



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2017-0220
BESCHLUSS-NR. 2018-139
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Rössli Illnau - Mehrjahresplanung;**
Genehmigung Rahmenkredit; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen
Gemeinderates

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Rössli Illnau hat sich in den vergangenen Jahren zu einer Erfolgsgeschichte entwickelt. Der anhaltende Erfolg ist in erster Linie dem Mieterehepaar Kaufmann zu verdanken. Durch das stetige und im Branchenvergleich weit überdurchschnittliche Umsatzwachstum stösst das Rössli seit geraumer Zeit an seine betrieblichen und baulichen Grenzen. Um das Erfolgsmodell nachhaltig zu sichern, besteht ein dringender Handlungsbedarf.

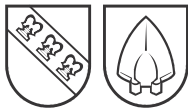
Mit einer auf den Gastronomiebereich spezialisierten Unternehmensberatung, dem Mieterehepaar und einem Architekturbüro wurde die Ausgangslage analysiert, Ziele definiert und ein Fachbericht mit einem umfassenden Massnahmenkatalog erarbeitet. Unter Berücksichtigung der im Gastronomiebereich gängigen Abschreibungsdauer ist ein Investitionsstau feststellbar. Darauf basierend unterstützt der Stadtrat die Objektstrategie „Investition“. Der Massnahmenkatalog wurde mit einer Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung weiter konkretisiert.

Die Umsetzung der gezielten baulichen Massnahmen ist in zwei Phasen geplant. Für die Projektierung und Umsetzung der ersten Phase 2020 bis 2023 beantragt der Stadtrat beim Grossen Gemeinderat einen Rahmenkredit von Fr. 2 Mio. Die in der Folgeperiode 2025 bis 2029 vorgeschlagenen weiteren baulichen Massnahmen im Umfang von rund Fr. 1 Mio. werden dem Grossen Gemeinderat voraussichtlich 2023 zur Kreditgenehmigung vorgelegt.

Für die Stadt und den Mieter bildet die Umsetzung der beiden Massnahmenpakete eine nachhaltige Voraussetzung, dass sich das Rössli Illnau weiterhin erfolgreich im hartumkämpften Gastronomiemarkt behaupten kann.

AUSGANGSLAGE

Das Rössli Illnau steht immer wieder im Fokus unterschiedlicher Anspruchsgruppen. Die Meinungsvielfalt reicht von „beste Werbung für die Stadt“ bis hin zu „verkaufen, da die Gastronomie kein Kerngeschäft der Stadt darstellt“. Diese Meinungsvielfalt widerspiegelt sich auch auf der politischen Ebene. Dementsprechend anspruchsvoll gestaltete sich in den vergangenen Jahren die strategische Investitionsplanung. Einzeln budgetierte Investitionen wurden wiederholt gestrichen, eine langfristige Unterhaltsplanung war dadurch kaum möglich. Diese Situation erschwert es auch dem Mieter, eine längerfristige Nutzerstrategie zu entwickeln.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2018-139

Als Grundlage für eine langfristige strategische Planung und Nutzerstrategie erarbeitete das Ressort Hochbau eine Objektstrategie mit einer Investitionsplanung 2017 – 2029, welche der Stadtrat am 4. Mai 2017 (Beschluss Nr. 2017-77) zur Kenntnis nahm. Er verlangte eine Weiterbearbeitung mit einer auf den Gastronomiebereich spezialisierten Unternehmensberatung, um weiterführende Bedürfnisse einer profunden Analyse mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit zu unterziehen und detaillierte Entscheidungsgrundlagen mit Empfehlungen zu erarbeiten.

Mit Beschluss Nr. 2017-226 vom 23. November 2017 nahm der Stadtrat Kenntnis vom Bericht der auf den Gastronomiebereich spezialisierten Unternehmensberatung volkartundrichard AG vom 27. Oktober 2017 und der darauf basierenden Objektstrategie „Investition“ für das Rössli Illnau. Der Stadtrat beauftragte das Ressort Hochbau, dem Stadtrat eine Vorlage bzw. einen Antrag zu Händen des Grossen Gemeinderates auszuarbeiten, welche die Genehmigung eines Rahmenkredites für die Dauer von fünf Jahren umfasst. Gleichzeitig sind dabei die Investitionen für die nachfolgenden Jahre aufzuzeigen. Für die weitere Projektbearbeitung bewilligte der Stadtrat einen Planungskredit von Fr. 50'000.-, unter Anrechnung an die Finanzkompetenz des Stadtrates.

