

**2022/312 6.02.03.10 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Restaurant Krone, Gesamtanierung Gastroküche und diverse notwendige
Nebenarbeiten, Genehmigung Kreditabrechnung (Parlamentsgeschäft
22.06.22)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung für die Genehmigung der Kreditabrechnung vom 25. Oktober 2022 über die Gesamtanierung Gastroküche und diverse notwendige Nebenarbeiten im Restaurant Krone, Bahnhofstrasse 163 mit Baukosten von 855'943.13 Franken resp. Minderkosten von 124'056.87 Franken (12,7 %) werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 22.06.22

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:
(Zuständig Stadträtin Sandra Elliscasis, Ressort Finanzen + Immobilien)

Die Kreditabrechnung vom 25. Oktober 2022 über die Gesamtsanierung Gastroküche und diverse notwendige Nebenarbeiten im Restaurant Krone, Bahnhofstrasse 163 mit Baukosten von 855'943.13 Franken wird genehmigt. Sie schliesst mit Minderkosten von 124'056.87 Franken bzw. 12,7 % ab.

Weisung

Ausgangslage

Die Stadt Wetzikon ist Eigentümerin der Liegenschaft Bahnhofstrasse 163, Restaurant Krone. Die Liegenschaft, im Finanzvermögen der Stadt bilanziert, umfasst nebst dem Restaurant mit Betriebsräumen auch einen grossen Saal im Erdgeschoss sowie zwei Wohnungen in den Obergeschossen. Das Gebäude wurde 1834 erstellt. Der vordere Gebäudeteil zu der Bahnhofstrasse steht unter Denkmalschutz.

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und saniert. Das ganze Gebäude ist in einem guten Zustand, ebenso die beiden vermieteten Wohnungen (1982 saniert). Die Gasträume selbst sind in einem einwandfreien Zustand. Der grosse Saal und die Lüftungszentrale im Dachgeschoss wurden 2018 total saniert. Bei der Sanierung Saal / Lüftungszentrale wurde die noch anstehende Gesamtsanierung der Gastroküche bereits berücksichtigt. Einzig die nötige Sanierung der Gastroküche wurde bis zum Ablauf des Pachtvertrags (Ende März 2021) zurückgestellt.

Mit Beschluss vom 27. Januar 2021 bzw. 12. April 2021 stimmten der Stadtrat und das Parlament der Gesamtsanierung Gastroküche und diverser notwendige Nebenarbeiten im Restaurant Krone, Bahnhofstrasse 163 zu und bewilligte einen Kredit von total 980'000 Franken inkl. MWST.

Projekt- und Arbeitsablauf

Die Ausführungsplanung erfolgte ab Mai 2021, die Bauarbeiten starteten am 19. Juli 2021 und wurden am 29. Oktober 2021 abgeschlossen. Der Umbau konnte im Wesentlichen wie geplant umgesetzt werden. Der Vertrag mit dem neuen Pächter wurde am 8. September 2021 unterzeichnet. Die neuen Räume wurden dem neuen Pächter auf den 1. November 2021 übergeben.

Die neu erstellte Küche entspricht nun mit den angepassten Arbeitsabläufen, den vorschrittmässigen Chromstahlmöbeln und den modernen und effizienten Geräten dem heutigen Stand einer guten Gastroküche. Die alte Kältezentrale inklusive dem Wärmerückgewinnung-Boiler im Dachgeschoss wurde abgebrochen, entsorgt und neu im Untergeschoss erstellt. Im Erdgeschoss wurde eine neue Kühlzelle eingebaut, der bestehende Tiefkühlraum im Untergeschoss wurde ersetzt, und der daneben liegende Kühlraum wurde nach den heutigen Vorgaben saniert. Die Lüftungsleitungen wurden neu gezielt auf die neuen Küchenablufthauben der jeweiligen Apparate geführt. In der Lüftungszentrale im Dachgeschoss (saniert 2018) waren keine Eingriffe nötig. Die Sanitärleitungen wurden bis auf einige Anpassungen belassen, die Bodenabläufe und die Kondenswasserabläufe wurden im Zusammenhang mit dem neu eingebrachten fugenlosen Bodenbelag erneuert. Die Elektroinstallationen wurden im ganzen

Bereich der Küche total neu erstellt. Aus Energiespargründen wurde die alte Fensterfront der Küche (inklusive Sonnenschutz) und die hintere Notausgangsfront ersetzt.

Die aus der damaligen periodischen Kontrolle der Feuerpolizei festgestellten Mängel konnten im Zuge von diesem Umbau alle behoben werden. Alle wichtigen Sanierungen sind nun abgeschlossen. Für den Betrieb des Restaurants und des Kronensaals konnte ein geeigneter Pächter gefunden werden. Die Eröffnung der Brasserie Krone konnte am 6. November 2021 gefeiert werden.

Kreditabrechnung

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 7,7 % MWST) sieht wie folgt aus:

Konto INV00410-9531.7040.00		KV / Kredit	Abrechnung vom	Differenz	%
BKP	Arbeitsgattung		25.10.22		
211	Baumeisterarbeiten	42'000.00	47'882.50	5'882.50	14,0
214	Holzbau	2'000.00	0.00	- 2'000.00	- 100,0
221	Fenster und Aussentüren	42'000.00	60'256.45	18'256.45	43,5
225	Spezielle Abdichtungen	5'000.00	2'177.70	- 2'822.30	- 56,4
230	Elektroanlagen	108'000.00	129'514.60	21'514.60	19,9
240	Heizungsanlagen	2'000.00	4'678.45	2'678.45	133,9
244	Lüftungsanlagen	55'000.00	62'983.40	7'983.40	14,5
245	Kälteanlagen	143'000.00	105'560.55	- 37'439.45	- 26,2
250	Sanitäranlagen	36'000.00	36'582.55	582.55	1,6
258	Gastroküche	235'000.00	188'795.20	- 46'204.80	- 19,7
261	Kleingüteraufzug	0.00	2'463.55	2'463.55	100,0
271	Gipserarbeiten	17'000.00	0.00	- 17'000.00	- 100,0
272	Schlosserarbeiten	23'000.00	7'150.90	- 15'849.10	- 68,9
273	Türen	13'000.00	15'381.08	2'381.08	18,3
273	Schreinerarbeiten	11'000.00	1'946.60	- 9'053.40	- 82,3
275	Schliessanlage	1'000.00	18'994.10	17'994.10	1799,4
281	Bodenbeläge	6'000.00	193.85	- 5'806.15	- 96,8
282	Plattenarbeiten	34'000.00	36'937.80	2'937.80	8,6
283	Deckenverkleidungen	11'000.00	12'358.50	1'358.50	12,4
285	Malerarbeiten	13'000.00	25'612.55	12'612.55	97,0
287	Baureinigung	7'000.00	3'028.75	- 3'971.25	- 56,7
289	Diverse Kleinarbeiten (Reserve)	50'000.00	0.00	- 50'000.00	- 100,0
293	Honorar Elektroingenieur	25'000.00	20'203.45	- 4'796.55	- 19,2
294	Honorar Lüftungsingenieur	14'000.00	9'473.30	- 4'526.70	- 32,3
296	Honorar Gastroplaner	21'000.00	18'496.70	- 2'503.30	- 11,9
296	Honorar Küchenplaner	46'000.00	39'569.65	- 6'430.35	- 14,0
511	Bewilligungen, Gebühren	12'000.00	3'556.40	- 8'443.60	- 70,4
512	Anschlussgebühren	0.00	0.00	0.00	0,0
524	Vervielfältigungen, Kopien	4'000.00	369.95	- 3'630.05	- 90,8
530	Versicherungen	2'000.00	1'774.60	- 225.40	- 11,3
Total		<u>980'000.00</u>	<u>855'943.13</u>	<u>- 124'056.87</u>	<u>- 12,7</u>

Mehr- / Minderkostenbegründung

Der Kreditantrag basierte auf dem Kostenvoranschlag der Abteilung Immobilien. Die Umbauarbeiten konnten wie geplant umgesetzt werden, grössere Überraschungen im alten Gebäude tauchten nicht auf. Grundsätzlich konnte eine Kostenunterschreitung erzielt werden, weil das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) die Auflagen bezüglich der Nebenräume ausserhalb des eigentlichen Bauperimeters moderater formuliert hat als erwartet wurde.

Folgend werden die Kosten der einzelnen Arbeitsgattung mit grösseren Abweichungen zum Kostenvoranschlag begründet.

"BKP 221 Fenster in Metall und Sonnenschutz": Vergabemisserfolg

"BKP 230 Elektroanlagen": Die ursprüngliche Verkabelung der Notbeleuchtung im UG musste wider Erwarten ersetzt werden. Ebenso mussten ungeplante Anpassungen an der Elektroinstallation im Gastraum ausgeführt werden. Die Infrastruktur vom ganzen Netzwerk (IT) wurde in Absprache mit dem neuen Pächter ergänzt und modernisiert.

"BKP 240 Heizungsanlagen": An der Heizungsanlage waren keine Eingriffe vorgesehen. In der Abbruchphase wurde aber eine unbekannte Heizleitung beschädigt und musste repariert werden. Im Dachgeschoss (ausserhalb der Sanierung), musste eine Pumpe nach einem Altersdefekt ersetzt werden.

"BKP 244 Lüftungsanlagen": Die in der Lüftungsplanung vorgesehene Leitungsführung in der Decke musste in der Feinkoordination aus Platzgründen etwas angepasst werden.

"BKP 245 Kälteanlagen": grosser Vergabeerfolg.

"BKP 258 Gastroküche": grosser Vergabeerfolg.

"BKP 271 Gipserarbeiten": Viele der gerechneten Gipserarbeiten wurden in der Ausführung als Massivkonstruktion umgesetzt und sind somit über den BKP 211 Baumeisterarbeiten verbucht.

"BKP 272 Schlosserarbeiten": Der Umfang der Schlosserarbeiten war kleiner als für den KV angenommen wurde (z.B. Prellschütze in Kunststoff statt Metall).

"BKP 275 Schliessanlage": Ursprünglich waren nur neue Zylinder für die neuen Abschlüsse vorgesehen. Nachdem die Pächtersuche positiv verlaufen ist, wurde sinnvollerweise eine neue Schliessanlage verbaut (Entlastung Budget Unterhalt 2022).

"BKP 285 Malerarbeiten": Einerseits ein Vergabemisserfolg, andererseits wurden im Restaurantsaal Decke und Wände in Absprache mit dem neuen Pächter zusätzlich neu gestrichen.

"BKP 296 Honorar Küchen- und Kälteplaner": Durch die grossen Vergabeerfolge in diesen Arbeitsgattungen wurde auch das Honorar (nach Berechnungen SIA) entsprechend reduziert.

"BKP 511 Bewilligungen / Gebühren": Das ganze Bewilligungsprozedere verlief optimal und schlank. Der Aufwand für das AWA war kleiner als erwartet.

Das Projekt konnte mit einer rechten Kreditunterschreitung abgeschlossen werden. Als Hauptgründe können die zwei grossen Vergabeerfolge BKP 258 Gastroküche, BKP 245 Kälteanlage und die moderaten Bedingungen des Kantons genannt werden, die diese Unterschreitung ermöglichte. Auf die Reservereposition musste nicht zurückgegriffen werden.

Der Bilanzwert der Liegenschaft Krone (ANR01021) hat sich durch den Umbau von 3'082'900 Franken auf 3'938'843.13 Franken erhöht, da Investitionen in Gebäude des Finanzvermögens aktiviert werden. Unmittelbar nach der Gesamtsanierung ist eine Neubewertung vorzunehmen. Diese ergibt einen Verkehrswert gemäss Formelbewertung von 3'087'700 Franken. Die negative Wertberichtigung von rund 851'100 Franken wird erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung 2022 verbucht.

Erwägungen des Stadtrats

Die Arbeiten für die Gesamtsanierung Gastroküche und diverse notwendige Nebenarbeiten im Restaurant Krone konnten wie geplant durchgeführt werden. Die vorliegende Kreditabrechnung schliesst mit Minderkosten von 124'056.87 Franken, resp. 12,7 % unter dem bewilligten Kredit ab.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Gemäss § 10 Abs. 2 lit. b Gemeindegesetz besteht für Kreditabrechnungen eine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments nicht dem fakultativen Referendum untersteht.

Akten

- SRB 2021/16 Gesamtsanierung Gastroküche und diverse notwendige Nebenarbeiten im Restaurant Krone, Kreditbewilligung, Antrag und Weisung (Parlamentsgeschäft 21.06.02)
- Kreditabrechnung Gesamtsanierung Gastroküche vom 25. Oktober 2022
- IR - Kontoblatt INV00410

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin