
**General-Guisan-Strasse 1 / Krone Forch / Gesamtanierung / Strategischer Entscheid
Gebäudenutzung**

Ausgangslage

Die Familie Schiess wirtet seit 1985 im Gasthaus Krone Forch. Nun beabsichtigen die Wirtsleute, den Gastrobetrieb abzugeben und in Pension zu gehen. In Absprache mit der Abteilung Liegenschaften wurde der Pachtvertrag auf Ende April 2022 gekündigt. Der Gemeinderat beauftragte am 30. Juni 2021 mit GR-21-54 die Abteilung Liegenschaften bezüglich geplanter Investitionen im Finanzvermögen vor der detaillierten Ausarbeitung der Projekte die strategischen Vorgaben des Gemeinderates einzuholen.

Liegenschaft Krone Forch

Die gemeindeeigene Liegenschaft General-Guisan-Strasse 1, Restaurant Krone Forch, Kat. Nr. 10016, ist dem Finanzvermögen zugeordnet und liegt in der Kernzone K2. Sie bildet mit den umliegenden Liegenschaften ein intaktes historisches Ensemble, welche sich um die platzähnliche Situation beim Aufeinandertreffen des Kronenwegs mit der General-Guisan-Strasse anordnen. Nordwestlich wird der Platz von der imposanten gemeindeeigenen Kronenscheune (General-Guisan-Strasse 3a, Kat. Nr. 8268), nördlich von der zurückversetzten ehemaligen Kronentrotte (General-Guisan-Strasse 4a, Kat. Nr. 6542, Eigentum der Gemeinde) und nordöstlich von einem älteren Wohnhaus (General-Guisan-Strasse 2, Eigentum des Kantons Zürich) begrenzt. Auf der Südseite des Gasthauses befindet sich die Gartenwirtschaft, welche mit der Alten Forchstrasse durch einen Weg verbunden ist.

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 aus Stein 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. 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.

Seit dem Erwerb 1970 durch die Gemeinde wurden folgende Bautätigkeiten ausgeführt:

- | | |
|-----------|--|
| 1980 | Sanierung Innenräume, Küche, Lüftung, Wirtewohnung, Säali
Die haustechnischen Installationen stammen mehrheitlich aus dieser Zeit |
| 2002/2003 | Küchen-, Lüftungs- und Brandschutzanpassungen |
| 2012/2013 | Fassadensanierung |

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 an der Gemeindeversammlung wurde diese Frage damals bejaht.

Im Zusammenhang mit der jährlichen Aktualisierung der "Projektliste Gemeindeentwicklung" hat sich der Gemeinderat mit der Liegenschaft Krone Forch befasst. In den Erwägungen des Beschlusses GR-21-30 vom 17. März 2021 setzte sich der Gemeinderat mit folgender Fragestellung auseinander:

"Vor der Neuvermietung muss die Liegenschaft innen saniert werden. Die Abteilung Liegenschaft prüft zurzeit Nutzungsvarianten. Dabei wird weiterhin von einer primären Nutzung der Liegenschaft als Restaurant ausgegangen. Für die Identifikation des Gebiets Forch hat ein Restaurant eine bedeutende Wirkung. Fragestellung: Schliesst sich der Gemeinderat der Einschätzung der Abteilung Liegenschaften bezüglich der primären Nutzung als Restaurant an?"

Der Gemeinderat beschloss, sich dieser Einschätzung anzuschliessen.

Das Gasthaus Krone erfüllt für die Bevölkerung des Küsnachterbergs und die dortigen Vereine nach wie vor eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe. Die Forch hat sich zudem zu einem bevorzugten Ausflug- und Wandergebiet entwickelt. Der Fortbestand des Gasthauses entspricht deshalb einem Bedürfnis der Bevölkerung und Erholungssuchenden im Küsnachterberg.

Aktuelle Nutzung

Heute werden das Unter-, Erd- und das 1.Obergeschoss gastronomisch genutzt. Im Untergeschoss befinden sich die Toiletten, Technik- und Lagerräume. Die südseitig des Untergeschosses liegende Gartenwirtschaft ist nicht durch dieses Geschoss zugänglich.

Zwei Drittel des Erdgeschosses werden heute durch die Küche, zusätzliche Lagerflächen und Kühlräume beansprucht. Somit verbleibt lediglich ein kleiner Teil der Fläche für die Gaststube im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss befindet sich direkt oberhalb dieser Gaststube eine in der Grösse identische Gaststube, welche jedoch mehrheitlich nicht 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, welche 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 leer.

