

Weisung 14

25. April 2016
36.09.40



Sanierung und Erweiterung Wartehäuschen Seeplatz Kreditbewilligung

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Für die Sanierung und Erweiterung des Wartehäuschens am Seeplatz als Warteraum und Restaurantbetrieb wird ein Bruttokredit von CHF 600'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
 2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
 3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Am 7. Februar 2012 reichte die SVP-Fraktion ein Postulat betreffend das Wartehäuschen bei der Schiffsstation auf dem Seeplatz ein. Der Stadtrat wurde eingeladen zu prüfen, ob eine Renovation oder ein Neubau des Wartehäuschens inklusive Restaurationsbetrieb möglich wäre, um die seeseitige Visitenkarte Wädenswils aufzuwerten und den heutigen Ansprüchen anzupassen. Grundsätzlich sind die Standortgemeinden für den Unterhalt der jeweiligen Schiffsstation zuständig und kostenpflichtig. Der Stadtrat hat dieses Postulat am 28. April 2014 beantwortet und die geplanten Massnahmen am Wartehäuschen aufgrund einer Machbarkeitsstudie des Architekturbüros 2m aus Wädenswil skizziert. Die Restaurationseinrichtungen müssen dringend saniert werden, ansonsten vom Lebensmittelinspektorat eine grosse Angebotseinschränkung verfügt werden müsste.

Geplant ist die Erneuerung und massvolle Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Die entsprechende baurechtliche Bewilligung liegt vor.

2. Projektbeschreibung und Termine

Das Architekturbüro 2m hat 2014 im Auftrag der Abteilung Planen und Bauen basierend auf der Machbarkeitsstudie ein Bauprojekt erarbeitet. Auf der Seite des Schiffsstegs ist ein neuer Unterstand mit Sitzmöglichkeiten als Wartebereich für die Schiffspendler projektiert. Für den Restaurationsbetrieb wird der Innenraum optimiert und mit einem Anbau ergänzt.

Gleichzeitig sollen die Betriebseinrichtungen erneuert und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Die WC-Anlage wird saniert und die Anordnung optimiert. Dank dieser Eingriffe am bestehenden Bau wird die heutige Situation wesentlich verbessert, und die Auflagen des Lebensmittelinspektorats werden erfüllt. Die Bauarbeiten sind für den Winter 2016/2017 geplant. Die Inbetriebnahme des neuen Restaurationsbetriebs ist auf den Frühling 2017 vorgesehen.

3. Kosten

Vorgesehen war ein selbständiges und dauerndes Baurecht zu Gunsten der Betreiberin/ des Betreibers. Aus rechtlichen Überlegungen liess sich dies jedoch nicht vollziehen, weil das Wartehäuschen Verwaltungsvermögen bildet. Das aktuelle Projekt sieht vor, dass der Restaurationsbetrieb künftig unabhängig von einem Back-Office-Restaurant geführt werden kann. Die Gesamtkosten inklusive Honorare und Mehrwertsteuer betragen CHF 600'000.--. Ein Interessent ist unter der Voraussetzung eines langjährigen Mietvertrags bereit, CHF 150'000.-- für die neue Betriebseinrichtung (wertvermehrend) zu investieren. Somit würden für die Stadt Wädenswil Nettoinvestitionen von CHF 450'000.-- verbleiben. Diese teilen sich in wertvermehrende Investitionen sowie werterhaltende Sanierungs- und Unterhaltskosten auf. Die Vergabe ist noch nicht entschieden. Weitere Angebote werden geprüft.

Die wertvermehrenden Investitionen von rund CHF 200'000.-- am Gebäude (Anbau, Optimierung Innenraum und Angestellten-WC/Garderobe) können auf die neue Miete überwälzt werden. Sie beinhalten zusammengefasst folgende Positionen.

Anbau und Optimierung Innenraum	137'000.--
Angestellten- WC/Garderobe	17'000.--
Honorare	30'000.--
<u>Mehrwertsteuer</u>	<u>16'000.--</u>
Total	200'000.--

Die restlichen CHF 250'000.-- betreffen den werterhaltenden Unterhalt am Gebäude sowie Verbesserungen für das Wartehäuschen.

Sanierung und Unterhalt	131'000.--
neuer Wartebereich	40'000.--
neue WC-Anlagen	24'000.--
Honorare	35'000.--
<u>Mehrwertsteuer</u>	<u>20'000.--</u>
Total	250'000.--

Aus Kostenüberlegungen wurde das Projekt im 2015 vom Stadtrat zurückgestellt. Anlässlich der Budgetdebatte vom 14. Dezember 2015 wurde vom Gemeinderat dennoch ein Kredit von CHF 150'000.-- in die Investitionsrechnung 2016 aufgenommen. Dieser Betrag reicht jedoch nicht aus für die minimale Instandstellung des Wartehäuschens sowie das Erfüllen der lebensmittelhygienischen Vorschriften für den Restaurantbetrieb mit nötigen Anpassungen.

Kapitalfolgekosten, berechnet nach heutigem Finanzhaushaltgesetz.
Total Netto-Anlagekosten CHF 450'000.--, Zinssatz Fremdfinanzierung 2%

Jahr	Kapital in	Abschreibung	Zins	Zins u. Abschreibung
1	450'000.--	45'000.--	4'500.-- *	49'500.--
2	405'000.--	40'500.--	8'100.--	48'600.--
3	364'500.--	36'450.--	7'290.--	43'740.--
4	328'050.--	32'805.--	6'561.--	39'366.--
5	295'245.--	29'525.--	5'905.--	35'429.--

17	83'386.--	8'339.--	1'668.--	10'006.--
18	75'047.--	7'505.--	1'501.--	9'006.--
19	67'543.--	6'754.--	1'351.--	8'105.--
20	60'788.--	6'079.--	1'216.--	7'295.--

*für 2016 halbes Jahr gerechnet

Total Abschreibungen und Zins in 20 Jahren: CHF 469'849.--

4. Mietzinseinnahmen

Die Investitionen von rund CHF 200'000.-- für den Restaurationsbetrieb sind wertvermehrend und können auf die Miete überwält werden. Dabei steht nicht eine Rendite, sondern stehen lediglich die Amortisation und minimale Verzinsung der eingesetzten Mittel im Vordergrund.

Wertvermehrnde Investitionen Vermieter (Stadt) CHF 200'000.--

Verzinsung Referenzzinssatz (1.75 %) plus 1/2 % : 2	1.13%
Amortisation 25 Jahre	4.00%
Unterhalt Erneuerung davon	0.51%
Total Überwälzungssatz	5.64%

Mietzinseinnahmen pro Jahr
für Gebäude und Einrichtung
CHF 200'000.--x 5.64 %

CHF 11'280.--

Zuzüglich CHF 8'016.-- für die Beanspruchung des öffentlichen Grunds sowie CHF 5'801.-- Konzessionsgebühr zur Weiterbezahlung an den Kanton.

5. Zusammenfassung und Antrag

Der Seeplatz ist die seeseitige Visitenkarte Wädenswils. Der Restaurationsbetrieb ist beliebt und trägt wesentlich zur erwünschten Belebung des Seeplatzes und zur Attraktivität von Wädenswil bei. Mit der Verpflichtung des Mieters für eine Kostenbeteiligung ist eine nachhaltige Bewirtschaftung des Restaurationsbetriebs gewährleistet. Ebenso verdienen die Schiffspassagiere einen ordentlichen Warteraum.

Der Gemeinderat wird ersucht, dem Antrag zuzustimmen.

25. April 2016

rne

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen



objekt: an- und umbau seeplatzhäuschen
seeplatz, 8820, wädenswil

bauherrschaft: stadt wädenswil, planen und bauen
florhofstrasse 3, 8820, wädenswil

plan nr.:
13004_60.1

layoutname.:
kamera 1

grösse:
a4, 297 x 210

datum:
03.07.15