

Gemeindeabstimmung vom 8. März 2015

Kredit über CHF 4'100'000.00 für die
Sanierung und den Umbau der Liegenschaften
«Remise/Seebad», Seestrasse, Richterswil

Gemeindeabstimmung

vom 8. März 2015

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 9 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009 unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

Kredit über CHF 4'100'000.00 für die Sanierung und den Umbau der Liegenschaften «Remise/Seebad», Seestrasse, Richterswil (Kat. Nrn. 2411 und 6794)

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 8. März 2015, Ihre Stimme abzugeben.

Richterswil, 8. Dezember 2014

DER GEMEINDERAT

Projekt und Ausführungskredit für Umbau Liegenschaft «Remise», Seestrasse, Richterswil

Antrag des Gemeinderates

1. Dem Projekt- und Ausführungskredit für die Sanierung und den Ausbau der Liegenschaften Remise/Seebad in der Seebadanlage (Kat. Nr. 6794 und Kat. Nr. 2411) wird zugestimmt.
2. Für die Ausführung des Projektes wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 4'100'000 Mio. ($\pm$ 15%) inkl. MwSt., zuzüglich der jährlich wiederkehrenden Folgekosten, bewilligt.
3. Dieser Kredit erhöht oder reduziert sich allenfalls um die Mehr- bzw. Minderkosten, welche infolge Bauteuerung oder Bauverbilligung in der Zeit zwischen Kostenschätzung (2014) und der Ausführung entstehen.
4. Dem Übertrag sämtlicher Gebäudeteile der Remise vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird zugestimmt.
5. Der Gemeinderat wird mit der Umsetzung des Projektes beauftragt.
6. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, für den Gastronomieteil der Remise einen Pächter mit einem geeigneten Gastronomiekonzept zu finden und mit diesem einen Pachtvertrag abzuschliessen.

A. Das Wichtigste in Kürze

Im Mai 2013 hat das Initiativkomitee «Kultur- und Begegnungszentrum am Zürichsee/Rettung Remise», eine Initiative eingereicht, die verlangt, dass der Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten ein Umbau- und Sanierungsprojekt vorlegt. Innerhalb der Projektentwicklung sei zudem zu prüfen, ob die Gastronomie des angrenzenden Seebads Richterswil mit derjenigen der «Remise» zusammengelegt und mit einem ganzjährigen Restaurationsbetrieb ergänzt werden könne. Zudem sei durch den Gemeinderat zu prüfen, ob die Renovation der «Remise» mit dem Verkauf einer anderen Liegenschaft aus dem Gemeindebesitz, finanziert werden kann.

Der Gemeinderat hat ein entsprechendes Projekt entwickelt und es ist ihm gelungen, den Gastronomieteil des Seebads in das Umbau- und Sanierungsprojekt «Remise» zu integrieren. Da die Remise «als schützenswertes Objekt» von regionalem Charakter eingestuft wird, wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege entwickelt. Aus Sicht der Denkmalpflege und unter Vorbehalt der Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen (BZO-Revision), ist das Projekt bewilligungsfähig.

B. Beleuchtender Bericht

Geschichte

1875 wurde das linke Zürichseeufer durch die Schweizerische Nordostbahn erschlossen. 1876 entstanden in Richterswil das Stationsgebäude, das WC-Gebäude (Dienstgebäude) und der Güterschuppen als Bahnhofsanlage. In etwa 200 Meter Distanz zum Stationsgebäude wurden zwei freistehende Remisengebäude erstellt. Die seeseitige Wagenremise und die landseitige Lokomotivenremise. Die beiden Remisen wurden mit einer Drehscheibe erschlossen. 1924 wurde die seeseitige Wagenremise zu einer Remise für elektrische Lokomotiven umgebaut. Ungefähr im gleichen Zeitraum erfolgte der Abbruch der ursprünglichen, landseitigen Lokremise. In den 1980er Jahren, im Zusammenhang mit dem Bau der Seestrasse, verlor die verbliebene Remise ihre ursprüngliche Bedeutung. Die Drehscheibe und die Verbindungsgeleise zur Bahn wurden abgebaut und die Remise fortan als Theater- und Festlokal genutzt. Obwohl die Remise in keinem Inventar figuriert, wird sie als bahntechnisches Denkmal mit überkommunaler Bedeutung eingestuft. Die Remise ist seit 2007 im Besitze der Gemeinde Richterswil.

Aktuelle bauliche Situation Remise/Seebad

Die Remise wird heute als Abstell- und Lagerfläche für den Seebad- und den Gastrobetrieb genutzt; sie ist renovationsbedürftig. Verschiedene Fenster müssen repariert und das Dach unterhalten werden. Die heutige Küche befindet sich in den Räumlichkeiten des Seebadgebäudes. Die Küche des Seebads wurde ursprünglich für einen reinen Sommerbetrieb konstruiert. Die



Ansicht umgebaute Remise seeseitig

Die Remise ist renovationsbedürftig.