Gastrokonzept foodroots ag

Nach Bekanntwerden der Kündigung durch die Wirtfamilie wurde als Erstes die Firma foodroots ag mit der Erarbeitung eines Gastrokonzepts für diese Liegenschaft beauftragt. Nach der Begehung und diversen Gesprächen mit den aktuellen Pächtern und der Abteilung Liegenschaften wurde eine Variante zur Weiterbearbeitung entwickelt. In dieser Studie wurde das gastronomische Potenzial konzeptionell aufgezeigt. Die baulichen und denkmalpflegerischen Aspekte waren nicht Bestandteil des Auftrags.

Ziel dieser Studie war, die heute eher kleinen Gasträume zusammenzuziehen. Zudem waren diese Räumlichkeiten in Grösse und Lage zu optimieren und attraktiver zu gestalten. Gleichzeitig sollten die heutigen Flächen für Küche, Office, Kühlung sowie Lagerung verringert und durch geschickte Raumaufteilungen und -beziehungen trotzdem verbessert werden.

Zusätzlich zu den räumlichen Optimierungen wird in der Studie ein Wintergarten vorgeschlagen, der durch die Möglichkeit einer mobilen Verglasung ganzjährig betrieben werden könnte.

Machbarkeitsstudie axet gmbh

Mit Verfügung des Vorstehers Liegenschaften (VLI-21-8) wurde am 29. Juni 2021 die Firma axet gmbh, Embrach, mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Diese Unternehmung hatte zu einem früheren Zeitpunkt bereits im Auftrag der Abteilung Liegenschaften die Küchensanierung der Schützenstube (2011) und die Gesamtsanierung des Gasthauses Ochsen (2014) erfolgreich geplant und zur Zufriedenheit aller Beteiligten ausgeführt. Ziel dieser Machbarkeitsstudie war einerseits, das von der Firma foodroots ag vorliegende Gastrokonzept vom 1. März 2021 unter Berücksichtigung der baulichen und denkmalpflegerischen Aspekte auszuarbeiten und andererseits deren Kostenfolgen aufzuzeigen. Nebst der Umsetzung des Gastrokonzepts der Firma foodroots ag (Variante 1) hat die Firma axet gmbh eine zweite Variante entworfen und deren Kosten berechnet.

Beurteilung der Varianten

Aus Sicht der Abteilung Liegenschaften ist die Variante 1 zu bevorzugen. Sie nutzt die Chance für eine Aufwertung und Neuausrichtung des Gasthauses. Der in dieser Variante vorgeschlagene Wintergarten erscheint attraktiv, ist aber kritisch zu betrachten. Die Bewilligungsfähigkeit ist aus denkmalpflegerischen Gründen unklar. Ebenso würde der erhaltenswerte Baumbestand der Gartenterrasse in Mitleidenschaft gezogen, was unbedingt verhindert werden sollte.

Die zweite Variante hingegen orientiert sich am bestehenden Konzept und belässt die Strukturen mehrheitlich.

Kosten

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

Modul	Kosten
1 / Variante 1, Sanierung Gastronomieräume UG, EG und 1.OG	4'355'388.–
2 / Variante 2, Sanierung Gastronomieräume UG, EG und 1.OG	4'002'832.–
3 / Sanierung 2.OG mit 6 Gastzimmern	472'803.–
4 / Sanierung DG mit Wohnung	487'450.–
5 / Sanierung Umgebung	244'371.–
6 / Wintergarten	251'156.–
7 / Alternative Coworkingspace statt Gastzimmer 2.OG	205'169.–
8 / Alternative Gastzimmer statt Wohnung DG	438'878.–

Die Kosten für die Erneuerung der haustechnischen Installationen (inkl. erneuerbarer Wärmeerzeugung) sind für Varianten 1 oder 2 in etwa gleich hoch. Die unterschiedliche Anordnung der Räumlichkeiten führt zu höheren Kosten in der Variante 1. Unabhängig von der Nutzung des zweiten Ober- und des Dachgeschosses ist der Einbau eines rollstuhlgerichten Personenaufzugs für einen barrierefreien Betrieb zwingend vorzusehen.

Kronenscheune

Das gegenüberliegende grosse Scheunengebäude bildet mit den umliegenden Häusern und dem Brunnen ein reizvolles Dorfbild. Die Fassaden mit ihren grossen, oben abgerundeten Fensteröffnungen sind bis unter das Dach in Bruchstein gemauert und verputzt. Alle Räume haben Betonböden; die inneren Wände sind gemauert und verputzt. Die hölzerne Dachkonstruktion und das Doppeldach mit Biberschwanzziegeleindeckung sind gut erhalten. Ein Teil dieses Ökonomiegebäudes wird aktuell vom Pächter als Lagerraum verwendet, ein anderer Teil ist an Dritte (Keramikstall) vermietet. Ein Gastro-Kühlraum befindet sich ebenfalls in diesem Gebäude. Obwohl die Scheune für diverse Nutzungen ein grosses Potenzial bieten würde, wird sie in diese Machbarkeitsstudie nicht miteinbezogen.

Strategischer Entscheid

Die von der axet GmbH erarbeitete Machbarkeitsstudie mit Kostenberechnungen stellt eine gute Entscheidungsgrundlage für die Weiterbearbeitung dar. Unabhängig von der Variantenauswahl ist zu berücksichtigen, dass bis auf die Fassadensanierung vor knapp zehn Jahren keine oder nur minimale Investitionen in den Unterhalt dieser volumenmässig grossen Liegenschaft getätigt worden sind. Die Abklärungen zeigten, dass alle technischen und elektrischen Installationen das Ende ihres Lebenszyklus überschritten haben. Entsprechend umfassend und aufwendig ist die Sanierung dieser Liegenschaft mit den daraus resultierenden Kostenfolgen.

Die Abteilung Liegenschaften vertritt die Auffassung, dass die anstehende und unumgängliche Sanierung genutzt werden soll, um den zeitgemässen Fortbestand dieser Immobilie sicherzustellen. Im Sinne eines strategischen Entscheids sind deshalb folgende Module weiterzubearbeiten bzw. zu projektieren und zur Kreditbewilligung vorzulegen:

Modul	Favorisierte Variante 1	Alternative Variante 2	Nicht berücksichtigt
1 / Variante 1	4'355'388.–	–	
2 / Variante 2	–	4'002'832.–	
3 / 2. OG mit Gastzimmern	472'803.–	472'803.–	
4 / DG mit Wohnung	487'450.–	487'450.–	
5 / Umgebung mit, Var. 1	244'371.–	244'371.–	
6 / Wintergarten	–	–	251'156.–
7 / Alternative Coworkingspace 2.OG	–	–	205'169.–
8 / Gastzimmer DG	–	–	438'878.–
Total	5'560'012.–	5'207'456.–	

Alternative Nutzungen im 2. Ober- und Dachgeschoss wie Coworkingspace oder Büroräumlichkeiten werden nicht weiterverfolgt.

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Bei angenommenen jährlichen Mietzinseinnahmen von rund Fr. 190'000.– exklusive Nebenkosten resultiert nach erfolgter Sanierung gemäss der Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 6. Januar 2022 eine Bruttorendite von 1.90%. Damit können die errechneten jährlichen kalkulatorischen Ausgaben von rund 280'000.– nicht gedeckt werden; netto ergibt sich ein kalkulatorischer Verlust von rund Fr. 90'000.–. 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, Lifte, etc.) als mit einer gewerblichen oder Wohnnutzung.

Die Liegenschaft ist mit dem Ziel einer Mietzins-Maximierung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen zu sanieren.

Weiteres Vorgehen

Das grobe Planungs- und Bauprogramm sieht folgenden Ablauf vor:

Termin	Tätigkeit	Zuständigkeit
01 / 2022	Strategieentscheid	Gemeinderat
02 / 2022	Vergabe Planungsleistungen	Liegenschaftenkommission
05 / 2022	Freigabe Bauprojekt Kreditbewilligung Baukredit	Gemeinderat auf Antrag der Liegenschaftenkommission
06 / 2022	Baugesucheingabe	Abt. Liegenschaften
07 – 10 / 2022	Ausschreibungen und Ausführungsplanungen	Steuerungsgruppe
10 / 2022	Baubeginn	Abt. Liegenschaften
06 / 2023	Bauende	Abt. Liegenschaften

Finanzkompetenzen

Für die erforderlichen Architektur- und Bauleistungen sind im Finanzplan 2021-2025 die nachfolgenden Budgetbeträge (in Fr. und inkl. MWST) in der Höhe von Total Fr. 3'715'000.– enthalten:

Bereich	Konto	Investitionsplanung 2021 - 2025		
		2021	2022	2023
Liegenschaften	INV01182, General-Guisan-Strasse 1, Gasthof	115'000	1'800'000	1'800'000
Finanzvermögen	Krone Forch, Gesamtsanierung			

Der Fortbestand der Liegenschaft wird aufgrund des Entscheids der Gemeindeversammlung für den damaligen Kauf des Gasthauses Krone Forch weiterhin als öffentlicher Auftrag verstanden. Entsprechend handelt es sich – nach Einschätzung der Abteilung Liegenschaften – bei den oben aufgelisteten Kosten grundsätzlich um gebundene Ausgaben, die dem Werterhalt der Liegenschaft dienen. Bei der Umnutzung der Wohnräumlichkeiten im 2. Obergeschoss in Gästezimmer handelt es sich um eine Investition ins Finanzvermögen.

Gemäss Art. 20 Abs. 1 Ziff. 3. Gemeindeordnung in Verbindung mit Anhang 2 des Organisationsreglements ist der Gemeinderat für Investition in Liegenschaften des Finanzvermögens bis und mit Fr. 5'000'000.– im Einzelfall zuständig. Für gebundene Ausgaben, die dem baulichen Unterhalt der Liegenschaft dienen, ist der Gemeinderat gemäss Art. 20 Abs. 1 Ziff. 2. lit. a. Gemeindeordnung in unbeschränkter Höhe zuständig.

Erwägungen

Der Gemeinderat entscheidet sich für die von der Abteilung Liegenschaften bevorzugte Variante 1. Die Realisierung von Gästezimmern im 2. Obergeschoss wird begrüsst. Allerdings wäre eine weitere Option, zusätzlich auch im Dachgeschoss an Stelle der Wirtewohnung Gästezimmer vorzusehen. Möglicherweise ergeben sich bei mehr verfügbaren Gästezimmern optimalere betriebliche und betriebswirtschaftliche Voraussetzungen. Der Bedarf und die Frage, ob eine Wirtewohnung, die tatsächlich von den Wirtsleuten bewohnt wird, noch zeitgemäss ist, ist ebenfalls zu prüfen. Die Abteilung Liegenschaften soll diese Fragen in der Weiterentwicklung des Projekts prüfen und eine entsprechende Marktanalyse tätigen.

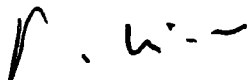
Es handelt sich um eine denkmalgeschützte Liegenschaft. Inwiefern die vorgesehenen Sanierungsmassnahmen umsetzbar sind, ist im Rahmen der Weiterbearbeitung des Projekts zu klären.

Der Gemeinderat beurteilt die Gebundenheit der Ausgabe gestützt auf den 50-jährigen Gemeindeversammlungsbeschluss im vorliegenden Fall als fraglich. Zudem besteht ein erheblicher Handlungsspielraum in der Frage, ob die Liegenschaft weiterhin als Gastwirtschaft zur Verfügung stehen soll und wie die Sanierung erfolgen soll. Das Geschäft soll daher – wenn die Investitionssumme dann effektiv über 5 Mio. Franken liegen wird – der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Liegt der Betrag unter 5 Mio. Franken, liegt die Zuständigkeit beim Gemeinderat.

Beschluss - auf Antrag der Liegenschaftenkommission:

1. Der Weiterbearbeitung des Bauvorhabens mit den in den Erwägungen als "Favorisierte Variante" bezeichneten Modulen wird zugestimmt.
2. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, die Option mit Gastzimmern im 2. Obergeschoss (Modul 3) und zusätzlich im 1. Dachgeschoss (Modul 4) zu Lasten der Wirtwohnung im Rahmen der weiteren Bearbeitung noch vertieft zu klären; dies unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen (Marktanalyse) und betrieblichen Machbarkeit.
3. Das weitere Vorgehen mit dem groben Planungs- und Bauprogramm wird zur Kenntnis genommen.
4. Das Geschäft ist der Gemeindeversammlung vorzulegen, sofern die Investition die Kompetenz des Gemeinderats von 5 Mio. Franken gemäss Art. 20 Abs. 1 Ziff. 3. Gemeindeordnung übersteigt.
5. Mitteilung an
 - Axet GmbH, Tannenstrasse 97, 8424 Embrach (per E-Mail: bitterli@axet.ch)
 - foodroots ag, Stückistrasse 15, 6442 Gersau (per E-Mail: thomas@foodroots.ch)
 - Abteilung Hochbau
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Liegenschaften

Für richtigen Auszug



Daniel Wipf
Stv. Gemeindeschreiber