

Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Charlotte M. Baer, Präsidentin
Hans Peter Andreoli, Vizepräsident
Gabi Bachmann
Edith Brunner
Claudia Bühlmann
Thomas Koch
Patrik Mouron

Bericht und Antrag zur Weisung 14 vom 25. April 2016 Sanierung und Erweiterung Wartehäuschen Seeplatz Kreditbewilligung

I. Ausgangslage

Der Seeplatz ist eine Visitenkarte der Stadt Wädenswil und zwar sowohl für die Schiffspassagiere als auch, wegen seiner Nähe zum Bahnhof, für Zugreisende. Seit 2009 wurde der Seeplatz etappenweise umgestaltet und aufgewertet und der Bahnhof sowie die Unterführung saniert. Auch der Seeuferweg nach Richterswil wurde fortgesetzt; hier fehlt noch das Teilstück Seeplatz/Halbinsel Giessen. Das aus den 50er-Jahren stammende Schiffswartehäuschen mit dem vom Hotel Engel betriebenen Seebeizli blieb aussen vor. Über Jahre hinweg fiel dessen Sanierung dem Spardruck zum Opfer. So mutierte das erbärmliche und verschandelte Häuschen zum Schandfleck auf dem ansonsten ästhetisch sehr ansprechenden und bei der Bevölkerung beliebten Seeplatz. Das bewog die SVP/BFPW-Fraktion dazu, am 7. Februar 2012 ein Postulat einzureichen, worin der Stadtrat eingeladen wurde, zu prüfen, «ob eine Renovation oder ein Neubau des ZSG-Wartehäuschens beim Schiffsteg möglich wäre.»¹ Der Stadtrat hat den Vorstoss entgegengenommen und ist entsprechend tätig geworden. Mit der vorliegenden Weisung 14 will er nun Geld in die Hand nehmen, um einen der letzten Mosaiksteine auf dem Seeplatz zu setzen und beantragt einen Bruttokredit von CHF 600'000 für die Sanierung und Erweiterung des Wartehäuschens.

II. Das Sanierungsprojekt

1. Projektbeschreibung

Das Bauprojekt wurde von der Wädenswiler Firma *2m architekturbüro gmbh* ausgearbeitet und in der Sachkommission kompetent und umfassend erläutert. Wie nicht anders zu erwarten war, ist das ganze Häuschen sanierungsbedürftig. Auf der Seite des Schiffstegs ist ein neuer überdachter Unterstand mit Sitzmöglichkeiten als Wartebereich für Schiffsreisende vorgesehen. Für das Servicepersonal des Restaurants fehlen die gesetzlich vorgeschriebenen separaten WC-Anlagen sowie die Garderoberräume.

¹ Bericht vom 28. April 2014 zum Postulat betreffend Wartehäuschen bei der Schiffstation (Geschäfts-Nr. 36.09.40), S. 1.

Das Lebensmittelinspektorat hat nur deshalb den Betrieb der Sommerbeiz weiter bewilligt, weil die Sanierung bereits aufgegleist ist. Der Innenraum des Häuschens soll darum für den Restaurationsbetrieb optimiert und mit einem Anbau ergänzt werden. Auch die Betriebseinrichtungen sollen erneuert und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Totalsaniert werden auch die WC-Anlagen, die Kanalisation, das Dach und die Elektronik für die Sturmwarnung.

Die von den Architekten präsentierte Projektansicht zeigt einen von einem Glasdach überdeckten Bereich für den Restaurationsbetrieb sowie den Warteraum bahnhof- und seeseitig für die Schiffsreisenden. Der zusätzlich gewonnene Innenraum ist für das Funktionieren der Seebeiz vorgesehen und bietet keine Sitzgelegenheiten für Gäste; dafür fehlt schlicht der Platz. Die neuen Elemente sind in einer filigranen Metall-Glas-Konstruktion gehalten, welche sich der an sich massiven Bauweise des bestehenden Häuschens unterordnet und somit nicht dominant wirkt.

Die Baubewilligung für das Umbau- und Erweiterungsprojekt liegt vor, womit eine wesentliche Hürde bereits überwunden ist, sind doch Erweiterungsbauten auf Konzessionsland im Allgemeinen schwierig zu bewerkstelligen.