Geräte für Küche und Kühlzellen sind durch die nicht gedämmte Gebäudehülle hohen Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsschwankungen unterworfen, die zu grossen Abnützungen und Schäden an den Geräten führen, sodass die Hülle gedämmt werden muss. Ohne die Annahme des Projektes Umbau und Sanierung «Remise» fallen, basierend auf der Zustandsanalyse Simonett vom 2.10.2012, vergleichsweise hohe Kosten für eine einfache Sanierung der bestehenden Bauten an. Beispielsweise:

- Dämmung der bestehenden Küche und der Kühlräume
- Sanierung der gesamten Küche mit den entsprechenden Geräten
- Erstellen von zusätzlichen WC-Anlagen für das Gastronomiepersonal
- Trennung der Kalt- und Warmspeisenbereiche
- Abtrennen der Abwaschzone

Diese Massnahmen müssen umgesetzt werden, ohne dass ein eigentlicher Mehrwert geschaffen wird.

Initiativen

Am 24. Mai 2013 hat das Initiativkomitee «Kultur- und Begegnungszentrum am Zürichsee/Rettung Remise», eine Initiative gemäss § 50 Gemeindegesetz (GG) mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Der Gemeinderat Richterswil wird beauftragt, zuhanden der Stimmberechtigten ein Umbau- und Sanierungsprojekt Remise auf der Grundlage des Zustandsberichtes und der Machbarkeitsstudie von Architekt Benno Weber, Richterswil, vom 14. Juli 2007 und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich vom Projektverfasser vorgenommenen Ergänzungen auszuarbeiten. Das Projekt und die Kreditvorlage sind den Stimmberechtigten bis spätestens 31. Dezember 2014 zum Entscheid zu unterbreiten. Die Liegenschaft Remise soll der Öffentlichkeit ganzjährig, insbesondere den lokalen Vereinen, zur Nutzung zur Verfügung stehen. Das Raumkonzept soll einen Saal für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten beinhalten und in Zusammenarbeit mit dem Ortsmuseum Richterswil über eine Abteilung zur Präsentation der lokalen (regionalen) Industriegeschichte im Sinne eines Industriemuseums verfügen. Das Projekt soll im weiteren Aufschluss geben, ob die Gastronomie der angrenzenden Badi Richterswil mit derjenigen der «Remise» zusammengelegt und mit einem ganzjährigen Restaurationsbetrieb ergänzt werden soll.»

«Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Renovation der Remise mit dem Verkauf einer anderen Liegenschaft aus dem Gemeindebesitz finanziert werden kann. Die Gemeinde Richterswil besitzt weitere renovationsbedürftige Liegenschaften, welche für die Öffentlichkeit von geringerem Interesse sind, aber trotzdem unterhalten werden müssen. Der Verkauf eines solchen Objektes könnte die Gemeinde Richterswil entlasten und deren Gegenwert in ein Projekt überführt werden, das für die Öffentlichkeit von weit grösserem Nutzen ist.»

Hohe Kosten für einfache Sanierung der bestehenden Bauten in den Räumlichkeiten des Seebads.

Initiative «Kultur- und Begegnungszentrum am Zürichsee/Rettung Remise»

«Die Gemeinde Richterswil kann als alleinige Eignerin selber bestimmen, welche und in welchem Umfang jährliche kulturelle Veranstaltungen in der Remise durchgeführt bzw. erbracht werden sollen. Als alleinige Eigentümerin bzw. Verpächterin braucht die Gemeinde Richterswil keine komplizierte vertragliche Aufteilung des Grundbesitzes zwischen Remise und Badi Richterswil vorzunehmen.»

Die vorliegende Initiative vom 24. Mai 2013 ist bereits die zweite, welche das Initiativkomitee «Kultur- und Begegnungszentrum am Zürichsee/Rettung Remise» einreicht. Mit der ersten, eingegangen am 31. August 2011 und von der Gemeindeversammlung angenommen am 30. November 2011, verlangte das Komitee noch die Abgabe der «Remise» im Baurecht für 50 Jahre an eine Genossenschaft, zur Durchführung kultureller und gesellschaftlicher Anlässe. In der Folge fanden verschiedene Zusammenkünfte und Aussprachen zwischen den Initianten und Vertretern der Gemeinde statt. Seitens der Gemeinde war in Zusammenarbeit mit dem Notariat Wädenswil bereits ein Entwurf des Baurechtsvertrags ausgearbeitet worden, als die weiteren Verhandlungen und eine Aussprache mit dem Gemeinderat ergaben, dass zwischen den Parteien in wesentlichen Belangen des Baurechtsvertrags keine Einigkeit zu erzielen war. Insbesondere wollte der Gemeinderat von den Initianten ein Betriebskonzept sehen, welches die in der Initiative in Aussicht gestellten kulturellen – und Vereinsinteressen berücksichtigte; die Initianten wollten auf der anderen Seite kein Geld für ein Betriebskonzept ausgeben, bevor ihnen der Gemeinderat nicht zusicherte, dass die künftigen Betreiber der «Remise» die Seebadküche nutzen könnten, bzw. dass man diese beiden Gastronomiebetriebe künftig zusammenlegen werde.

Der Gemeinderat legte in der Folge mit Beschluss vom 18. März 2013 einige Grundsätze fest, an welchen sich die weiteren Verhandlungen orientieren sollten. Beispielsweise, dass die Seebadküche nicht Teil des Baurechtsvertrags und somit nicht verhandelbar sei, und dass die Genossenschaft ein Betriebskonzept vorlegen müsse, welches einen minimalen Kulturbetrieb sicherstelle und den Wassersportvereinen, welche die Remise bereits heute nutzten, eine kostenlose Nutzung im bisherigen Rahmen garantiere. Als Antwort darauf gaben die Initianten bekannt, die Gemeinde könne die von ihnen angestrebten Interessen einfacher und effizienter wahrnehmen, weshalb sie die jetzt vorliegende Initiative einreichten und sich von ihrer ersten Initiative vom 31. August 2011 distanzierten.

Die Initiative vom 24. Mai 2013 ist bereits die zweite eingereichte Initiative zur «Remise».

C. Rechtliche Grundlagen

Damit das Umbau- und Sanierungsprojekt «Remise» aus rechtlicher Sicht überhaupt realisierbar ist, müssen zwei wichtige Randbedingungen erfüllt sein. Einerseits müssen die planungsrechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Landanlagen im Uferstreifen erfüllt werden und andererseits muss ein Projekt den denkmalpflegerischen Ansprüchen genügen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Mit Schreiben vom 20. Januar 2014 teilte die Baudirektion des Kantons Zürich allen Stadt- und Gemeinderäten der Städte und Gemeinden mit Anstoss an den Zürichsee mit, dass das Bundesgericht im Entscheid vom 28. März 2013 (1C_41/2012) die bisher angewendeten «Richtlinien für bauliche Veränderungen auf Landanlagen und für Seebauten» vom 7. Juli 1995 zur Beurteilung von Bauvorhaben auf Landanlagen per sofort ausser Kraft gesetzt habe und somit das eidgenössische Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 anzuwenden sei.

Mit einer Änderung des Gewässerschutzgesetzes im Jahre 2009 wurden die baulichen Möglichkeiten am Seeufer stark eingeschränkt. Baubewilligungen können demnach nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und im öffentlichen Interesse liegt oder in Gebieten verwirklicht werden soll, die dicht überbaut sind. Sämtliche Bauvorhaben, welche im Uferstreifen von 20 Metern ab der Uferlinie des Zürichsees liegen, sind von diesen Randbedingungen betroffen.

Das Schreiben der Baudirektion Zürich veranlasste den Gemeinderat dazu, mit dem Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, welches der Baudirektion unterstellt ist, Kontakt aufzunehmen. Das Amt für Raumplanung stellte Folgendes fest:

«Zur Erfüllung der genannten Standortvoraussetzungen sind Bauten und Anlagen im Uferstreifen bzw. Gewässerraum, bei denen nicht nur die Bestandesgarantie gelten soll, im regionalen oder im kommunalen Richtplan festzusetzen. Im Sinne einer Gesamtschau hat der regionale Richtplan jedenfalls Aussagen zu Bauten und Anlagen am Zürichseeufer zu machen. So sind im regionalen Richtplan für grössere Anlagen wie Häfen, etc. konkrete Standortfestlegungen zu treffen. Für andere Bauten und Anlagen hat der regionale Richtplan mit der Festlegung von Erholungsgebieten und entsprechend konkretisierten Nutzungsbestimmungen oder von Prinzipien, welche im Rahmen der Kommunalen Richtplanung zu berücksichtigen sind, Aussagen zu machen. Als standortgebunden können Restaurationsbetriebe im Gewässerraum nur dann angesehen werden, wenn diese eng mit einer standortgebundenen Anlage verknüpft sind (z.B. Restauration in Seebadi). Auch wenn zum heutigen Zeitpunkt das Resultat der Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans noch unklar ist, würden wir es als genügende Deklaration der



Ansicht Innenraum umgebaute Remise

Standortgebundenheit und des öffentlichen Interesses einstufen, wenn der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg zu den vorgesehenen nutzungsplanerischen Bestimmungen betreffend Schiffstation, Garnhänki bzw. zur Nutzungserweiterung eine substantiierte, positive Stellungnahme aus regionaler Sicht abgegeben würde.»