ABGRENZUNG ENERGETISCHE MASSNAHMEN

Die Objektstrategie ist auf das vom Grossen Gemeinderat am 9. November 2017 genehmigte Investitionsprojekt „Rest. Rössli, Energetische Massnahmen“ abgestimmt. Die Ausführung der energetischen Massnahmen erfolgt im Sommer 2018.

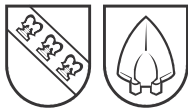
BERICHT FACHBERATUNG

Mit dem Bericht der volkartundrichard ag vom 27. Oktober 2017 wurden der aktuelle Betrieb sowie die langfristigen Erfolgsfaktoren untersucht. Der Bericht stellt den Betrieb in einen Zusammenhang mit Markt und wirtschaftlichen Branchenkennzahlen. Aufgrund des Austausches mit den Mietern ist davon auszugehen, dass während der untersuchten Phase bis 2028 ein Mieterwechsel anstehen wird. Der Bericht baut auf dieser Information auf. Die optimierte Mehrjahresplanung zeigt diejenigen Massnahmen auf, welche der Sicherstellung des langfristigen Betriebserfolges dienen. Die einzelnen Massnahmen sind nach Werterhaltung und Stärkung der Marktfähigkeit aufgeteilt und nach einem klaren Kriterienkatalog priorisiert.

ANALYSE BETRIEB / KENNZAHLEN

Die SWOT-Analyse und die Untersuchung der Kennzahlen bestätigen die bereits im vorangegangenen Geschäft eingeflossene Beurteilung, wonach sich das Rössli Illnau seit der Übernahme durch die jetzigen Mieter und entgegen den schwierigen Marktveränderungen zu einem Erfolgsmodell entwickelt hat. Dabei ist zusätzlich das umsatzschwächende Vornutzungsrecht durch die Ortsvereine zu beachten. Insbesondere die Umsatzentwicklung im Branchenvergleich zeigt die Leistungsfähigkeit des Betriebes eindrücklich auf. Umsatz und Mietertrag der vergangenen drei Jahre liegen rund 35 % über den branchenüblichen Werten.

Um Umsatz und Mietertrag mittel- bis langfristig auf diesem überdurchschnittlichen Niveau halten zu können, bedarf es weiterhin einer professionellen und initiativen Führung, welche durch die heutigen Mieter sichergestellt ist. Mit Blick auf den sehr kompetitiven Markt mit neuen Angeboten sind aber zusätzlich auch eine einwandfreie Instandhaltung von Immobilie und Betrieb sowie fokussierte Investitionen im Gästebereich und die Entwicklung des Angebotes eine absolute Notwendigkeit. Diese dienen primär zum Erhalt des heutigen Geschäftsganges. Weitere, grössere Umsatzsteigerungen wären nur mittels neuen Angeboten in zusätzlichen Räumlichkeiten und Nutzflächen zu bewerkstelligen.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2018-139

Nach Abzug sämtlicher Aufwendungen aus der laufenden Rechnung (Betriebs-/Nebenkosten, Instandhaltung) resultiert für die Stadt ein jährlicher Deckungsbeitrag von rund Fr. 330'000.- für die Instandsetzung/Verzinsung des verpachteten Bereiches. Aufgrund des hohen Installationsgrades und der intensiven Nutzung liegt die kalkulatorische Abschreibungsdauer des Rössli bei rund 22 Jahren. Daraus ergibt sich eine jährliche kalkulatorische Abschreibung von 4.5 %, welche mit Berücksichtigung einer Verzinsung von 1 % zu einem Kapitalisierungssatz von 5.5 % führt. Der Ertragswert des verpachteten Bereiches liegt aufgrund des Deckungsbeitrages und des Kapitalisierungszinssatzes bei rund Fr. 6 Mio. Demgegenüber steht ein Neuwert des verpachteten Bereiches von rund Fr. 8.9 Mio. Diese Ertragswertlücke widerspiegelt die strukturelle Ertragsschwäche der Gastronomie (insbesondere bei Objekten mit grossen Sälen) und fällt nur dank dem guten Geschäftsverlauf nicht noch höher aus.

Bei einem Immobilienwert von Fr. 8.9 Mio. lässt sich aufgrund der kalkulatorischen Abschreibung von 4.5 % in einer zehnjährigen Betrachtung ein rechnerischer Abschreibungs-, resp. Investitionsbedarf von rund Fr. 4 Mio. ableiten. Dem Mieterwechsel im Jahr 2006 ging eine längere Phase ohne grössere Investitionen voraus. Zum Abbau des damals vorhandenen Investitionsstaus wurden seit 2006 folgende Projekte im Umfang von rund Fr. 3.4 Mio. umgesetzt:

– 2006: Umbau / Sanierung	Fr. 0.69 Mio.
– 2008: Saalbeschallung	Fr. 0.16 Mio.
– 2010: Instandsetzung Hotelzimmer	Fr. 0.59 Mio.
– 2011: Sanierung Küche	Fr. 1.95 Mio.

In einer zehnjährigen Betrachtungsphase sind dies rund Fr. 3 Mio., also rund Fr. 1 Mio. weniger als der rechnerische Investitionsbedarf. Diese Differenz entspricht in etwa der seinerzeit auf 2014 vorgesehenen energetischen Sanierung. Die nun auf 2018 verschobene energetische Sanierung im Umfang von Fr. 1.52 Mio. stellt unter dieser Betrachtung im Prinzip den Ausgleich eines Investitionsstaus dar.

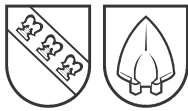
MIETVERHÄLTNIS

Mit dem Mieterehepaar Kaufmann besteht seit 2006 ein branchenüblicher Mietvertrag mit Umsatzmiete. Das Einvernehmen mit den Mietern ist durchwegs positiv. Durch den Wegfall einer Beschränkung des maximalen Mietzinses wird die eher defensive Umsatzmiete von 8 % kompensiert. Die Stadt ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, sowie die Marktfähigkeit und Funktionalität des Betriebes mittels gezielten baulichen Massnahmen zu sichern. Der Mietvertrag ist jeweils auf Ende Juni unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist auflösbar.

Durch das starke Umsatzwachstum stossen heute sowohl der Betrieb als auch die Infrastruktur an ihre Grenzen. Der Mieter versucht, infrastrukturelle Engpässe wo möglich mit organisatorischen Massnahmen zu umgehen. Um für Mieter und Stadt eine höhere Planungssicherheit zu erreichen und die aktuelle win-win-Situation nachhaltig zu sichern, empfiehlt sich grundsätzlich eine Anpassung des Mietvertrages mit einer möglichst langen fixen Laufzeit. Die Mieter möchten momentan jedoch keine weitergehenden Verpflichtungen eingehen.

ÜBERPRÜFUNG DER BISHERIGEN MEHRJAHRESPLANUNG

Die durch das Ressort Hochbau erarbeitete Mehrjahresplanung wurde einer detaillierten Analyse unterzogen. Dabei erfolgte eine Unterscheidung nach Werterhaltung und Mehrwert sowie eine Überprüfung der Prioritäten. Die zur Nichtrealisierung vorgeschlagenen Massnahmen wurden abgewogen. Durch die Analyse wurden insbesondere im Bereich Inneneinrichtungen / Möblierung ergänzende Massnahmen erkannt. Demgegenüber werden die Massnahmen in die Zufahrt / Parkierung / Hoteleingang / Kegelbahn als nicht zwingend, resp. ohne erkennbaren Mehrwert beurteilt. Der Verzicht auf grössere Eingriffe (Scheune, Umnutzung Probelokal, Direktzugang Saal, grössere Hotelzimmer) wird durch den Bericht bestätigt.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2018-139

MEHRJAHRESPLANUNG OPTIMIERT

Die Erkenntnisse aus der Überprüfung der bisherigen Mehrjahresplanung bilden eine wichtige Grundlage für die optimierte Mehrjahresplanung. Diese umfasst neben dem allgemeinen jährlichen Unterhalt vier Muss-Massnahmenpakete. Deren Reihenfolge entspricht grundsätzlich der Priorisierung, ist aber im Detail mit Betrieb, Planungsvorlauf und Marktnotwendigkeit nochmals zu verifizieren.

Nach Aufrechnung der Kostenungenauigkeit von 25 % ergibt sich ein Budgetrahmen von Fr. 2.25 Mio. Um den für die Marktfähigkeit und den Betriebserfolg unerlässlichen Investitionsrahmen der vergangenen zehn Jahre im Umfang von rund Fr. 3 Mio. halten zu können, sind ergänzende Investitionen von rund Fr. 0.75 Mio. zu tätigen.

Das Mieterehepaar beurteilt die gemäss Fachbericht optimierte Mehrjahresplanung und deren inhaltliche Ausrichtung / Priorisierung als sinnvolle und wichtige Grundlage für eine nachhaltige Sicherung des Erfolges des Rössli bezüglich Positionierung im Markt, attraktivem Angebot und effizienten Betriebsabläufen. Um die Marktfähigkeit zu behalten, ist es aus Sicht der Mieter zudem wichtig, den Betrieb möglichst ohne zusätzliche Betriebsunterbrüche weiterführen zu können. Dies ist bei der weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen.

OBJEKTSTRATEGIE „INVESTITION“

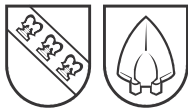
Grundsätzlich lassen sich die drei Grundstrategien „Halten“, „Devestition“ und „Investition“ unterscheiden.

Der Stadtrat hat mit dem Beschluss-Nr. 2017-77 vom 4. Mai 2017 die Rolle der Stadt als Eigentümerin aus strategischer Sicht als vorteilhaft beurteilt. Demnach wird die Grundstrategie „Devestition“ nicht weiter untersucht. Diese Haltung wird durch den Fachbericht bestätigt. Es wird empfohlen, allfällige Überlegungen zu einer Veräusserung der Immobilie frühestens zum Zeitpunkt eines Mieterwechsels zu überprüfen. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass der aktuelle Erfolg des Rössli stark mit den Leistungen der heutigen Mieter verbunden ist. Für eine erfolgreiche Nachfolgeregelung ist es deshalb wichtig, zum gegebenen Zeitpunkt einen auch bezüglich Immobilie und Einrichtung erstklassigen Betrieb ohne Investitionsstau bereitzustellen. Dazu dient auch die in der Mehrjahresplanung sichergestellte Mieterneutralität der geplanten Massnahmen.

Im Fachbericht wird die Notwendigkeit von Investitionen in der Gastronomie zur Sicherstellung der Marktfähigkeit unterstrichen. Daraus folgt, dass die Grundstrategie „Halten“ ohne nennenswerte Investitionen nicht marktfähig ist.

Mit dem Fachbericht wird die Objektstrategie „Investition“ als zielführend beurteilt. Damit die Marktfähigkeit des Rössli erhalten bleibt, sind jährliche Investitionen von Fr. 0.3 bis 0.4 Mio. notwendig, in einer zehnjährigen Betrachtung somit Fr. 3 - 4 Mio. Die Priorisierung und Realisierung der Muss-Massnahmen soll gemäss den beschriebenen Paketen und mit Rücksicht auf minimale Betriebseinschränkungen erfolgen. Die Massnahmenpakete sowie die Varianten zu den ergänzenden Investitionen sind in der weiteren Projektbearbeitung vertieft auf deren Machbarkeit und Reihenfolge zu prüfen und auf eine Kostengenauigkeit von +/- 15 % zu präzisieren.

Um die Planungssicherheit für die Stadt und den Mieter zu gewährleisten, sollen die Investitionen mit einem Rahmenkredit über eine Phase von zehn Jahren sichergestellt werden. Dies bildet gleichzeitig eine wichtige Voraussetzung, dass die Rentabilisierung der Investitionen nachhaltig gesichert werden kann.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2018-139

MACHBARKEITSSTUDIE

Im Rahmen des vom Stadtrat genehmigten Planungskredits erfolgte durch Woernhard Architektur und mit Beizug von weiteren Fachplanern eine umfassende, detaillierte Machbarkeitsstudie mit dazugehöriger Kostenschätzung +/- 15 %. Grundlage der in drei Teilen gegliederten Machbarkeitsstudie (Schlussbericht, Plandokumentation, Kostenschätzung) bilden der Fachbericht von volkartundrichard AG vom 27. Oktober mit der daraus folgenden Objektstrategie „Investition“ sowie der konstruktive Austausch mit dem Mieterehepaar und volkartundrichard AG. Die Machbarkeitsstudie dient für die weiteren Projektschritte als detaillierte Entscheidungsgrundlage. In Anbetracht von möglichen Marktveränderungen und einem altershalben möglichen Mieterwechsel ist die weitere Projektbearbeitung in die Phase 2020 – 2023 und die Folgeperiode 2025 – 2029 gegliedert.

SCHNITTSTELLE ZU BAULICHEM UNTERHALT

Einzelne geplante Massnahmen betreffen den normalen baulichen Unterhalt und sind entsprechend zugeordnet worden.

DREI MASSNAHMENPAKETE PHASE 2020 - 2023

Der Fachbericht von volkartundrichard AG weist vier Massnahmenpakete aus, welche eng miteinander verknüpft sind. Eine vertiefte Prüfung mit Einbezug der Betriebsabläufe hat gezeigt, dass eine optimale Umsetzung in drei Paketen sinnvoll ist. Die drei untereinander abhängigen Massnahmenpakete bilden den Rahmen für den ersten Rahmenkredit. Detaillierte Informationen sind den Dokumenten Woernhard Architektur „Schlussbericht vom 24. April 2018“, „Plandokumentation vom 17.04.2018“ und „Kostenschätzung vom 24.04.2018“ zu entnehmen.

PAKET 2020

Das erste Massnahmenpaket umfasst schwerpunktmässig die Aussenbereiche (Eingang, Garten Restaurant), Anfahrt Rössli, Vorbereich Festsaal, Entsorgungsraum. Bereiche mit Synergien (Lounge) werden miteinbezogen. Ein vergrößerter Eingangsbereich mit Schiebetüre, Rezeptionstheke und filigraner Beleuchtung dient dem Gast als erste Visitenkarte und gibt ihm eine bessere Orientierung. Die Erscheinung und insbesondere die Beleuchtung der Lounge werden dem Eingangsbereich angepasst. Ein Ersatz der in die Jahre gekommenen Holzfenster von Lounge und Saal mittels Hebeschiebetüren ermöglicht eine vielfältigere betriebliche Nutzung. Die bisher exponierte Raucherecke wird diskreter in einem überdachten, allwettertauglichen Gartenteil platziert. Die Gartenwirtschaft wird mit einem gehbehindertengerechten Zugang ab der Kempttalstrasse, einem neuen Bodenbelag, zusätzlicher Beleuchtung und begrünten Einfassungen aufgefrischt. Der Aussenbereich hinter dem Saal wird im gleichen Erscheinungsbild harmonisch umgestaltet und mit einer eleganten Spielecke für Kinder ergänzt. Frische Bodenbeläge, zeitgemässe Leuchten, ein zusätzlicher Invaliden-Parkplatz und besser platzierte Veloabstellplätze werten die Parkplätze auf. Gleichzeitig wird die Bühnenanlieferung verbessert. Zwecks der Vermeidung von Geruchsemissionen wird der Entsorgungsraum im Scheunenteil vergrößert und neu eingerichtet. Die Aussenbeschriftung und Signaletik wird übersichtlicher gestaltet. Denkbar ist dabei der Miteinbezug des Strassenkreisel, welcher gemäss Informationen des Kantons in den nächsten Jahren saniert werden soll. Die Umsetzung der mit rund Fr. 1'170'000.- veranschlagten Massnahmen ist auf 2020 vorgesehen. Ein grosser Teil der Arbeiten kann ohne erhebliche Betriebseinschränkungen während dem gesamten Jahr erfolgen.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2018-139

PAKET 2021

Das zweite Massnahmenpaket umfasst schwerpunktmässig die Sanitärbereiche (Invaliden-WC, WC-Anlagen, Hotelzimmer) sowie das Lichtkonzept Saal. Das sanierungsbedürftige Invaliden-WC im Erdgeschoss wird durch ein barrierefreies WC im Untergeschoss ersetzt. Gleichzeitig bei allen WC-Anlagen ein hygienischer Bodenbelag eingebaut. Der Zugang ins Untergeschoss ist zusätzlich mittels Lift möglich, welcher auch für betriebliche Zwecke optimal genutzt werden kann. Die Nasszellen der Hotelzimmer werden mit zeitgemässen Duschtrennwänden aufgewertet. Der Saal wird mit ausreichend schattenfreiem und warmem Licht beleuchtet. Indirekte Leuchten lassen den Saal dreidimensional wirken. Die Umsetzung der mit rund Fr. 387'000.- veranschlagten Massnahmen ist konzentriert auf die durch den Mieter fix eingeplanten Sommer-Betriebsferien 2021 vorgesehen.

PAKET 2022 / 2023

Das dritte Massnahmenpaket umfasst schwerpunktmässig die Inneneinrichtungen des Gasthofes (Gesamter-satz Lüftung, Beleuchtung, Mobiliar, Buffet). Die noch innengedämmte Lüftungsanlage im gesamten Restau-rantbereich wird durch eine hygienisch zeitgemässe, reinigungsfähige Anlage ersetzt. Gleichzeitig werden die Beleuchtung und die Möblierung dem zukünftigen Betriebskonzept entsprechend angepasst. Das der heutigen Nutzung nicht mehr genügende, kleine Buffet wird den zukünftigen Bedürfnissen entsprechend neu konzipiert. Die Umsetzung der mit rund Fr. 456'000.- veranschlagten Massnahmen ist auf die durch den Mieter fix eingeplanten Sommer-Betriebsferien 2022 und 2023 vorgesehen.

FOLGEPERIODE 2025 - 2029

Die zu tätigen Investitionen für die nachfolgenden Jahre 2025 – 2029 stehen stark im Zusammenhang mit einem möglichen altershalben Mieterwechsel. Um die Rentabilisierung von Investitionen in der Folgeperiode nachhaltig zu sichern, soll dem zukünftigen Mieter ein Mitspracherecht eingeräumt werden. Vier Schwerpunk-te wurden grob untersucht und sind in der weiteren Projektbearbeitung weiter zu konkretisieren. Die Kosten für die vier Schwerpunkte werden auf rund Fr. 1 Mio. (+/- 25 %) geschätzt. Weiterführende Informationen sind den bereits erwähnten Dokumenten der Woernhard Architektur zu entnehmen.

EINRICHTUNGEN / MOBILIAR SAAL UND LOUNGE, VORPLATZ WC, INSTANDSETZUNG WOHNUNG, ZUGANG HOTEL

Mit aufwändigen Reparaturen konnte die Lebensdauer der Möblierung im Saal und der Lounge verlängert wer-den. Spätestens mit einem Mieterwechsel ist ein neues Möblierungs- und Beschilderungskonzept umzuset-zen. Gleichzeitig sind die Wohnung und der Zugang zum Hotel den heutigen Ansprüchen entsprechend instand zu setzen.

ERSATZ BODENBELAG

Der optisch dominierende Bodenbelag in Saal, Lounge und Untergeschoss, hat seine Lebensdauer trotz auf-wändiger Pflege erreicht. Abgestimmt auf das neue Möblierungskonzept soll ein langlebiger Bodenbelag mit optimiertem Pflegeaufwand eingebaut werden.

PROJEKT WEINBAR

Die Kegelbahn hat ihre Lebensdauer längst überschritten; der Unterhalt (Ersatzteile, usw.) ist nicht mehr ge-währleistet. Sobald eine grössere Reparatur oder ein Mieterwechsel ansteht, ist über eine Ausserbetriebnah-me zu entscheiden. Die Räumlichkeiten eignen sich gut für eine zeitgemässe Angebotserweiterung, z.B. mit einer Weinbar.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2018-139

EINRICHTUNGEN / MOBILIAR GARTEN UND HOTELZIMMER

Die Einrichtungen und die Möblierung von Garten und Hotelzimmer sind funktionell, aber teilweise nicht mehr zeitgemäss. Unter Berücksichtigung der sich verändernden Erwartungshaltung der Gäste und der wachsenden Konkurrenz bei Übernachtungen sind die Hotelzimmer innerhalb der bestehenden Grundrisse zu renovieren.

PLANUNG

Die Phase 2020 – 2023 umfasst schwergewichtig Massnahmen, welche unabhängig vom Betriebskonzept des Mieters zu tätigen sind. Dagegen stehen in der Phase 2025 – 2029 Massnahmen an, die stärker vom zukünftigen Betriebskonzept abhängig sind.

UMSETZUNG PHASE 2020 - 2023

Die Umsetzung der Phase 2020 - 2023 ist in folgenden Schritten vorgesehen:

- Genehmigung des Rahmenkredites für die Dauer von fünf Jahren und Besetzung der Planungs- und Baukommission durch den Stadtrat 28. Juni 2018
- Genehmigung des Rahmenkredites durch den Grossen Gemeinderat Oktober 2018
- Freigabe Projektierungskredit Submission Fachplaner / Massnahmenpaket 1 durch die Planungs- und Baukommission November 2018
- Submission Fachplaner für sämtliche Massnahmenpakete Dezember 2018 – Februar 2019
- Projekt inkl. Baubewilligung Massnahmenpaket 1 März - November 2019
- Freigabe Baukredit Massnahmenpaket 1 durch den Stadtrat Dezember 2019
- Ausführungsplanung Massnahmenpaket 1 Januar – Juni 2020
- Realisierung Massnahmenpaket 1 während Betriebsferien Juli – August 2020
- Genehmigung Abrechnung Massnahmenpaket 1 durch die Planungs- und Baukommission Dezember 2020
- Analog dem Ablauf des ersten Massnahmenpaketes erfolgt die Umsetzung der weiteren Massnahmenpakete 2021 – 2023
- Genehmigung Abrechnung Rahmenkredit durch den Stadtrat innert 12 Monaten nach Abschluss 2024
- Genehmigung der Abrechnung Rahmenkredit durch den Grossen Gemeinderat 2024

UMSETZUNG PHASE 2025 - 2029

Die zweite Phase ist mit dem zukünftigen Mieter zu planen:

- Projektbearbeitung als Grundlage für zweiten Rahmenkredit (Machbarkeit der vier Schwerpunkte / Kostenvoranschlag +/- 15 %) 2022
- Genehmigung eines zweiten Rahmenkredites für die Dauer von fünf Jahren durch den Stadtrat und den Grossen Gemeinderat 2023
- Weitere Projektierungs- und Realisierungsschritte analog Phase 2020 – 2023 ab 2024



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2018-139

PLANUNGS- UND BAUKOMMISSION

Bis zur Genehmigung des Rahmenkredites liegt die Projektverantwortung beim Leiter Immobilien. Für die weiteren Projektschritte ist eine schlanke Planungs- und Baukommission zu bilden. Neben den Vertretungen des Ressorts Hochbau ist es zielführend, dass auch die Interessen der Nutzer, Vereine, Kultur und der Pächter auf einer möglichst hohen Projektebene einfließen. Für die Mitarbeit in der Planungs- und Baukommission sind folgende Mitglieder vorgesehen:

Präsidium: zukünftiger Stadtrat Ressort Hochbau

Mitglieder: Ueli Müller, Stadtpräsident
Marcus Wieser, Projektleiter
Walter Tobler, Leiter Immobilien
Mieterehepaar Kaufmann (eine Stimme)

Beratend: Martin Volkart, volkartundrichard AG, Solothurn (Fragen zu Gastronomie, Betrieb)

FINANZIERUNG

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie von Woernhard Architektur wurden im Budget 2019, Investitionsrechnung, vorsorglich Fr. 175'000.- und im integrierten Aufgaben- und Finanzplan IAFP für die Jahre 2020 - 2022 zusätzlich Fr. 1'825'000.- mit Prioritätsstufe 1, Dringlichkeitsstufe 2, eingesetzt. Der Gesamtbetrag von Fr. 2 Mio. entspricht dem benötigten ersten Rahmenkredit für die Phase 2020 – 2023.

Für die Folgeperiode 2025 – 2029 sind zusätzlich Fr. 1 Mio. für einen zweiten Rahmenkredit eingestellt.

Das Konto 420.5031.35, resp. 4200.5040.162 HRM2, mit dem durch den Stadtrat am 23. November 2017 genehmigten Planungskredit von Fr. 50'000.- wird per Ende 2018 abgeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass keine Subventionen oder Gelder aus Förderprogrammen beansprucht werden können. Eine abschliessende Beurteilung kann erst im Rahmen der weiteren Planung erfolgen.

FOLGEKOSTEN

BETRIEB / UNTERHALT

Die Umsetzung der Massnahmenpakete übt einen vernachlässigbaren Einfluss auf die Betriebs- und Unterhaltskosten aus. Für den Mieter werden bessere Rahmenbedingungen geschaffen, um den im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohen Umsatz weiterhin halten zu können. Der Einbau des Liftes stellt eine wertvermehrende Investition dar und vereinfacht dem Mieter diverse Betriebsabläufe. Die jährlichen Betriebskosten von rund Fr. 2'500.- sind demnach anteilmässig durch den Mieter zu tragen. Mit der Optimierung von weiteren Betriebsabläufen besteht die Chance, dass der Mieter den Betriebserfolg nachhaltig sogar verbessern kann. Die Stadt wiederum profitiert weiterhin von einer erfreulich hohen Umsatzmiete.

KAPITALFOLGEKOSTEN

Die Kapitalfolgekosten betragen gemäss dem ab 2019 geltenden Rechnungslegungsmodell HRM2:

- Lineare Abschreibung mit Nutzungsdauer 33 Jahre, 3 % der Netto-Investition
- Kapitalzinsen gemäss jeweiligem Durchschnittszins der langfristigen Schulden, aktuell 1.1 % der Netto-Investition



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2018-139

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	SRB Rückweisung der Kenntnisnahme zur Objektstrategie „Investition“ und der darauf basierenden Investitionsplanung 2017 – 2029 (SRB-Nr. 2017-77)	04.05.2017	☐	☒
2	SRB Kenntnisnahme der Objektstrategie „Investition“ und Genehmigung Planungskredit (SRB-Nr. 2017-226)	23.11.2017	☐	☒
3	Fachbericht volkartundreinhard AG	27.10.2017	☒	☒
4	Schlussbericht zu Machbarkeitsstudie Woernhard Architektur	24.04.2018	☒	☒
5	Plandokumentation zu Machbarkeitsstudie Woernhard Architektur	17.04.2018	☒	☒
6	Kostenschätzung +/- 15 % zu Machbarkeitsstudie Woernhard Architektur	24.04.2018	☒	☒

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

- Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
 - 1st 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) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bau- teuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2018.
 - 2nd Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 3rd Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtpräsident
 - b. Stadtrat Ressort Hochbau
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Hochbau, Immobilien
 - e. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)
- Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
- Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird der Stadtrat Ressort Hochbau bezeichnet.
- Der Zusammensetzung der Planungs- und Baukommission für die Projektierung und Umsetzung der Phase 2020 – 2023 im Rössli Illnau wird zugestimmt.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2017-0220

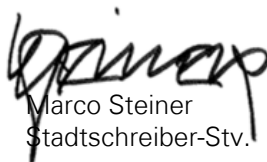
BESCHLUSS-NR. 2018-139

5. Die Planungs- und Baukommission wird, unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Rahmenkredites durch den Grossen Gemeinderat, beauftragt, die weiteren Schritte zur Projektierung und Umsetzung der Phase 2020 – 2023 vorzubereiten.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
 - b. Stadtpräsident
 - c. Stadtrat Ressort Hochbau
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Abteilung Hochbau, Immobilien
 - f. mündliche Information über diesen Beschluss durch den Stadtrat Ressort Hochbau an das Mieterehepaar Kaufmann

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 03.07.2018