2. Der Restaurationsbetrieb im Besonderen

Seit ca. 18 Jahren betreibt das Hotel Engel jeweils von Anfang März bis Ende Oktober die Sommerbeiz beim Warthäuschen, welche 80 Gästen Platz bietet. Das Umbauprojekt hat aber u.a. zum Zweck, dass das Seerestaurant inskünftig auch ohne Back-Office-Betrieb geführt werden kann. Das wäre heute wegen der fehlenden vorgeschriebenen Infrastruktur, wie separate Personal-WC und Umkleieräume, gar nicht möglich.

An sich war vorgesehen, zugunsten der Betreibenden der Sommerbeiz ein selbständiges und dauerndes Baurecht zu errichten. Weil das Schiffswarthäuschen aber dem Verwaltungsvermögen der Stadt zuzuordnen ist, entfällt diese Variante aus rechtlichen Gründen. Stattdessen wird mit der Betriebsleitung ein Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen mit Verlängerungsoption.

Die Stadt fordert vom Restaurationsbetreibenden, dass er CHF 150'000 in die wertvermehrende neue Betriebs- und Kücheneinrichtung investiert. Die bisherige Betriebsleitung wäre dazu bereit, doch prüft der Stadtrat noch weitere Angebote. Dabei hat es die Meinung, dass die Betreibenden für den Unterhalt der Einrichtungen verantwortlich sind. Treten sie vorzeitig vom Mietvertrag zurück oder läuft dieser aus, gehen die Einrichtungen auf die Nachfolge über; eine Entschädigung durch die Stadt ist nicht vorgesehen.

3. Kostenregelung

Der mit der Weisung 14 beantragte Bruttokredit von CHF 600'000 scheint auf Anhieb hoch. Mit der Investition von CHF 150'000 in die Betriebseinrichtung durch den Restaurantbesitzer verbleiben für die Stadt noch Nettoinvestitionen von CHF 450'000. Diese lassen sich unterteilen in werterhaltende Sanierungs- und Unterhaltskosten von CHF 250'000 und wertvermehrende Investitionen ins Restaurant von CHF 200'000.² Letztere werden auf die Miete überwält.³ Dabei steht für die Stadt bei der Berechnung des Zinssatzes nicht eine hohe Rendite im Vordergrund, sondern die Amortisation und eine

² Weisung 14, S. 2.

³ Vgl. dazu im Einzelnen Weisung 14, S. 3.

minimale Verzinsung der investierten Gelder, denn es gilt zu bedenken, dass bei einem Saisonbetrieb immer auch das Witterungsrisiko mitschwingt. Wird der Mietzins (zu) hoch angesetzt, schlägt sich das in den Angebotspreisen des Restaurants nieder. Anstatt ein gemütliches Sommerbeizli für die breite Bevölkerung, welches den Seeplatz belebt und damit indirekt auch eine soziale Kontrolle gegen Vandalismus und dgl. gewährleistet, entstünde ein Gourmettempel für Gutbetuchte.

Zu den errechneten Mietzinsen von CHF 11'280 pro Jahr gesellen sich CHF 8'106 für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes sowie CHF 5'801 Konzessionsgebühr; Letztere ist an den Kanton weiterzuleiten, so dass der Stadt unter dem Strich jährliche Einnahmen von ca. CHF 19'300 verbleiben.

Die Netto-Anlagekosten von CHF 450'000 sind gemäss kantonalem Gesetz über Controlling und Rechnungslegung über 20 Jahre abzuschreiben,⁴ woraus ein Totalbetrag inkl. Zins von CHF 469'849 bzw. ca. CHF 23'500 pro Jahr zulasten der Stadt resultiert. Rechnet man hiervon die jährlichen Einnahmen ab, bleibt für die Stadt eine Nettobelastung von gerade einmal ca. CHF 4'200 pro Jahr, was insgesamt als moderat eingestuft werden kann.

Eine finanzielle Beteiligung des ZVV an der Sanierung des Wartebereichs für die Schiffsreisenden steht nicht zur Diskussion, zumal für den Unterhalt der Infrastruktur entlang den Verkehrslinien des ÖV die Gemeinden verantwortlich zeichnen; das gilt für Schiffstationen ebenso wie für Haltestellen und Buswartehäuschen.

III. Debatten in der Sachkommission

1. Allgemeiner Eindruck

Die ausgesprochen sorgfältig ausgearbeitete und transparente Weisung 14, ergänzt durch die mündlichen Ausführungen der Abteilung Planen & Bauen sowie der Architekten anlässlich einer Besichtigung des desolaten Wartehäuschens, hatte in der Sachkommission von Anfang an keinen schweren Stand. Auch ein schriftlicher Katalog mit diversen Ergänzungsfragen, wurde umfassend und speditiv beantwortet. Entsprechend zügig in nur zwei Sitzungen konnte das Geschäft abgeschlossen werden, was im Interesse aller Beteiligten ist, soll doch der neue Restaurationsbetrieb nach Möglichkeit bereits im Frühling 2017 aufgenommen werden.

Insgesamt ist man sich einig, dass der gegenwärtige Zustand des Wartehäuschens unhaltbar ist und sowohl für das Personal als Arbeitsplatz wie auch für die Bevölkerung (insbes. die übel riechenden WC-Anlagen!) eine Zumutung darstellt. Das vom Stadtrat präsentierte Sanierungsprojekt, das Betriebskonzept sowie das Kosten/Nutzen-Verhältnis werden als stimmig befunden. Folgende Aspekte werden noch speziell hinterfragt:

2. Räumliche Dimensionen und Behindertenkonformität der WC-Anlagen

Die WC-Anlagen, welche jeweils während der Betriebszeiten der Seebeiz geöffnet sind und vom Betriebspersonal gereinigt werden, sind verhältnismässig eng und deshalb für Behinderte schwer zugänglich. Wie die Sachkommission in Erfahrung gebracht hat, wäre es zwar möglich gewesen, ein grosszügiges Unisex-WC mit breiten Türen vorzusehen, allerdings auf Kosten anderer Räumlichkeiten, weil aufgrund der erteilten Baubewilligung die Gesamtfläche des Projekts nicht erweitert werden darf.

⁴ Vgl. dazu die Abschreibungstabelle auf S. 3 der Weisung 14.

Gleiches gilt es zu bedenken bei der Dimensionierung des Warteraums, welcher gemäss Plan lediglich 1.65m breit und durch Glasscheiben abgegrenzt ist, so dass es mit der Installation einer Sitzbank eng wird. *Die Sachkommission empfiehlt gleichwohl, Optimierungen zu prüfen, bspw. mit der Anbringung von Klappsitzen.*

Anlässlich der Besichtigung wurde ausserdem erklärt, dass der Zutritt zum WC nur über eine Schwelle möglich ist, zumal wegen dem Wasserabfluss und dem Gefälle auf dem Seeplatz die Anlagen anderweitig nicht abgedichtet werden können. Dies macht die WC gerade für Rollstuhlfahrende unbenützlich. Dieser Nachteil wird – zumindest teilweise – dadurch aufgefangen, dass in einiger Entfernung auf der gegenüber liegenden Seite des Seeplatzes ganzjährig geöffnete, rollstuhlgängige WC zur Verfügung stehen. Das ist zwar suboptimal, nach Auffassung der Sachkommission aber insofern noch vertretbar, als offenbar seitens von Fachstellen für Behindertenfragen keine Einwände dagegen erhoben oder Auflagen erteilt worden sind.

3. Massnahmen gegen Vandalismus

Bedenken äusserte die Sachkommission auch wegen Vandalismus, Sprayereien und Zerstörung und erkundigte sich nach vorbeugenden Massnahmen bzw. einem Versicherungsschutz. Der Stadtrat bedauert, dass diese unschönen Auswüchse unserer Gesellschaft sich leider nicht eliminieren lassen. Dennoch darf man aber nicht davor kapitulieren und auf alles Ästhetische zum vornherein verzichten. Ein Versicherungsschutz existiert nicht. Immerhin sind aber die Glasflächen mit relativ wenig Aufwand zu reinigen. Das Bauamt erledigt dies jeweils möglichst umgehend selber. Ausserdem wird mit 17mm dickem Verbundglas mit Schutzfolie gearbeitet, welches einer gewissen Zerstörungswut standhalten dürfte und zumindest nicht splittert. Bei Beschädigungen intensiveren Ausmasses, wären weitere Massnahmen, wie bspw. die Montage von Metallgittern zu ergreifen. Das Seebeizli und im Winter die Eisbahn sorgen allerdings für eine gewünschte Belegung des Seeplatzes; das garantiert eine gewisse soziale Kontrolle.

4. Umgebungsarbeiten und Installationen

Ein weiterer Diskussionspunkt bildeten die Installationen und die Gestaltung der Umgebung. Wie zu erfahren war, sind die Anschlüsse für Strom und (Ab)wasser vorhanden und deren Anpassungen gemäss Baubewilligung in den Sanierungskosten eingerechnet. Einzig eine Stromleitung wird zusätzlich gelegt, welche aber auch von Grossveranstaltern, wie die Chilbi, benutzt wird.

Umumgänglich ist, dass leider vier Bäume dem Sanierungsvorhaben weichen müssen. Die Sachkommission vermisste in der Kalkulation die hierfür anfallenden Kosten. Wie zu erfahren war, gehören diese Umgebungsarbeiten aber zum jährlichen Unterhalt durch den Werkhof. Die Fällung dieser vier Bäume, welche im Übrigen an geeigneter Stelle ersetzt werden, wurde mehrere Jahre zurückgestellt.

5. Finanzielle Aspekte

Vor dem Hintergrund des angespannten Finanzhaushalts wurden die Kosten speziell hinterfragt. Eine mahnende Stimme monierte zunächst, dass die Sanierung des Warthäuschens – bei allem Verständnis für das Projekt – doch eher dem Wunschbedarf zuzuordnen ist, wenn man andererseits an die Schulraumknappheit in der Au oder den Sanierungsbedarf der Alterswohnungen denkt. Doch der erbärmliche Zustand des

Häuschens und insbesondere der Betriebseinrichtungen des Seebeizli, über dem im Falle der Untätigkeit der Stadt das Damoklesschwert einer drastischen Angebotseinschränkung schwebt, überzeugte letztlich die gesamte Sachkommission vom Handlungsbedarf. Es geht darum, der Stadt Wädenswil eine würdige «Visitenkarte», den Schiffsreisenden eine zweckmässige Aufenthaltszone und den Restaurantbetreibern eine zumutbare Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Nach Ansicht der Sachkommission werden die finanziellen Mittel sorgsam und sinnvoll investiert, wenn man bedenkt, dass die Sanierung des Wartehäuschens die Stadt letztlich mit ca. CHF 4'200 jährlich belastet. Denn es gilt auch zu berücksichtigen, dass die öffentliche Hand bis dato den Unterhalt des rund 50-jährigen Häuschens über viele Jahre schlicht vernachlässigt hat.

Auch die Idee eines Payback der Restaurantbesitzer an die Stadtkasse im Falle einer besonders florierenden Saison wurde wieder fallengelassen. Denn das Seebeizli soll trotz des Risikos der Witterungsabhängigkeit auch für die Betreibenden attraktiv sein, weshalb Kontinuität des Mietvertrags, minimale Verzinsung der investierten Mittel und die Ansprache breiter Bevölkerungskreise Aspekten wie Erfolgsabhängigkeit und Renditeoptimierung vorzuziehen sind. In diesem Zusammenhang *empfiehlt die Sachkommission auch, den Restaurantbetreibern vertraglich grösstmögliche Flexibilität einzuräumen, um beispielsweise eine ins Wasser gefallene Sommersaison mit einem milden Herbst aufzubessern.*

IV. Antrag der Sachkommission

Die einstimmige Sachkommission stellt folgende Anträge:

1. Auf Weisung 14 ist einzutreten.
2. 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.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 20. August 2016

Sachkommission Wädenswil

Die Präsidentin:



Charlotte M. Baer