraglich geregelt, welche Aufwände im Bereich des Unterhalts von der Stadt resp. vom Pächter übernommen werden müssen. Finanziell ist der regelmässige Unterhalt nicht zu vernachlässigen. Zudem sind in den letzten Jahren einige Renovationen vorgenommen worden.

Ferner ist zu erwähnen, dass die Stadt das Rössli nicht als Renditeobjekt sieht, der Pachtzins als Werteeerhalt des Objekts dient und entsprechend zurückfliesst, siehe obige Tabelle.

2.4 ZUKÜNFTIGE INVESTITIONEN AUSSERHALB DER RAHMENKREDITE

Die Rechnungsprüfungskommission hat sich beim Stadtrat erkundigt, mit welchen baulichen Investitionen respektive Unterhaltsarbeiten neben den Vorhaben gemäss den stadträtlichen Massnahmenpaketen 1 und 2 in den nächsten 10 Jahren zu rechnen ist. Der Stadtrat hat auf Anfrage der RPK zu folgenden Punkten Stellung genommen:

FENSTER IN DER GASTSTÄTTE:

Die Fenster der Gaststätte wurden 2010 erneuert. Innerhalb der Mehrjahresplanung über 10 Jahre (Rahmenkredit 1 und 2) ist die Gebäudehülle des „Altbaus“ noch kein Thema. Dies könnte in der nachfolgenden Planung ab ca. 2029 aktuell werden. Es existieren dazu noch keine Kostenprognosen.

KÜCHE:

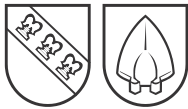
Innerhalb der Mehrjahresplanung über 10 Jahre (Rahmenkredit 1 und 2) ist die 2010 umfassend erneuerte Küche kein Thema. Dies könnte in der nachfolgenden Planung ab ca. 2029 aktuell werden. Es existieren dazu noch keine Kostenprognosen.

DACHSANIERUNG:

Die Dächer aus den 80-er Jahren werden im Rahmen des baulichen Unterhalts regelmässig kontrolliert und instandgehalten. Innerhalb der Mehrjahresplanung über 10 Jahre (Rahmenkredit 1 und 2) sind die Dächer aus den 80-er Jahren kein Thema. Dies könnte in der nachfolgenden Planung ab ca. 2029 aktuell werden. Es existieren dazu noch keine Kostenprognosen.

UNTERHALT:

In den nächsten Jahren werden sich der bauliche Unterhalt inkl. Unterhalt von Maschinen, Geräten und die Anschaffungen von Mobiliien im ähnlichen Rahmen wie bisher (analog Durchschnittswert ca. Fr. 145'000.- + ca. Fr. 25'000.-) bewegen. Zusammen mit dem Pächter erfolgt im Frühjahr jeweils eine Priorisierung des notwendigen Unterhalts insbesondere während den Betriebsferien. Im Weiteren erfolgt die Priorisierung aufgrund der für die Aufrechterhaltung des Betriebes notwendigen Sofortmassnahmen (Reparaturen, Ersatzbeschaffungen).



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 18. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. SR 2017-0220

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. GGR 2018/206

BESCHLUSS-NR. KOMM.

3. FAZIT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Stadtrat konnte der Rechnungsprüfungskommission das Erfordernis für die baulichen Massnahmen am Rössli-Gebäude nachvollziehbar aufzeigen. Die Rechnungsprüfungskommission hat zwar die gesamte Situation beurteilt, wird aber zuhänden des Grossen Gemeinderates nur eine Aussage zum ersten Rahmenkredit machen. Der zweite Rahmenkredit wird separat zu beantragen und zu behandeln sein. Und zwar wie erwähnt erst nach Abnahme der Schlussabrechnung des ersten Rahmenkredites.

Die Rechnungsprüfungskommission ist einstimmig der Meinung, dass der vorliegende Rahmenkredit über Fr. 2'00'000.- gerechtfertigt und nachvollziehbar ist. Die Rechnungsprüfungskommission erhofft sich, dass die Bauplanung so vorgenommen wird, dass der Rahmenkredit nicht überschritten wird – eine Unterschreitung würde das Vertrauen für zukünftige bauliche Massnahmen sogar stärken.

Gleichzeitig erwartet die Rechnungsprüfungskommission vom Stadtrat, dass allfällige bauliche Sofortmassnahmen im Bereich Küche, Fenster, Dach, Heizung, etc. so gering als möglich gehalten werden, da diese gemäss den Informationen an die Rechnungsprüfungskommission in einem guten Zustand sind.

Die Rechnungsprüfungskommission dankt Stadtrat und Verwaltung und den externen Beratern und Planern für die saubere Aufbereitung der Unterlagen.

Abschliessend dankt die Rechnungsprüfungskommission dem Wirtepaar René und Vreni Kaufmann und ihrem Team für das hervorragende Gastroerlebnis und hofft auf noch viele Jahre mit ihnen als Pächter.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon
Rechnungsprüfungskommission



Thomas Hildebrand
Präsident



Matthias Müller
Aktuar

Versandt am: 21.03.2019