

## Stadtrat

<b>Beschluss</b>	vom 20. August 2014
<b>Archiv-Nummer</b>	29.02.3
<b>Betrifft</b>	Kronensaal, Sanierung und Instandsetzung Kreditbegehren CHF 540'000.-- 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 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 einen möglichen Neubau des Kronensaals im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Erweiterung Stadthaus sind keine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen mehr ausgelöst worden.

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

### Sanierungskonzept

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

Das nun vorliegende Sanierungskonzept sieht vor, einerseits sämtliche technischen Anlagen (Lüftungsanlage, Heizung, Beschallung, Beleuchtung, Bühnentechnik) zweckmässig instand zu setzen sowie die Sicherheitsanforderungen (Brandschutz, Fluchtwege) wieder auf den 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 (+/- 15%) des Planungsteams (Architektur, HLK, Elektro, Sanitär) geht von Gesamtkosten von rund CHF 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:

<b>bauliche Massnahmen</b> (Demontagen, Sanierung Parkettboden, Malerarbeiten, Brandschutzanpassungen, usw.)	CHF	135'000
<b>Elektroanlagen</b> (Starkstrom, Leuchten, Brandmeldeanlage, usw.)	CHF	112'000
<b>Heizung / Lüftung / Sanitär</b> (Wärmeverteilung, Lüftung Saal, sanitäre Anschlüsse)	CHF	102'000
<b>Bühnentechnik</b>	CHF	53'000
<b>Inventar</b> (Garderobe)	CHF	2'000
<b>Honorare und Nebenkosten</b>	CHF	90'000
Total Kosten Variante Instandhaltung exkl. MWST	CHF	494'000
8 % MWST	CHF	39'520
Total inkl. MWST	CHF	533'520
Rundung beantragter Kredit	CHF	540'000

Es ist vorgesehen, die Sanierungen im Herbst-Winter 2014-2015 zu realisieren. Im Investitionsplan 2014 ist bereits ein Betrag von CHF 300'000.-- für die Sanierung des Kronensaals eingesetzt. Die restlichen CHF 240'000.-- werden im Investitionsplan 2015 berücksichtigt.

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

#### *a) Folgekosten (Aufwände)*

Gemäss diesen Investitionskosten ergeben sich gemäss Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden, Handbuch 1984, Paragraph 37, folgende jährliche Kapitalfolgekosten und betrieblichen Folgekosten:

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

Der approximative jährliche **Aufwand** beträgt somit **CHF 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 CHF 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 entsprechenden, abgeschätzten Einnahmen:

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

Der approximative jährliche **Ertrag** beträgt somit **CHF 25'000.--**.

Auch nach der Innensanierung ist eine kostendeckende Nutzung aufgrund der diversen Prämissen leider nicht erreichbar. Die Realisierung dieses Projekt soll im Jahr 2014/2015 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 CHF 20'000.--, dies ohne Abschreibung und Verzinsung.

### **Erwägungen**

Damit der Kronensaal für die nächsten rund 15 Jahre wieder sinnvoll nutzbar ist, reicht es nicht, nur eine "Pinselrenovation" des Saales 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 Projektes soll im Herbst-Winter 2014/2015 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.

Auch nach der Realisierung des Sanierungskonzeptes ist eine kostendeckende Nutzung aufgrund der diversen Prämissen vermutlich nicht erreichbar und realistisch. Der Saal, wie er sich aktuell präsentiert, weist jedoch ein noch viel schlechteres Kosten-/Nutzenverhältnis auf, d. h. er kostet die Stadt Wetzikon netto jährlich mehr als CHF 20'000.--, dies ohne Abschreibung und Verzinsung.

Der Stadtrat erachtet das nun vorliegende Sanierungskonzept mit der Variante Instandhaltung als Übergangslösung in Anbetracht des Zeithorizontes von rund 15 Jahren bis zum geplanten Neubau Kronensaal als zielführend, finanziell verkraftbar und vernünftig. Zudem kann damit die seitens 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: Stadtrat 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 2016.*

3. Auf den Abschluss der Sanierung hin ist ein entsprechendes Betriebs- und Gebührenreglement auszuarbeiten.
4. Die Abteilung Immobilien wird bevollmächtigt, nach erfolgter Kreditbewilligung durch das Parlament, die notwendigen Arbeiten entsprechend den Vorgaben der kantonalen Submissionsverordnung auszulösen und zu koordinieren (Konto 1.309.7022.00).
5. Die Abteilung Immobilien wird beauftragt, zuhanden des Stadtrates ein Betriebs- und Gebührenreglement für den Kronensaal auszuarbeiten.

#### **Stadtrat Wetzikon**



Ruedi Rüfenacht  
Präsident



Marcel Peter  
Stadtschreiber

#### **Mitteilung an**

- Parlamentssekretär (mit Akten)
- Mitglieder Stadtrat
- Stadtschreiber
- Finanz- + Immobilienvorstand
- Abteilung Immobilien
- Abteilung Finanzen
- BDO AG, Pappelstrasse 12, 8622 Wetzikon
- Initiant und Mitunterzeichnende

bod/kut