An der Delegiertenversammlung vom 18. September 2014 fasste die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg den folgenden, für die Gemeinde Richterswil positiven Beschluss z.H. des Amtes für Raumplanung:

«Die vorgesehene BZO-Ergänzung betreffend Erholungszone (Gebiet Schiffstation/Garnhänki) bzw. die angestrebte Nutzungserweiterung der Wagenremise für Gastronomie-/Kulturnutzung mit Verknüpfung zum Strandbad wird aus regionaler Sicht als standortgebundene Baute und Anlage im Uferbereich gemäss Gewässerschutzgesetz beurteilt, welche in erheblichem öffentlichen Interesse ist. Die Region nimmt in Aussicht, dieses Erholungselement mit der regionalen Gesamtüberarbeitung zu verankern. Es wird ausdrücklich begrüsst, diese Aufwertung unverzüglich zuzulassen.»

Richterswil stimmt an der Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 über die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) ab. Wird die Vorlage vom Souverän angenommen, sind die planungsrechtlichen Grundlagen soweit angepasst, dass das Projekt Umbau und Sanierung «Remise» mit dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept realisierbar ist. Wichtig ist die Erkenntnis, dass eine Küche für das Seebad die gesetzliche Standortgebundenheit rechtfertigt und somit zentraler Teil des Betriebskonzeptes der Remise sein muss.

Denkmalpflegerische Ansprüche

Mit dem Gutachten vom 1. November 2005 empfiehlt die kantonale Denkmalpflege-Kommission die Remise als überkommunales, bahntechnisches Denkmal einzustufen. Zu den wichtigsten denkmalpflegerischen Ansprüchen gehört das Beibehalten des grossen, ungeteilten Raumes mit gut einsehbarer Dachkonstruktion. Diese wird mit neun in regelmässigen Abständen montierten Holzdoppelträgern in Zangenkonstruktion gebildet. Obwohl die Remise in keinem Inventar figuriert, zeigt das Gutachten, dass die Remise im Zusammenhang mit den historischen Bahnhofbauten in Richterswil von grosser Bedeutung ist. Bei einem Umbau- oder Sanierungsprojekt würde die kantonale Denkmalpflege die Remise umgehend im Register eintragen lassen. Aus diesem Grunde hat sich der Gemeinderat entschlossen, das Projekt in Begleitung der kantonalen Denkmalpflege auszuarbeiten. Somit ist gewährleistet, dass das Projekt aus denkmalpflegerischer Sicht auch realisierbar ist. Die Denkmalpflege hat dies im Schreiben vom 17.11.2014 mit den folgenden, erfüllbaren Auflagen schriftlich bestätigt:

- In Bezug auf das «Abfüllen» der Remise mit Nutzungen ist das höchst mögliche Mass erreicht. Weitere haustechnische Anlagen sind in der Badeanstalt unterzubringen.

Über die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird an der Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 abgestimmt.

Ausarbeitung des Projektes in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege.

- Die Höhe der vertikalen Oblichter im Dach des Haus-im-Haus-Einbaus dürfen nicht kleiner werden, da sich dies auf die Erlebbarkeit der Dachkonstruktion und auf die Innenraumqualität negativ auswirkt.
- Die Einbauten in der Remise sind in Trocken- bzw. Leichtbauweise auszuführen und nicht in Massivbauweise.
- Umgebung: Die Remise soll weiterhin durch die Wiese eingeschlossen werden. Befestigte Flächen und Aussenmöblierungen sind sparsam anzuwenden.

D. Erläuterungen zum Projekt

Projekt

Ausgangspunkt für den Entwurf bilden die denkmalpflegerischen Ansprüche. Um die Dachkonstruktion erlebbar zu machen, wird ein Haus-im-Haus konstruiert. Das Haus-im-Haus reicht nur bis unterhalb der historischen Dachkonstruktion, sodass diese vom Umbau nicht betroffen ist. Durch seitliche Oblichtbänder wird die historische Dachkonstruktion auch im Erdgeschoss erlebbar. Im Erdgeschoss sind die Küche und der Gastraum mit einer Bar angeordnet. Bahnseitig befindet sich eine Raumschicht in welcher ein behindertengerechtes WC, die Treppe zum Obergeschoss, Nebenräume und der Eingang situiert sind. Im Obergeschoss befinden sich die WC-Anlagen, Technikräume und zwei Räume für kulturelle Veranstaltungen, wobei einer dieser Räume unbeheizt ist und sich direkt unter der historischen Dachkonstruktion befindet. Im Gastraum können folgende Bestuhlungsmöglichkeiten verwendet werden:

Gastronomieraum:	140 Sitzplätze
Konzertbestuhlung mit Bühne:	250 Sitzplätze
Vortragsbestuhlung ohne Bühne:	280 Sitzplätze

Der bestehende Gebäudeteil mit der heutigen Seebadküche und den dazugehörigen Abstell- und Lagerflächen wird umgebaut. Neu werden dort Umkleideräume mit WC-Anlagen für das Gastro-Personal, sowie Kühl- und Lagerräume für den Restaurationsbetrieb untergebracht. Der heutige Badmeisterteil mit Kasse ist nicht Teil des Projektes und bleibt im ursprünglichen Umfang bestehen. Der Material- und Geräteraum des Seebades, welcher sich heute als Provisorium in der Remise befindet, wird in den Nebenbau verschoben. Die Lagerräume der Vereine werden ebenfalls in diesem Gebäudeteil erstellt.

Mit einem Verbindungsbau werden die beiden heute freistehenden Baukörper der Remise und des Seebades (Nebenbau) verbunden. So kann sichergestellt werden, dass Lebensmittel aus den Kühlzellen direkt in die neue Küche in der Remise transportiert werden können.

Raumprogramm Remise und Nebenbau (heutige Gastroküche mit Kassabereich)

	m ²	m ²
Remise Obergeschoss		125.4
Ausstellungsraum	40.0	
Ausstellungsfläche aussen unter Dachraum (nicht beheizt)	38.0	
Vorbereich Treppenaufgang	11.5	
WC-Damen	16.2	
WC-Herren	13.7	
Technik/Dispo.	6.0	

Remise Erdgeschoss		427.7
Restaurant/Bar	241.5	
Kochen	70.0	
Lager/Technik (Bühne/Stühle)	29.0	
IV-WC	4.1	
Garderobe	3.6	
Entrée/Windfang	15.5	
Lager/Schränke	13.0	
Abwaschen	13.0	
Kiosk/Ausgabe Essen Seebad	38.0	

Verbindungsbau		23.5
Korridor zu Badeanstalt und Lager	23.5	

Nebenbau		67.0
Personalräume/Garderobe	17.5	
Tiefkühlraum	15.0	
Kühlraum Fleisch	5.5	
Kühlraum Gemüse	5.0	
Kühlraum allgemein	12.0	
Kühlraum Getränke	12.0	

Dispo./Abstellraum Vereine	19.0	19.0
-----------------------------------	-------------	-------------

Badmeisterteil		67.5
Dispo. Material- und Geräteraum (Umlagerung)	19.0	
Raum für Badmeister (bestehend, kein Eingriff)	18.0	
Office/Kassabereich (bestehend, kein Eingriff)	22.5	
WC/Dusche-Anlagen (bestehend, kein Eingriff)	8.0	

Grundsätze zur Nutzung

Der Gemeinderat legte mit Beschluss Nr. 2014-113 vom 29. September 2014 Grundsätze zur Nutzung der Remise fest. Die Remise wird künftig als Restaurant genutzt, wobei die Küche für den Gastronomiebetrieb in der Remise wie auch für die Bewirtung der Badegäste genutzt wird. Dies bedeutet, dass hier zwei Anspruchsgruppen bewirtet werden. Die dafür notwendige Ausstattung wird durch die Gemeinde finanziert. Für kulturelle Veranstaltungen, Vereinsanlässe und für Anlässe der Gemeinde werden Zeitfenster ausgespart. Die im Obergeschoss vom Hauptbetrieb abtrennbaren Räumlichkeiten ermöglichen separate Nutzungen. Vorgesehen ist eine Ausstellung über die Eisenbahn- und Industriegeschichte der Gemeinde Richterswil. Mit diesem Konzept kann den gewünschten Nutzungsvorgaben aus der Initiative 2 Rechnung getragen werden.

Mit dem vorgeschlagenen Projekt können die zukünftigen Nutzungen den folgenden betrieblichen Nutzungsteilen zugeordnet werden, ohne dass Überschneidungen stattfinden:

- In Gastronomieeteil (Kühlräume, Personalräume mit Garderoben und WC/Duschanlagen, Durchgang zu Küche Remise, Remise mit sämtlichen Raumnutzungen, Aussenraum der Remise)
- In Anlagen des Seebadbetriebes (Office/Kassabereich mit WC/Duschanlagen für das Seebadpersonal, Material- und Geräteraum, inkl. Dispo./Abstellraum für Vereinsnutzungen)

Durch diese Zuteilungen kann eine klare Trennung der Betriebseinheiten vollzogen werden.

Kosten

Die Kosten für das Sanierungs- und Umbauprojekt werden mit CHF 4'100'000 Mio. inkl. MwSt. veranschlagt (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$). Die Normen des SIA (Schweizer Ingenieur- und Architektenverband) sehen in der Phase Vorprojekt eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ vor. Die vereinbarte Kostengenauigkeit gilt nur für den Gesamtbetrag. Die durch die SIA vorgegebenen Normen halten fest, dass der Architekt die Kostenvereinbarung eingehalten hat, wenn die Kosten innerhalb der Kostengenauigkeit resp. im vereinbarten Kostenband ($\pm 15\%$) liegen. Der Kredit wird nur für den Mittelwert innerhalb des Kostenbandes beantragt. Erreichen die Kosten des Projektes den Mittelwert des Kostenbandes, so müssen alle weiteren Ausgaben durch die Urne bewilligt werden.

**Küche wird für den Gastronomiebetrieb
Remise wie auch für die Bewirtung der
Badegäste genutzt.**

**Ausstellung über Eisenbahn- und Industrie-
geschichte der Gemeinde Richterswil.**

Kosten für Sanierungs- und Umbauprojekt

«Remise/Seebad»:

CHF 4'100'000 Mio. inkl. MwSt.
(Kostengenauigkeit $\pm 15\%$)

BKP	Arbeitsgattung	Kosten
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten Bestandesaufnahme, Abbruch der best. Einbauten mit Entsorgung, Anpassen der best. Erschliessungsleitungen wie Kanalisation, Gas- und Elektroleitungen, Bauprovisorium, Baustelleneinrichtung	30'000
BKP 2	Gebäude Aushub im Innern für Bodenplatte und Fundamentvertiefungen, Aushub im Bereich des Verbindungskorridors, Rohbau 1 und 2 mit Stahlkonstruktion, Elektroanlagen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Sanitäreanlagen, Ausbau, Honorare	2'890'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen Kücheneinrichtungen mit Buffetanlage, Ablagen, Arbeitskorpusse für warme und kalte Küche, Lagergestelle, gewerbliche Kälteanlage, Kühl- und Tiefkühlräume	730'000
BKP 4	Umgebung Geländegestaltung, Vegetationsschichten mit Grünflächen und Ansaat, Bepflanzung, Aussenbeläge, Anpassungsarbeiten an bestehenden Belägen	100'000
BKP 5	Baunebenkosten Bewilligungen, Gebühren, Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Spesen, Versicherungen, Finanzierungskosten	110'000
BKP 6	Reserven Reserven für Unvorhergesehenes (ca. 5% von BKP 2)	150'000
BKP 9	Ausstattung Möbiliar Innenbereich mit Tischen, Stühlen, Barhocker, usw.	90'000
BKP 1-9	Total Baukosten inkl. MwSt.	4'100'000

Unterschiede zur Ausgangsstudie

- Nutzungsänderung von Catering auf Gastronomie; Eine professionelle Küche kostet entscheidend mehr (Anzahl Geräte, Qualität der Ausstattung, zwingende Lüftung der Küche mit hochtechnisierter Wärmerückgewinnungsanlage, usw.). Der Nutzungsänderung folgt eine zwingende Änderung des Raumprogrammes wie z.B. zusätzliche separate WC-Anlage für Personal, zusätzliche Kühlräume für eine professionelle Küche, usw.).
- Anbindung der Remise an das bestehende Gebäude; mehr umbauter Raum bedeutet entsprechend höhere Kosten.
- Freistellen des Dachraumes zur Deckung der denkmalpflegerischen Ansprüche durch das Sichtbarmachen des Dachraumes mit hochliegenden Fenstern, zudem grosse offenbare Fensterfront im Bereich der heutigen geschlossenen Tore, usw.

Ausgaben ¹⁾

Erstellungskosten	CHF 4'100'000.00	
Total (multipliziert mit Referenzzinssatz 2.00%)	CHF 4'100'000.00	CHF 82'000.00

Neuer GVZ-Wert geschätzt: ca. CHF 4'500'000.00 / Quote 3.5% ²⁾

Unterhalt 2.5% CHF 112'500.00

Amortisation 1% CHF 45'000'00

Liegenschaftenaufwand **CHF 239'500.00**

Vorgesehene Einnahmen

Pachtzins ³⁾ CHF 210'000.00

Mietzins Drittnutzer ⁴⁾ CHF 8'300.00

Liegenschaftenertrag **CHF 218'300.00**

Differenz pro Jahr **(-9%) CHF -21'200.00**

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Firma Katag Treuhand AG hat im Auftrag der Gemeinde in einer Studie grundsätzliche Überlegungen zu Markt, Konkurrenz, Produkt und Positionierung formuliert. Sie kommt zum Schluss, dass

- der Standort am See eine hervorragende Lage bietet und dass sich dieser durch eine gute Erschliessung auszeichnet.
- sich das Gebäude dank der historischen Substanz und der aussergewöhnlichen (Innen-)Architektur von der Konkurrenz abhebt und einen Anziehungspunkt wie auch einen USP (Unique Selling Proposition = herausragende Leistungsmerkmal bezeichnet, mit dem sich ein Angebot deutlich vom Wettbewerb abhebt) bietet.
- der Betrieb nicht nur eine konzeptionelle Vielfalt, sondern auch betriebswirtschaftlich interessante Rahmenbedingungen bietet.
- dass das Umsatzpotential bei rund CHF 2 Mio. liegt.
- bei aktueller Kostenplanung die Gastro-Infrastruktur längerfristig finanziell getragen werden kann.
- das Projekt gute Erfolgschancen aufweist, um ein gastronomisches Leuchtturmprojekt am Zürichsee zu werden.

Wie die Wirtschaftlichkeitsrechnung darlegt, kann das Objekt voraussichtlich nicht kostendeckend bewirtschaftet werden. Die Gemeinde müsste jährlich ein Defizit von ca. CHF 21'200.– pro Jahr tragen oder rund 9% des prognostizierten Liegenschaftenaufwandes. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Aufwände für die Nutzung durch kulturelle Anlässe, durch Vereine und für Anlässe der Gemeinde innerhalb der Bewirtschaftungskosten abgedeckt werden können. Jedoch stuft der Gemeinderat die von der Katag Treuhand AG berechneten möglichen Pachtzinseinnahmen in der Höhe von CHF 210'000.– als eher optimistisch ein. Kann ein Pachtvertrag nicht über das prognostizierte Umsatzvolumen abgeschlossen werden oder sinkt der Pachtzins im Verlauf der Bewirtschaftung des Gebäudes, so sind diese Mindereinnahmen dem Defizit anzurechnen und entsprechend durch die Gemeinde zu tragen.

¹⁾ ohne Landanteil.

²⁾ Quote; Standardvermietung mit Teilausbau: 4.0%, Abzüglich ohne Teilausbau: -0.25%, abzüglich Hauswartung mehrheitlich Mieteraufgabe: -0.25%; Quoten in Anlehnung der Praxis der Stadt Zürich, basierend auf dem Str. Beschluss Nr. 762 vom 19.3.1986 der Stadt Zürich und dessen Anpassung 2012.

³⁾ Berechnung aus Bericht Katag Treuhand AG vom November 2014.

⁴⁾ Kulturell genutzte Flächen (Bsp. Ortsmuseum); 40 m² à CHF/m²/Jahr 160.– (beheizt) plus 38 m² à CHF/m²/Jahr 50.– (unbeheizt); weitere durch Vereine genutzte Mietflächen von ca. 19 m² sind ohne Einnahmen gerechnet.

Objekt kann voraussichtlich nicht kostendeckend bewirtschaftet werden.

Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Die Remise ist heute dem Finanzvermögen zugeteilt und sämtliche Gebäude der Seebadanlage sind im Verwaltungsvermögen eingeteilt. Mit dem Projekt werden alle Grundstücks- und Gebäudeteile mit einem aktuellen Wert von CHF 399'329.– vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen übertragen.

Finanzvermögen:

Das Finanzvermögen umfasst alle Aktiven einer Gemeinde, über welche sie nach kaufmännischen Grundsätzen verfügen kann und die realisierbar sind. Aktiven sind realisierbar, wenn sie ohne Verletzung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung verwertbar sind, d.h., wenn sie ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Darunter fallen somit alle Vermögensteile einer Gemeinde, die nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden. Nicht mehr entscheidend für die Zuteilung zum Finanzvermögen ist der Ertrag, den ein Vermögenswert abwirft.

Verwaltungsvermögen:

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.

Wie dem Kapitel «Planungsrechtliche Grundlagen» zu entnehmen ist, können Bewilligungen für Bauvorhaben, die im Uferstreifen von 20 Meter zu realisieren sind, nur dann ausgestellt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und im öffentlichen Interesse liegt. Aus der Erkenntnis, dass das Amt für Raumplanung die Verknüpfung zum Strandbad als «standortgebunden und im öffentlichen Interesse» einstuft, wird das Landstück der Remise mit der geplanten Baute zu einem nicht veräusserbaren Vermögenswert, welcher dem Verwaltungsvermögen zugeteilt werden muss, wie dies für sämtliche Gebäude der Seebadanlage bereits gilt.

Abschreibungen:

Entgegen der unter dem Kapitel «Wirtschaftlichkeitsberechnung» abgebildeten Zahlen muss gemäss der aktuellen Rechnungslegungsnorm HRM1 in der Gemeindebuchhaltung eine jährliche degressive Abschreibung von 10% auf Immobilien und 20% auf Mobilien erfolgen. Dies hat zur Folge, dass der Gemeindehaushalt anfänglich «buchhalterisch» durch die Abschreibungen stark belastet wird. Bei einer angenommenen Verteilung der Investitionskosten von CHF 4'500'000.– (Neuinvestition CHF 4.1 Mio. und Übertrag Landwerte von CHF 0.4 Mio.) in 80% Immobilien und 20% Mobilien, ergibt das ca. folgende Abschreibungen:

1. Jahr: CHF 540'000.– 2. Jahr: CHF 468'000.– 3. Jahr: CHF 407'000.–

Termine

Voraussichtlich wird nach der Badesaison im Herbst 2015 mit der Umsetzung begonnen. Die Fertigstellung wird auf den Frühling 2017 terminiert, damit der Gastronomieunternehmer direkt mit der Badesaison 2017 beginnen kann. Mit dieser Terminierung kann auch gewährleistet werden, dass nur während einer Saison Einschränkungen im Gastronomiebetrieb in Kauf genommen werden müssen.

Baueingabe:	Sommer 2015
Vergabeverfahren:	Herbst 2015
Baubeginn:	Anfang 2016
Bezug:	Frühling 2017 (vor der Badesaison)

E. Das Projekt als Bestandteil der Liegenschaftenstrategie

Mit dem Entscheid Nr. 2014-57 vom 7. Juli 2014 genehmigte der Gemeinderat die Liegenschaftenstrategie. Das öffentliche Papier umfasst alle vier Teilbereiche des gesamten Portefeuilles der Gemeinde Richterswil. In diesem Strategiepapier wurden in jedem Teilbereich Hauptprojekte bestimmt, die aufeinander abgestimmt sind. Ziel der Liegenschaftenstrategie ist, das bestehende Portefeuille umzustrukturieren, indem die stark überalterten und sanierungsbedürftigen Gebäude, die nicht den Aufgaben der Gemeinde zugeordnet werden können, veräussert werden.

Da entgegen des Vorschlages des Gemeinderates beide Initiativen zur Remise vom Volk angenommen wurden, hat der Gemeinderat das Projekt Umbau und Sanierung «Remise» in die Liegenschaftenstrategie unter dem Hauptprojekt 1 aufgenommen. Die Remise wurde dem Teil A: «Bauten für Verwaltung, Kultur, Soziales, Wohnen, und Werkseinrichtungen» angegliedert. Die Strategie zeigt, dass die geplante Umstrukturierung mit wenig Aufwand für die Gemeindekasse bewältigt werden kann, da die verschiedenen Hauptprojekte aufeinander abgestimmt sind.

Querfinanzierung

Die folgende Forderung stammt aus dem zweiten Initiativbegehren:

«Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Renovation der Remise mit dem Verkauf einer anderen Liegenschaft aus dem Gemeindebesitz finanziert werden kann. Die Gemeinde Richterswil besitzt weitere renovationsbedürftige Liegenschaften, welche für die Öffentlichkeit von geringerem Interesse sind, aber trotzdem unterhalten werden müssen. Der Verkauf eines solchen Objektes könnte die Gemeinde Richterswil entlasten und deren Gegenwert in ein Projekt überführt werden, das für die Öffentlichkeit von weit grösserem Nutzen ist.»

Der Gemeinderat hat in der Liegenschaftenstrategie aufgezeigt, dass die Anlage «Drei Könige» mit Restaurant, Hotelzimmer, Wohnung und Festsaal ein mögliches Objekt darstellt, um eine Gegenfinanzierung durchzuführen. In der Strategie ist ersichtlich, dass sich die Unterhaltskosten bis zum Jahre 2024 auf ca. CHF 580'000.– summieren und ab dem Jahre 2024 grosse Summen für eine Gesamtrenovation (> 4 Mio.) ausgegeben werden müssen. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass das Objekt nicht zwingend für die Erfüllung von Gemeindeaufgaben im Liegenschaften-Portefeuille gehalten werden muss. Aus rechtlichen Gründen würde ein allfälliger Verkauf der Liegenschaft «Drei Könige» zu einem späteren Zeitpunkt separat zur Abstimmung (an einer Gemeindeversammlung) gebracht. Somit können die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zu den beiden Projekten «Umbau und Sanierung Remise» und «Verkauf Anlage Drei Könige» unabhängig voneinander Entscheide fällen.

Veräusserung von überalterten und stark sanierungsbedürftigen Liegenschaften im Besitze der Gemeinde.

Möglicher Verkauf «Drei Könige»

F. Projektwürdigung durch die Initianten

Den Initianten wurde das Projekt «Remise/Seebad» vorgestellt. Sie haben das Projekt positiv gewürdigt und festgestellt, dass der Gemeinderat die Forderungen aus der Initiative 2 umgesetzt hat. Die Initianten unterstützen das neu ausgearbeitete Projekt vollumfänglich und sind der Meinung, dass ein Pächter mit diesen Vorgaben betriebswirtschaftlich gut wirten kann.

G. Schlussbemerkung und Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Umbau- und Sanierungsprojekt der gemeindeeigenen Liegenschaften «Remise» und «Seebad» an der Seestrasse in Richterswil zuzustimmen. Mit dem vorliegenden Projekt kann in den historischen Räumlichkeiten ein erheblicher Mehrwert in Form eines architektonischen und gastronomischen «Leuchtturmprojektes» für die Gemeinde Richterswil geschaffen werden.

Richterswil, 8. Dezember 2014 **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**
Der Präsident: **Der Schreiber:**

Hans Jörg Huber Roger Nauer

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Den Stimmberechtigten wird beantragt, die vorstehende Vorlage abzulehnen. Die RPK empfiehlt, die zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen in dringlichere Geschäfte zu investieren.

Ausgehend von diesem Sachverhalt und in Koordination mit der negativen Prognose des Jahresergebnisses empfiehlt die RPK das Projekt abzulehnen.

Richterswil, 6. Januar 2015 **RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**
Der Präsident: **Die Aktuarin:**

Hansjörg Schlegel Marlis Glaser

Herausgeber

Gemeinderatskanzlei
Abteilung Politische Rechte
Seestrasse 19
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeabstimmungsbroschüre können Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 12 12, oder unter gemeinderatskanzlei@richterswil.ch

Gestaltung, Layout und Druck

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil