
Krone Forch / Vorprojekt und Kostenschätzung / Freigabe Bauprojekt

A. Ausgangslage

Mit Beschluss GR-22-9 vom 12. Januar 2022 stimmte der Gemeinderat der Weiterbearbeitung des vorgelegten Bauvorhabens Gesamtsanierung Gasthof Krone Forch zu und beauftragte die Abteilung Liegenschaften, das Nutzungskonzept mit Berücksichtigung einer betriebswirtschaftlichen Marktanalyse vertieft zu klären und auszuarbeiten.

In der Folge wurde das Projekt vorangetrieben und dem Gemeinderat mit einer Grobkostenschätzung erneut vorgelegt. Mit Beschluss GR-22-31 vom 16. März 2022 verabschiedete der Gemeinderat das Projekt, welches die primäre Nutzung der Liegenschaft General-Guisan-Strasse 1 als Gastronomiebetrieb vorsieht, sowie den Kreditbewilligungsantrag für die Gesamtsanierung in der Höhe von Fr. 5'560'012.– zuhanden der Gemeindeversammlung.

Mit Beschluss GV-22-5 vom 20. Juni 2022 wies die Gemeindeversammlung das Projekt an den Gemeinderat zurück. Dabei wurde die weitere Nutzung dieser Liegenschaft als Gasthof nicht infrage gestellt. Hingegen wurde die Kostengenauigkeit von +/- 25% basierend auf einer Machbarkeitsstudie bemängelt. Die Votanten argumentierten dabei mit dem Fehlen eines Vorprojekts (Genauigkeit +/- 15%), einer fehlenden baurechtlichen Bewilligung und möglichen Mehrkosten in unbekannter Höhe. Der Rückweisungsantrag wurde mit 61:60 Stimmen durch die Gemeindeversammlung angenommen.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurde mit Beschluss LIKO-2022-55 vom 27. Juni 2022 entschieden, die Auslösung der Schutzabklärung bei der Baukommission zu beantragen. Die Baukommission ordnete in der Folge die Schutzabklärung an und beauftragte einen Experten mit der Ausarbeitung des Gutachtens. Mit Beschluss GR-23-37 vom 12. April 2023 folgte der Gemeinderat der Empfehlung der Baukommission bezüglich des Schutzzumfangs und stellte das Gebäude unter Schutz.

Parallel zu den erwähnten Schutzabklärungen führte die Abteilung Liegenschaften ein zweistufiges selektives Planerwahlverfahren nach WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen durch. Mit Beschluss LIKO-2023-23 vom 15. Mai 2023 erteilte die Liegenschaftskommission den Zuschlag und die Vergabe des Generalplanerauftrags an das bestplatzierte Team unter der Federführung der Axet GmbH, Embrach, und bewilligte die Projektierungskosten für die SIA-Teilphasen Vorprojekt, Bauprojekt inkl. Baubewilligungsverfahren.

B. Kosten Vorprojekt Gasthof / Machbarkeit Scheune

B.1 Gasthof Krone, General-Guisan-Strasse 1

Das Vorprojekt wurde in der Zwischenzeit unter Berücksichtigung des Schutzzumfangs der Unterschutzstellung und dem Beizug eines Gastronomieberaters ausgearbeitet und liegt nun vor.

Das Nutzungskonzept sieht eine gastronomische Nutzung für das Unter-, Erd- sowie das 1. Obergeschoss vor. Das Untergeschoss wird hauptsächlich für die Lagerung, Kühlung, Haustechnik sowie Gästetoiletten und ein kleiner Teil mit Küche und Buffet für den Garten genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich der Hauptgastraum für etwa 52 Plätze sowie die Hauptproduktionsküche mit Buffet. Ein Teil der Decke über dem Gastraum soll geöffnet werden. Dadurch soll der geringen Raumhöhe entgegengewirkt werden und ein attraktiver sowie ansprechender Raum geschaffen werden. Im 1. Obergeschoss befinden sich ein weiterer Gastraum für etwa 30 Personen sowie eine Lounge und weitere Gästetoiletten.

