
Gesamtsanierung Gasthof Krone Forch / Kreditbewilligung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Liegenschaft General-Guisan-Strasse 1 soll weiterhin primär als Gastronomiebetrieb genutzt werden und der Bevölkerung zur Verfügung stehen.
 2. Für die Gesamtsanierung des Gasthofs Krone Forch wird ein Kredit von Fr. 5'560'012.– inkl. MWST, bei einer Kostengenauigkeit von +/-25%, bewilligt.
 3. Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbedingten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (November 2021) und der Bauvollendung entstehen.
-

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die Liegenschaft Gasthof Krone Forch an der General-Guisan-Strasse stammt gemäss einer Inschrift in einem eingemauerten Türsturz aus dem Jahr 1783. Das Gebäude wurde vermutlich im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts umgebaut und erweitert. Dabei wurden wahrscheinlich die Mauern des Vorgängerbaus beibehalten, um ein Stockwerk aufgestockt und neu mit einem Walmdach überdacht.

Die Liegenschaft ist seit 1970 im gemeindeeigenen Besitz und wurde 1980 das letzte Mal innen saniert. Die haustechnischen Installationen stammen mehrheitlich aus dieser Zeit. Die heutigen Wirtsleute mieten den Gasthof Krone Forch seit 1985. Nun haben sie den Vertrag gekündigt und verlassen das Haus per Ende September 2022. Um den Gasthof Krone zeitgemäss und mit technisch aktueller Infrastruktur weiter betreiben zu können, muss das Haus umfassend saniert werden.

Die Abteilung Liegenschaften hat nach Bekanntwerden der Kündigung ein Gastrokonzept für die Liegenschaft Krone Forch in Auftrag gegeben. Eine auf gastronomische Konzepte spezia-

lisierte Firma hat die vorhandenen Flächen analysiert. Mit einer konzeptionellen Neuausrichtung der Räume wurde das gastronomische Potenzial aufgezeigt. Auf der Basis dieses Gastrokonzpts wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Unter der Berücksichtigung der baulichen und denkmalpflegerischen Aspekte wurde ein Projekt ausgearbeitet. Dieses beinhaltet die Sanierung gemäss den geltenden Vorschriften der Lebensmittelhygiene, den aktuellen Haustechnikstandards sowie den baulichen und feuerpolizeilichen Vorschriften. Die Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung wurde ebenfalls berücksichtigt. Das vorliegende Projekt umfasst neben den gastronomisch genutzten Flächen im Unter-, Erd- und 1.Obergeschoss sechs Gastzimmer im 2. Obergeschoss und vier Studios im Dachgeschoss.

Die Gesamtkosten betragen Fr. 5'560'012.– inkl. MWST. Der Kredit beinhaltet eine Kostengenauigkeit von +/-25% und erhöht sich um die Mehrkosten, welche allenfalls aufgrund der Bauteuerung seit der Erstellung der Grobkostenschätzung im November 2021 entstehen.

Der Gasthof Krone Forch erfüllt für die Bevölkerung des Küsnachterbergs und die dortigen Vereine eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe. Der Fortbestand des Gasthofes entspricht deshalb einem Bedürfnis der Bevölkerung und der Erholungssuchenden im Küsnachterberg.

1. Ausgangslage

Die heutigen Wirtsleute mieten den Gasthof Krone Forch seit 1985. Per Ende September 2022 gibt die Wirtefamilie den Gastrobetrieb ab und geht in Pension. Auf denselben Zeitpunkt wurde der Pachtvertrag mit der Abteilung Liegenschaften gekündigt. Vor einer Neuvermietung stehen umfassende Sanierungsarbeiten an, da die Erneuerungsarbeiten im Gebäudeinnern lange zurückliegen.

2. Liegenschaft Krone Forch

Die gemeindeeigene Liegenschaft Gasthof Krone Forch, General-Guisan-Strasse 1, ist dem Finanzvermögen zugeordnet und liegt in der Kernzone. Sie bildet mit den umliegenden Liegenschaften ein intaktes historisches Ensemble, welches sich um die platzähnliche Situation beim Aufeinandertreffen des Kronenwegs mit der General-Guisan-Strasse anordnet. Nordwestlich wird der Platz von der imposanten gemeindeeigenen Kronenscheune (General-Guisan-Strasse 3a), nördlich von der zurückversetzten ehemaligen Kronentrotte (General-Guisan-Strasse 4a, ebenfalls Eigentum der Gemeinde) und nordöstlich von einem älteren Wohnhaus (General-Guisan-Strasse 2, Eigentum des Kantons Zürich) begrenzt. Auf der Südseite des Gasthofes befindet sich die Gartenwirtschaft, welche mit der Alten Forchstrasse durch einen Weg verbunden ist.



Postkarten, Ursprung und Datum unbekannt

Am 14. Dezember 1970 hat die Gemeindeversammlung dem Erwerb der Liegenschaft Krone Forch zugestimmt. Die Liegenschaft umfasst nebst den vorstehend erwähnten gemeindeeigenen Liegenschaften auch noch die Parzelle Kat. Nr. 6187, welche heute der Parkierung der Fahrzeuge der Restaurantgäste dient.

Gemäss einer Inschrift in einem eingemauerten Türsturz wurde die Liegenschaft Krone Forch 1783 als zweigeschossiger Bau unter Satteldach mit grossem Quergiebel über der Eingangspartie erbaut. Das Gebäude wurde vermutlich im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts umgebaut und erweitert. Mit grosser Wahrscheinlichkeit wurden die Mauern des Vorgängerbaus beibehalten, um ein Stockwerk aufgestockt und neu mit einem Walmdach überdacht.

Im 20. Jahrhundert fanden mehrfach Erneuerungen statt, die das Innere der Liegenschaft tiefgreifend veränderten.



Historische Aufnahmen Krone Forch, Datum und Herkunft unbekannt



Historische Aufnahmen Krone Forch, Datum und Herkunft unbekannt

Die äussere Erscheinung ist hingegen weitgehend erhalten. Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der gemeindeeigenen Bauten, Stand Mai 1981, aufgeführt. Im kantonalen Inventar vom September 1986 ist die integrale Erhaltung des Äusseren erwähnt. Diesem Aspekt wurde bei der Fassadensanierung in den Jahren 2012 und 2013 Rechnung getragen.



Seit dem Erwerb 1970 durch die Gemeinde wurden nebst der oben erwähnten Fassadensanierung im Gebäudeinnern die nachfolgenden Bautätigkeiten ausgeführt:

- | | |
|-----------|--|
| 1980 | Sanierung Innenräume, Küche, Lüftung, Wirtewohnung, Säali
Die haustechnischen Installationen stammen mehrheitlich aus dieser Zeit |
| 2002/2003 | Küchen-, Lüftungs- und Brandschutzanpassungen |

Heutiges Raumkonzept

Heute werden das Unter-, das Erd- und das 1. Obergeschoss gastronomisch genutzt. Im Untergeschoss befinden sich die Toiletten sowie Technik- und Lagerräume. Die südseitig an das Untergeschoss angrenzende Gartenwirtschaft ist nicht direkt durch dieses Geschoss zugänglich. Die Küche, Lagerflächen und Kühlräume beanspruchen heute zwei Drittel der Grundrissfläche im Erdgeschoss. Somit verbleibt lediglich ein kleiner Teil der Fläche für die Gaststube im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss befindet sich direkt oberhalb der heutigen Gaststube eine in der Grösse identische Gaststube, welche selten genutzt wird. Auf der Westseite dieses Geschosses befindet sich ein durch eine mobile Trennwand unterteilbarer Saal. Zwischen diesem Saal und der Gaststube ist entlang der Südfassade das Service-Office angeordnet.

Im 2. Obergeschoss befinden sich heute die Wirtewohnung und zusätzliche Räume, die ursprünglich als Personal- oder Gasträume dienten. Das Dachgeschoss ist – abgesehen von kleineren Technikräumen (Lüftung) – ungenutzt und wird zurzeit für das Lagern von Material verwendet. Das zweite Dachgeschoss ist ebenfalls ungenutzt.

3. Weiterführung Gastrobetrieb Krone Forch

In der Weisung zur Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 1970 wurde die Frage erörtert, ob es Aufgabe der Gemeinde sei, das Gasthaus Krone zu erwerben und zu renovieren. Durch die Zustimmung zum Kauf der Liegenschaft wurde diese Frage damals durch die Gemeindeversammlung bejaht.

Wie bereits erwähnt muss die Liegenschaft vor einer Neuvermietung innen umfassend saniert werden. Die Abteilung Liegenschaften prüfte im Auftrag des Gemeinderats Varianten, die weiterhin eine primäre Nutzung der Liegenschaft als Restaurant voraussetzten. Die Forch hat sich – auch durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr – zu einem beliebten Ausflugs- und Naherholungsziel entwickelt, das insbesondere gut in Wander- und Bikerouten eingebunden ist. Der Fortbestand des Gasthofs entspricht einem Bedürfnis der Bevölkerung, der Vereine und Erholungssuchenden im Küssnachtberg. Die Liegenschaft erfüllt eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe.

Um den Gasthof Krone Forch mit einer technisch aktuellen Infrastruktur zeitgemäss weiter betreiben zu können, muss die Liegenschaft im Innern umfassend saniert und erneuert werden.

4. Geplantes Gastrokonzept und Machbarkeitsstudie

Gastrokonzept

Nach Bekanntwerden der Kündigung durch die Wirtefamilie wurde ein Gastrokonzept für die Liegenschaft Krone Forch in Auftrag gegeben. Eine auf gastronomische Konzepte spezialisierte Firma hat die vorhandenen Flächen analysiert. Mit einer konzeptionellen Neuausrichtung der Räume wurde das gastronomische Potenzial aufgezeigt. Ziel dieser Studie war, die heute eher kleinen und verteilten Flächen der Gasträume zu bündeln und optimal anzuordnen. Zudem waren diese Räumlichkeiten in Grösse und Lage zu optimieren und attraktiver zu gestalten. Gleichzeitig sollten die heutigen Flächen für Küche, Office, Kühlung und Lagerung verringert sowie durch geschickte Raumaufteilungen und -beziehungen die Betriebsabläufe verbessert werden.

Wesentlichste Eigenschaften des Gastrokonzepts sind die vollständige Verlegung der Küche sowie der Kühl- und Lagerräume ins Untergeschoss. Dadurch wird die grossflächige Nutzung des Erdgeschosses für die Bewirtung von Gästen möglich. Die erforderlichen Lüftungsanlagen oberhalb der Gaststube werden in das 1. Obergeschoss verlegt. Daraus resultiert für die Gaststube entlang der Südfassade teilweise eine etwa anderthalbfache Raumhöhe. Zudem sind im 1. Obergeschoss weiterhin ein Bankettraum und neu ein Loungebereich vorgesehen. Das 2. und 3. Obergeschoss sind für Hotellerie und Wohnnutzung vorgesehen.

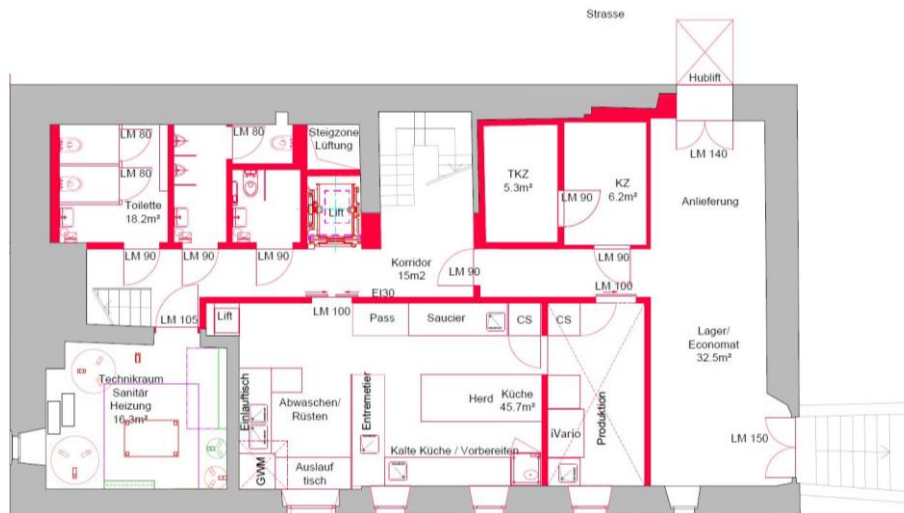
Machbarkeitsstudie

Auf der Basis dieses Gastrokonzepts wurde eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Ziel dieser Machbarkeitsstudie war einerseits, das vorliegende Gastrokonzept unter Berücksichtigung der baulichen und denkmalpflegerischen Aspekte auszuarbeiten und andererseits, deren Kostenfolgen aufzuzeigen. Zudem sollten die praktischen Abläufe geprüft und wo nötig optimiert werden und die für die Gastronomie erforderlichen Räumlichkeiten wie Küche, Lagerung und Kühlung mit der dazu gehörenden Technik unter der Berücksichtigung der neuesten Vorschriften der Lebensmittelhygiene, den aktuellen Haustechnikstandards und der bau- wie auch feuerpolizeilichen Vorschriften geplant werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmezeugung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Pläne für Nutzung Gastronomie im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss

Untergeschoss

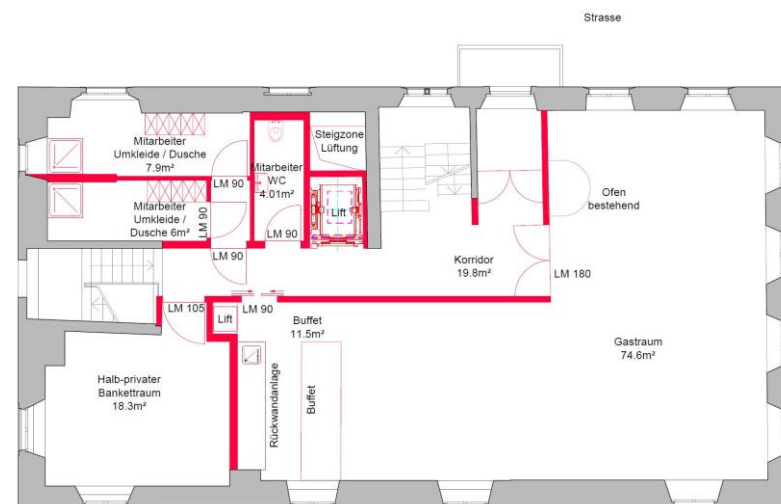
Die heute im Erdgeschoss gelegene Küche wird inklusive dazugehörige Kühl-, Tiefkühl- und Lagerräumen ins Untergeschoss verlegt. Die Anlieferung erfolgt neu barrierefrei über einen Hublift direkt ab der General-Guisan-Strasse.



Grundriss Untergeschoss mit Heizung, Toilettenanlagen, Küche, Kühlung, Lager und Anlieferung

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss entsteht durch die Verlegung der Küche ins Untergeschoss ein grosser, zusammenhängender und teilweise doppelstöckiger Gastraum mit Buffet. Ergänzt wird dieser durch einen kleinen halbprivaten Bankettraum, welcher als Sitzungsraum oder für Vereine genutzt werden kann.

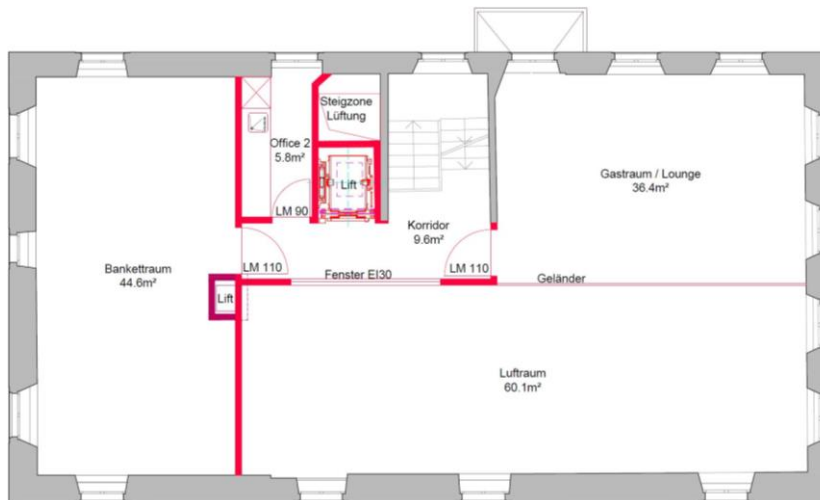


Grundriss Erdgeschoss mit Gastraum, Buffet, Bankettraum, Personalräumen und Zugang zum Garten

1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss befindet sich neu ein weiterer Gastraum oder Loungebereich, welcher zum doppelgeschossigen Gastraum vom EG geöffnet ist. Ein weiterer Bankettraum inklusive Office

ergänzt das neue gastronomische Angebot. Die Räume sind barrierefrei mit einem rollstuhlgängigen Lift und der Bankettraum zusätzlich mit einem kleinen Speiselift erschlossen.



Grundriss 1. Obergeschoss mit Luftraum des zweigeschossigen Gastraums im EG, Bankettraum, Gastraum/Lounge und Office

Pläne für Nutzung Hotellerie und Wohnen im 2.Obergeschoss und Dachgeschoss

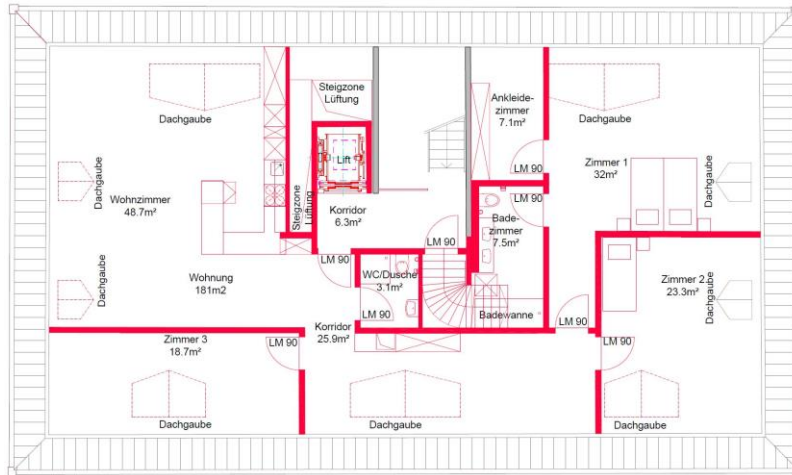
Da in einem klassischen Gasthof neben dem Restaurantbetrieb in kleinerem Umfang auch Schlafgelegenheiten angeboten werden, entstehen im 2. Obergeschoss neu sechs Gästezimmer. Ein kleines Büro und ein Wäscheräum für die Restauration befinden sich ebenfalls in diesem Geschoss.



Grundriss 2.Obergeschoss mit 6 Gästezimmern, Wäscheräum und Büro

Im heute nahezu ungenutzten Dachgeschoss entstehen vier grosszügige Studios. Diese können ebenfalls durch die Betreiber des Restaurants geführt werden. Da sie mit einer kleinen Küche ausgestattet sind, werden sie tendenziell für längere Aufenthalte als in den Gästezimmern gebucht oder können als Personalwohnungen genutzt werden. Mit der Detailprojektierung ist zu klären, ob alternativ wie bisher eine Wohnung auf diesem Geschoss realisiert werden soll. Im zweiten Dachgeschoss befindet sich neu die ganze Haustechnik bzw. Lüftung für den Restaurationsbetrieb.

Sämtliche Grundrissstudien wurden auf ihre Machbarkeit geprüft und dienen zur Erarbeitung der Kosten. Sie können und sollen jedoch im weiteren Planungsverlauf architektonisch optimiert und angepasst werden.



Grundriss Dachgeschoss mit 4 Studios

5. Kosten

Die Machbarkeitsstudie ist modular aufgebaut. Für die Module wurden folgende Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 25% (inkl. MWST) berechnet.

Module	Kosten
1 / Sanierung Gastronomieräume UG, EG und 1.OG, haustechnische Installationen	4'355'388.–
2 / Sanierung 2.OG mit 6 Gastzimmern	472'803.–
3 / Sanierung DG mit Studios	487'450.–
4 / Sanierung Umgebung	244'371.–
Total	5'560'012.–

In den Kosten des Moduls 1 sind nebst den für die Gastronomie erforderlichen Ausbauten auch die Erneuerung der haustechnischen Installationen (inkl. erneuerbarer Wärmeenergie) sowie alle baulichen und werterhaltenden Sanierungsmassnahmen, welche ohnehin getätigt werden müssten, enthalten. Der Einbau eines rollstuhlgerechten Personenaufzugs für einen barrierefreien Betrieb ist zwingend vorzusehen und eingerechnet.

Bei den aufgezeigten Kosten handelt es sich um Kostenschätzungen (+/-25%) aufgrund der ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie.

Den denkmalpflegerischen Aspekten wird bei der Weiterbearbeitung umfassend Rechnung getragen.

Folgekosten und -erträge / Rendite

Für die Bemessung des Landwerts wird mit einem tiefen Marktpreis von Fr. 2'500.– / m² kalkuliert. Der Landwert beträgt demnach total 4'615'000.– Franken.

Die jährlichen kalkulatorischen Folgekosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten betragen 281'169.– Franken. Für die kalkulatorische Verzinsung wird mit einem Zinssatz von 1.25% (entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen) gerechnet. Im Finanzhaushalt wird die Liegenschaft allerdings nicht planmässig abgeschrieben, sondern periodisch neu bewertet. Für die Betriebs- und Unterhaltskosten wurden 2.75% berücksichtigt. Personelle Folgekosten werden nicht erwartet. Die Folgeerträge aus der Vermietung des Restaurants, der Gastzimmer und der Studios bzw. der Wohnung sowie der Parkplätze betragen 204'225.– Franken.

Die Bruttorendite (Erträge / Anlagekosten) beträgt bei der Realisierung dieser Sanierung 2.04%. Damit können die errechneten jährlichen kalkulatorischen Ausgaben nicht gedeckt werden. Die Nettorendite (Ertragsüberschuss / Anlagekosten) beträgt -0.77% und ergibt einen kalkulatorischen Verlust von rund Fr. 77'000.–. Bei dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung ist zu berücksichtigen, dass

- nebst den erwarteten Baukosten ein Landwert sowie der aktuelle Gebäudeversicherungswert für die Anlagekosten eingerechnet sind
- es sich um eine kommunal geschützte Liegenschaft handelt
- bauliche Eingriffe nur beschränkt möglich sind, was sich auch auf geringere Erträge auswirkt
- der Fortbestand eines Gasthauses mit höheren Baukosten einhergeht (Be- und Entlüftung, Küchenausstattung, Lift, etc.) als mit einer gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung.

6. Weiteres Vorgehen

Das grobe Planungs- und Bauprogramm sieht folgenden Ablauf vor:

- | | |
|---|-----------------|
| – Ausarbeitung Bauprojekt, Erstellung und Eingabe Baugesuch | 3. Quartal 2022 |
| – Ausschreibungen und Ausführungsplanungen | 4. Quartal 2022 |
| – Baubeginn | 1. Quartal 2023 |
| – Bauende / Bezug | 4. Quartal 2023 |

Empfehlung

Für die Bevölkerung des Küsnachterbergs, für Vereine, Erholungssuchende sowie für die Identität der Forch hat die Krone Forch eine wichtige Bedeutung. Mit der vorgesehenen Sanierung werden die Voraussetzungen geschaffen, damit die Liegenschaft weiterhin als Gasthof genutzt und dadurch der Bevölkerung zur Verfügung stehen kann.

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und den Gesamtkredit von Fr. 5'560'012.– mit einer Kostengenauigkeit von +/-25% zu bewilligen.