

Sonntag, 28. November 2010

Gemeindeabstimmung



horgen |

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Urne:

Seite

Restaurationsbetrieb Schinzenhof – Umbau und Erneuerung von Küche,
Warenlift, Kälteanlagen, Brandschutz und Verbindung zu Saal und
Banketträumen

3

Horgen, 23. August 2010

GEMEINDERAT HORGEN

Der Präsident: Th. Leuthold

Der Schreiber: F. Oberhänsli

In dieser Weisung wird zu Gunsten einer vereinfachten Lesbarkeit nur die männliche Form verwendet.

Restaurationsbetrieb Schinzenhof – Umbau und Erneuerung von Küche, Warenlift, Kälteanlagen, Brandschutz und Verbindung zu Saal und Banketträumen

Antrag

1. Das Projekt «Restaurationsbetrieb Schinzenhof – Umbau und Erneuerung von Küche, Warenlift, Kälteanlagen, Brandschutz und Verbindung zu Saal und Banketträumen» wird genehmigt.
2. Der erforderliche Ausführungskredit von Fr. 2'550'000.– wird zulasten der Investitionsrechnung 2010/2011 bewilligt. Der Ausführungskredit erhöht sich um das Ausmass der ausgewiesenen Teuerung.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

In den vergangenen Jahren ist das Zentrum Schinzenhof kontinuierlich erneuert worden. Die Gesamtsanierung ist, bis auf die Küche des Restaurationsbetriebs, weitgehend abgeschlossen. Die Mängel an den technischen Einrichtungen in der Küche, beispielsweise an den Lüftungsanlagen, sind allerdings schon seit Jahren bekannt. Ein erstes Sanierungsprojekt ist vom Gemeinderat vor sieben Jahren zurückgestellt worden. Seither wurden lediglich die notwendigsten Reparaturen an den Installationen, Maschinen und Geräten ausgeführt. Im Hinblick auf die anstehende Gesamtsanierung wurde auf kostspielige Erneuerungen verzichtet. Die Gesamtsanierung kann nicht mehr länger aufgeschoben werden, weil die betriebsnotwendigen Kücheninstallationen ihre Lebensdauer überschritten haben und teilweise nicht mehr repariert werden können (keine Ersatzteile mehr lieferbar). Hinzu kommen neue lebensmittelrechtliche Vorschriften, aber auch verschärfte Auflagen des baulichen, technischen und betrieblichen Brandschutzes, die eine Sanierung der Küche dringend erfordern.

Hoher Anteil zwingend notwendiger (gebundener) Ausgaben

Die Kosten für die Instandstellung der Küche sowie von allen technischen Einrichtungen belaufen sich gemäss Kostenzusammenstellung der Creative Gastro Concept und Design AG vom 16. April 2010 auf Fr. 2'550'000.–. Sie beinhalten eine Reserve von 10 % oder Fr. 215'410.– und die Mehrwertsteuer von Fr. 180'082.–. Die effektiven Baukosten belaufen sich auf Fr. 2'154'100.–. Von diesen Kosten sind rund Fr. 1'900'000.– zwingend erforderlich, weil damit bestehende Anlagen ersetzt oder gesetzliche Auflagen erfüllt



Schinzenhof von der Piazza aus betrachtet

(Quelle: Gemeinde Horgen)

werden. Die restlichen Ausgaben von rund Fr. 254'100.– sind nicht zwingend erforderlich, dienen aber der Erfüllung von teilweise seit vielen Jahren anstehenden Optimierungen, welche die Betriebsabläufe verbessern.

Der Gemeinderat hat – auch in Rücksprache mit der Rechnungsprüfungskommission – im Sinne der Transparenz entschieden, trotz dem hohen Anteil an gebundenen Kosten die Gesamtvorlage dem Souverän zum Entscheid zu unterbreiten.

Der Schinzenhof – mehr als ein Gebäude im Zentrum von Horgen

Der Schinzenhof ist weit über unsere Gemeindegrenze hinaus bekannt und wird von den verschiedensten Organisationen als Tagungsort sehr geschätzt. Die drei Tagungsräume (Albis-, Bachtel- und Etzelstube) sind intern nur suboptimal erreichbar und sollen nach der Sanierung deutlich aufgewertet werden. Der Tagungsort Schinzenhof ist elementar auf eine gut funktionierende Gastronomie angewiesen – und dazu gehört unter anderem auch eine angemessene Küche mit den entsprechenden Nebenräumen.

Betriebskonzept überprüft und angepasst

Vor sieben Jahren wurde das Betriebskonzept überprüft. Die Erkenntnisse flossen in das seinerzeit erarbeitete Bauprojekt ein. Die Grundkonzeption des Sanierungsprojekts überzeugt nach wie vor, ist jedoch in einzelnen Teilen neuen Erkenntnissen angepasst worden. Kritisch in Frage gestellt wurde auch die Grösse der Küche. Damit der Schinzenhofsaal in Zukunft nicht an Bedeutung verliert, ist weiterhin eine Küche für Restaurant und Saal vorgesehen. Würde darauf verzichtet, müsste für den Saal ein Küchenkonzept erarbeitet werden. Diesen Lösungsansatz hat der Gemeinderat verworfen. Vielmehr sollen die Synergien von Restaurant und Saal auch in Zukunft genutzt werden.

Das Betriebskonzept ist im Hinblick auf die aktuell vorgeschlagene Sanierung nochmals kritisch beleuchtet worden. Diese Überprüfung hat zu zahlreichen Anpassungen geführt. Hervorzuheben sind insbesondere

- die Konzentration der Lager- und Kühlräume im Küchenbereich, womit die Betriebsabläufe vereinfacht und rationalisiert werden können. Der Küchenablauf für die Lagerung und den Gebrauch der Kühl- und Tiefkühlprodukte kann sich dadurch wesentlich verbessern.
- die Ausgabestelle im Saal, die künftig über eine direkte Ausgabe mit Rollläden verfügen wird, ermöglicht eine deutlich höhere Flexibilität und einen rascheren Service.

Im Hinblick auf eine Kostenzusammenstellung mit einem Genauigkeitsfaktor von +/- 10% wurden auch genauere Untersuchungen der Installationen, Einrichtungen und Maschinen durchgeführt. Diese Abklärungen ergaben, dass der Küchenboden voraussichtlich als Sonderabfall entsorgt und der Lift total erneuert werden muss. Der Umbau erweist sich aufgrund der Platzverhältnisse als sehr anspruchsvoll. Damit der mehrwöchige Betriebsunterbruch nicht unnötig verlängert werden muss, sind kostspielige Baustelleninstallationen notwendig.

Kostenzusammenstellung		
BKP	Arbeitsgattungen	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 142'300.–
2	Bauarbeiten	Fr. 256'000.–
	Installationen	Fr. 756'500.–
2	Honorare	Fr. 241'000.–
3	Einrichtungen (Innenausbau, Küchengeräte, Kühlzellen)	Fr. 724'800.–
5	Nebenkosten	Fr. 15'500.–
9	Ausstattungen / Übriges	Fr. 18'000.–
8	Reserven	Fr. 215'410.–
<hr/>		
	Total Investitionen	Fr. 2'369'510.–
	Mehrwertsteuer 7,6 %	Fr. 180'082.–
	Rundung	Fr. 408.–
<hr/>		
Gesamtkosten		Fr. 2'550'000.–

Abschreibung

Die zwingenden Ausgaben von Fr. 1'900'000.–, die nicht wertvermehrend sind, werden in das Konto «Überbewertetes Grundeigentum» übertragen und jährlich mit rund Fr. 200'000.– abgeschrieben. Diese Abschreibung ist zu budgetieren.

Interne Verzinsung

Das investierte Kapital bzw. der Bilanzwert muss gemäss den kantonalen Richtlinien intern mit 3 % verzinst werden (für die in Frage stehende Investition von Fr. 2'550'000.– beträgt die Verzinsung jährlich Fr. 76'500.–).

Terminprogramm

Bei einer Zustimmung zum beantragten Kredit werden die Sanierungsarbeiten in den Monaten Juli bis September 2011 ausgeführt. Während dieser Zeit wird das Restaurant mit einem Provisorium auf der Piazza weiter betrieben. Der Mieter hat sich bereit erklärt, die Kosten für ein Küchenprovisorium in der Höhe von Fr. 50'000.– zu übernehmen. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

Folgen bei Ablehnung des Kredites

Aufgrund einer Hochrechnung ist davon auszugehen, dass eine Sanierung mit geringstem Aufwand Kosten von Fr. 1'900'000.– verursachen würde. Darin sind weder Reserven, noch Anschlüsse für ein Küchenprovisorium und auch keine Entschädigungszahlungen an den Mieter für eine allfällige Betriebsschliessung enthalten. Sämtliche betrieblichen Vorteile, die im vorgeschlagenen Sanierungskonzept für die Küche enthalten sind, würden preisgegeben. Die Optimierungen im Saal oder der Durchgang zu den Banketträumen müssten ebenfalls fallen gelassen werden.

Zusammenfassung

Die Sanierung der Küche im Restaurationsbetrieb Schinzenhof ist seit einiger Zeit auf der politischen Traktandenliste. Vor sieben Jahren wurde die Sanierung verschoben, weil die finanzpolitischen Prioritäten anderswo gesetzt wurden. Die baulichen Mängel müssen aus lebensmittelrechtlicher Sicht behoben werden. Das Lebensmittelinspektorat verlangt einen konkreten Vorschlag, bis wann und wie die Mängel behoben werden. Der Küchenboden ist undicht, der Lift erfüllt die baupolizeilichen Vorschriften nicht und darf so nicht mehr betrieben werden, die Installationen der Haustechnik entsprechen ebenfalls nicht mehr der heutigen Gesetzgebung. Der bauliche Brandschutz muss den geltenden Vorschriften angepasst werden. Die hohen Kosten sind weitgehend auf die Erneuerung der technischen Installationen sowie auf die Behebung von baulichen Mängeln zurückzuführen. Der vorliegende Lösungsvorschlag ist ausgereift und bringt neben der dringend notwendigen, gesetzlichen Erneuerung auch betriebliche Optimierungen.

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 23. August 2010

GEMEINDERAT HORGEN

Der Präsident: Th. Leuthold

Der Schreiber: F. Oberhänsli

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 14. September 2010

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Vizepräsident: F. Jäckle

Der Aktuar: R. Gemperle