Im 2. Obergeschoss sind fünf und im 1. Dachgeschoss zwei attraktive Gästezimmer geplant, die insbesondere auch für längere Aufenthalte (Longstays) geeignet sind. Im rückwärtigen Bereich des 1. Dachgeschosses sind Räumlichkeiten für das Personal vorgesehen.

Auf der Basis des Vorprojekts wurden die Kosten bei einer Genauigkeit von +/- 15% auf Fr. 7'750'554.– geschätzt. Die deutlich höheren Kosten gegenüber dem im Juni 2022 beantragten Kredit von Fr. 5'560'012.– sind in den Beilagen detailliert ausgewiesen. Zusammengefasst sind folgende Faktoren kostensteigernd:

- Höhere MWST, gestiegen von 7.7 auf 8.1%.
- Anstieg des Teuerungsindex von 104.8 (Oktober 2021) auf 116.0 (April 2024) Indexpunkte, entspricht einer Teuerung von 11%.
- Zukauf der Liegenschaften General-Guisan-Strasse 2 und Bundtstrasse, Einbezug einer zentralen Energieversorgung für einen Wärmeverbund erfordert Wärmeleitungen sowie mehr Erdsonden und Bohrungen.
- Die Kälteanlage wurde aufgrund geänderter Vorschriften mit CO2 projektiert.
- Aufgrund der geringen Raumhöhen und beengten Platzverhältnissen wurde ein intelligentes Lüftungssystem geplant.
- Anpassungen an der inneren Tragstruktur: Ersatz der vertikalen Tragkonstruktion, statische Ertüchtigung der Decken, Herabsetzung des Bodens im Erd- und Untergeschoss zum Gewinnen von Raumhöhe, Erstellung eines (bisher nicht vorhandenen) Fundaments.

B.2 Kronen-Scheune, General-Guisan-Strasse 3a

Gegenüber des Gasthofs Krone befindet sich die markante Kronenscheune. Bei der Erarbeitung des Vorprojekts wiesen die Generalplaner und der Gastronomieberater wiederholt auf das Potenzial der Kronenscheune für eine mögliche Gastronomienutzung hin. In einer Präsentation des damaligen Planungsstands des Vorprojekts wurden am 25. März 2024 einem Ausschuss der Liegenschaftenkommission auch die Möglichkeit und die Chancen einer Nutzung der Kronenscheune aufgezeigt. Der Ausschuss nahm diese Überlegungen wohlwollend zur Kenntnis stimmte der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zu. Die Ergebnisse liegen nun vor.

Das Nutzungskonzept für die Kronenscheune sieht für das Erdgeschoss eine Nutzung mit einem Bistro und einer Bar, Gästetoiletten und Technikräumen sowie einem Buffet/Lager vor. Das 1. Obergeschoss bietet Platz für einen Bankettraum für etwa 60-70 Personen sowie eine dazugehörige Küche und Buffet. Die Chancen und Risiken einer solchen Nutzung werden in der "Nutzungsvariante mit Einbezug der Kronenscheune" der Gastronomieberatung Läubli GmbH vom 27. Mai 2024 detailliert erörtert.

Auf der Basis der Machbarkeit für die Umnutzung der Kronenscheune wurden die Kosten bei einer Genauigkeit von +/- 25% auf Fr. 3'180'897.– geschätzt. Diese Kosten waren in der an der Gemeindeversammlung vom Juni 2022 beantragten Kredit nicht enthalten.

B.3 Nebengebäude Aufbewahrung und Entsorgung

Bei einer Nutzung Kronenscheune für die Gastronomie ergeben sich neue Herausforderungen bezüglich Aufbewahrung und Entsorgung. Deshalb wurde in dieser Phase die Errichtung eines Nebengebäudes mitgeplant.

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie wurden die Kosten für die Erstellung eines Nebengebäudes für Aufbewahrung und Entsorgung bei einer Genauigkeit von +/- 25% auf Fr. 254'575.– geschätzt. Diese Kosten waren in dem an der Gemeindeversammlung vom Juni 2022 beantragten Kredit nicht enthalten.

C. Beurteilung Konzept und Wirtschaftlichkeit

C.1 Nutzungskonzept

Um die Nutzung des Gasthofes fundiert belegen zu können, wurde im Herbst 2023 Beat Läubli von der Gastronomieberatung Läubli GmbH mit der Ausarbeitung einer Analyse des damals vorliegenden Nutzungskonzepts beauftragt. In der ersten Analyse vom 15. Januar 2024 wurden unter anderem der Standort analysiert und dessen Chancen und Risiken aufgezeigt sowie das Nutzungskonzept auf den Bedarf und die Wirtschaftlichkeit geprüft.

Nach der positiven Rückmeldung des Ausschusses zur Nutzung der Kronenscheune wurde Beat Läubli mit der Ausarbeitung einer Nutzungsvariante des Gasthofes mit Einbezug der Kronenscheune beauftragt.

Diese Nutzungsvariante vom 27. Mai 2024 liegt nun vor. In dieser wird einerseits der aktuelle Planungsstand des Gasthofs vom 25. März 2024 gewürdigt und kritisch hinterfragt. Andererseits werden ein strategischer Nutzungsansatz und eine Wirtschaftlichkeit mit Umsatz- und Mietertragsschätzungen inklusive Nutzungskonzept der Kronenscheune aufgezeigt.

C.2 Bedarfsklärung

Die konzeptionelle Idee mit der Umnutzung der Kronenscheune erfordert eine Klärung des Bedarfs.

Vergleich mit Greuterhof Islikon

Dazu befragte der beauftragte Architekt die Betriebsleiterin der Liegenschaft Greuterhof in Islikon (Kanton Thurgau). Die Aussagen aus dem Gespräch mit der Betriebsleiterin lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Greuterhof besteht aus zwei Bereichen:
 - Hotel: Der Greuterhof umfasst 38 Gästezimmer, ein à-la-carte-Restaurant mit 40, einen Garten mit 60 sowie einen grossen Bankettsaal mit 120 Sitzplätzen.
 - Stiftung: Diese umfasst diverse kleine und grosse Seminar- und Tagungsräume sowie einen schönen Innenhof, der für Apéros und Veranstaltungen genutzt wird. Die gastronomischen Angebote werden durch das Hotel bereitgestellt.
- Das denkmalgeschützte Ensemble Greuterhof ist ein schönes Alleinstellungsmerkmal. Aufgrund der suboptimalen Lage (keine Aussicht, keine regionalen Spezialitäten in unmittelbarer Nähe) wird er nur in begrenztem Ausmass von Individualgästen besucht.
- Der Erfolg des Greuterhofs basiert auf seinem diversifizierten Angebot, das Seminar- und Tagungsräume, Events, Gastronomie und Hotelunterkünfte umfasst. Obwohl die Auslastung des Hotels und der Gastronomie nicht optimal ist, funktioniert das Zusammenspiel mit den anderen Bereichen sehr gut.
- Aufgrund der stark schwankenden Auslastung ist der Greuterhof zwischen Weihnachten und Neujahr, für vier Tage über Ostern sowie für drei Wochen im Sommer geschlossen.

Erkenntnisse für Kronenscheune

Die Situierung der Krone Forch mit direkter Zugverbindung nach Zürich sowie als attraktiver Ausflugsort ist im Vergleich zum Greuterhof deutlich vorteilhafter. Während der Greuterhof eine Vielzahl spannende und unterschiedliche Räume bietet, die eine vielseitige Nutzung ermöglichen, weisen beide Projekte Gemeinsamkeiten auf: Beide Standorte sind wirtschaftlich erfolgreicher zu betreiben, wenn sie eine Kombination verschiedener Nutzungen bieten und somit den Ort als Begegnungsbereich stärken.

In diesem Zusammenhang erscheint eine Nutzungskonzeption mit den Schwerpunkten Gastronomie, Events und Seminare in Kombination mit einigen Hotelzimmern als ideal. Durch diese Mischung kann unter der Woche und am Wochenende eine bessere Auslastung erreicht werden. Seminare und Events sorgen für Belebung an den Wochentagen und Abendstunden, während an schönen Wochenenden die Ausflugsgäste das Restaurant füllen. Aus diesem Grund ist das vorgeschlagene Nutzungskonzept ideal für diesen Ort.

D. Erwägungen

D.1 Gasthof Krone, General-Guisan-Strasse 1

Die Sanierung des Gasthofs Krone Forch erfordert hohe finanzielle Mittel. Der Fortbestand des Gasthofs war an der Gemeindeversammlung im Juni 2022 und auch am zuvor stattfindenden Politischen Themenabend unbestritten. Gleichzeitig sind Investitionen für die Gesamtsanierung des Gebäudes unumgänglich. Eine Umnutzung der Liegenschaft wäre ebenfalls mit hohen

Kosten verbunden. Die Abteilung Liegenschaften empfiehlt deshalb, das entwickelte und von Fachpersonen kritisch beurteilte Nutzungskonzept umzusetzen.

D.2 Kronen-Scheune, General-Guisan-Strasse 3a

Die Scheune an der General-Guisan-Strasse 3a verfügt über grosses ungenutztes Potenzial. Das erarbeitete Nutzungskonzept vermittelt einen guten Eindruck, wie dieses Potenzial ausgeschöpft werden könnte. Gleichzeitig ist mit der Entwicklungsplanung Forch ein Prozess initiiert worden, der für das Gebiet Forch viel auslösen kann. Die sich im Eigentum der Gemeinde Küssnacht befindenden Liegenschaft erhalten dadurch eine grosse Bedeutung. Entsprechend sind bei der Weiterbearbeitung die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen, damit zu einem späteren Zeitpunkt die Kronenscheune umgenutzt werden könnte. Zum jetzigen Zeitpunkt sollen jedoch keine detaillierteren Planungsarbeiten auf Stufe Vorprojekt unternommen werden.

D.3 Nebengebäude Aufbewahrung und Entsorgung

Die erforderlichen Flächen für Aufbewahrung und Entsorgung sollten in die bestehenden grossen Gebäudevolumen integriert werden können. Entsprechend sollten hierfür keine zusätzlichen Aufwendungen investiert werden.

Beschluss - auf Antrag der Liegenschaftenkommission:

1. Das Vorprojekt für den Gasthof Krone mit dem aufgezeigten Nutzungskonzept und der Kostenschätzung in der Höhe von Fr. 7'750'554.– wird genehmigt. Die Phase Bauprojekt wird zur Erarbeitung freigegeben.
2. Die Machbarkeitsabklärungen für die Umnutzung der Scheune und der Kostenschätzung von Fr. 3'180'897.– wird zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine detaillierteren Planungsarbeiten zu unternehmen, da die Umnutzung der Kronenscheune nicht Bestandteil des aktuellen Projekts sein soll.
3. Mitteilung an
 - Axet GmbH, Embrach (bitterli@axet.ch)
 - konzeptS, Winterthur (pascal.scheidegger@konzepts.ch)
 - Gastronomieplanung Läubli GmbH (bl@beat-laeubli.ch)
 - Tim Dührkoop, Präsident, und Nicolas Bandle, zuständiger Referent RPK (Investitionsrechnung Liegenschaften ohne 1326* und 1327*, via Extranet; die Akten können in der Abteilung Liegenschaften eingesehen werden)
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Liegenschaften

Für richtigen Auszug

 Qualified Electronic Signature - CH (ZertES)



Catrina Erb Pola

05.07.2024

deep

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin