



Immobilien

**Marktgasse 9 Hotel und Restaurant „Zum Goldenen Kopf“
Instandhaltungsarbeiten Hotelzimmer
Fr. 1'045'800.00**

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

12. Juli 2017



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Für die Instandhaltungsarbeiten der 34 Hotelzimmer in der Liegenschaft Marktgasse 9, Hotel und Restaurant „Zum goldenen Kopf“, wird zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 942.7020.44 ein Verpflichtungskredit von Fr. 1'045'800.00 (inkl. MwSt.) genehmigt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung (Baukostenindex April 2017).
2. Der Beschluss unterliegt gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Das Büro des Gemeinderates wird mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
3. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Finanzen



Weisung

Das Wichtige in Kürze

Der Stadtrat hat sich anlässlich seiner Sitzung vom 19. August 2015, Beschluss Nr. 258, für den Verbleib der Liegenschaft „Zum goldenen Kopf“ im Eigentum der Stadt ausgesprochen. In seiner Abwägung zwischen dem Verbleib im Eigentum der Stadt Bülach und einer Veräusserung der Immobilie sprachen insbesondere das Dienstleistungsangebot und die Wahrung des Erscheinungsbildes als wichtiger Bestandteil der Altstadt sowie als Imageträger der Stadt über die Stadtgrenzen hinaus. Weiter bietet die Liegenschaft Säle an, welche vornehmlich den Bedürfnissen von Vereinen, Bevölkerung und Wirtschaft dienen. Dieses Angebot kann weiterhin erhalten werden. Zudem kann die Stadt Bülach damit nicht nur zum Erhalt dieser denkmalgeschützten Liegenschaft beitragen, sondern leistet weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Aufrechterhaltung einer aktiven und dadurch attraktiven Altstadt.

Um die Werterhaltung zu garantieren und damit die Hotellerie gewinnbringend bewirtschaftet werden kann, sind Instandhaltungsarbeiten notwendig. Dem Hotel droht ohne Sanierung der Hotelzimmer eine tiefere Klassifizierung, was sich negativ auf die Buchungen und den Preis auswirkt. Die 34 Hotelzimmer im Hotel und Restaurant „Zum Goldenen Kopf“ entsprechen in wesentlichen Teilen nicht mehr der Definition eines 3-Sterne-Hotels. Mit der Instandstellung kann das Hotel die Ansprüche der Hotelgäste an ein 3-Sterne-Hotel, in Bezug auf Ausstattung und Einrichtung in den nächsten Jahren wieder vollumfänglich erfüllen.

Der Stadtrat spricht sich für das vorliegende Sanierungskonzept inklusive möglicher Einsparungen – Verzicht auf die Instandstellung der WC-Anlagen im Saalgeschoss – aus.

1. Ausgangslage

Die Hotelzimmer im Hotel und Restaurant „Zum Goldenen Kopf“ wurden letztmalig wie folgt renoviert:

16 Hotelzimmer im 2. und 3. Obergeschoss im Jahre 1993, die übrigen 18 Zimmer mit der Gesamt-sanierung in den Jahren 1998/99. Die Zimmer sind somit seit 24 respektive 18 Jahre in Gebrauch. Sie wirken abgenutzt, altmodisch und entsprechen in wesentlichen Teilen nicht mehr den Bedürfnissen der heutigen anspruchsvollen Kundschaft. Der Gesamteindruck ist negativ.

Im Juli 2012 wurde das Hotel von der hotelleriesuisse (Swiss Hotel Association) letztmalig bewertet. Die Qualifikation für ein 3-Sterne-Haus wurde noch knapp erfüllt. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass ohne bauliche Massnahmen der Verbleib in dieser Kategorie nicht mehr garantiert werden kann.



2. Verkehrswertschätzung

Mit Beschluss Nr. 258 vom 19. August 2015 hat der Stadtrat beschlossen, dass die Liegenschaft Marktgasse 9, Hotel und Restaurant „Zum Goldenen Kopf“, weiterhin im Besitz der Stadt Bülach verbleibt und von einem Verkauf abgesehen wird. Bereits im Herbst 2014 beauftragte der Stadtrat den Bereich Immobilien, eine Verkehrswertschätzung zu erstellen. Dafür wurde die KATAG Treuhand AG, Kriens, beauftragt. Die am 8. Januar 2015 erstellte Verkehrswertschätzung zeigt auf, dass die 34 Hotelzimmer dringend und zeitnah erneuert werden müssen, ansonsten das Hotel gegenüber der steigenden Konkurrenz an Boden verliert und von einem 3-Stern zu einem 2-Stern-Betrieb zurück gestuft werden könnte, was eine tiefere Auslastung und sinkende Zimmerpreise nach sich ziehen könnte. Die Zukunft des Betriebes wäre dadurch nachhaltig gefährdet.

Die KATAG Treuhand AG beurteilt die Gebäudesubstanz als sehr gut. Das Restaurant und die 3 Säle mit 20, 40 und 100 Sitzplätzen weisen einen zeitgemässen Zustand in Bezug auf den baulichen Zustand und der Ausstattung aus. 18 der insgesamt 34 Zimmer sind 1999 renoviert worden und sind in einem akzeptablen, aber nicht mehr zeitgemässen Zustand. Die 16 Zimmer aus dem Jahre 1993 wirken abgenutzt und veraltet. Auch die Toilettenanlagen im Saalgeschoss bedürften einer Teilerneuerung.

Die KATAG Treuhand AG errechnete für die Liegenschaft folgende Finanzwerte:

Neuwert (Realwert):	Fr.	11'197'000.00
Ertragswert:	Fr.	6'657'000.00
Verkehrswert statisch:	Fr.	5'397'000.00
Barwert dynamisch:	Fr.	5'270'000.00

Der im Schweizer Gastgewerbe engagierte Kapitalanleger geht davon aus, dass für die Abdeckung der Finanz- und Anlagekosten nicht die Investitionen oder der Realwert massgebend sind, sondern der Ertragswert. Auf Grund der hohen Anlagekosten liegen Real- und Ertragswert in den meisten Fällen weit auseinander.

3. Nachhaltigkeit des Gastronomiebetriebes und künftiger Investitionen

Die Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Existenzberechtigung eines Hotel- und Restaurationsbetriebs hängt von verschiedenen Faktoren ab. Dazu zählen unter anderem:

- das Angebot (Konkurrenz)
- die Marktnachfrage
- die Betriebsgrösse
- die Effizienz der Betriebsabläufe



- die nachhaltige Tragbarkeit des künftigen Unterhaltsbedarfs der Liegenschaft und der Einrichtungen
- Standort

Die einzelnen Punkte hat die KATAG Treuhand AG wie folgt kurz beschrieben:

- Angebot/Konkurrenz Restauration

Auffällig ist die grosse Verbreitung der internationalen Küche, hauptsächlich vertreten durch die italienische und asiatische Küche in Bülach. Daneben existieren einige eher einfache, gutbürgerliche Konzepte, welche damit jedoch nicht in direkter Konkurrenz stehen. Das Restaurant „Zum Goldenen Kopf“ ist eines von wenigen Restaurants, welches täglich eine gehobene gutbürgerliche Küche anbietet.

- Angebot/Konkurrenz Beherbergung

Die Konkurrenz auf dem Beherbergungsmarkt ist etwas grösser, fällt aber ebenfalls knapp aus. Gästezimmer werden in Bülach nur an weiteren zwei Standorten angeboten, sprechen jedoch klar ein anderes Klientel an. Im First-Distrikt (Raum Flughafen) sind und werden zahlreiche neue Hotels gebaut. Dies führt zu einem steigenden Investitionsdruck auf die bestehenden Hotels, wenn diese auch in Zukunft konkurrenzfähig bleiben wollen.

- Marktnachfrage

Aufgrund der Grösse der Stadt, ihrer Zentrumsfunktion, den zahlreichen Arbeitsplätzen und nicht zuletzt der Lage nahe des Flughafens geht die KATAG Treuhand AG davon aus, dass eine ausreichend grosse Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in Bülach vorhanden ist. Diese Annahme wird durch die Aussagen von Herr und Frau Urschinger gestützt. Für die betriebswirtschaftlich erforderliche minimale Zimmerauslastung von 60% sind rund 7'500 Zimmernächte pro Jahr nötig, was die KATAG Treuhand AG als realistische Grösse erachtet.

- Betriebsgrösse

Die Betriebsgrösse mit 34 Zimmern liegt leicht über dem gesamtschweizerischen Mittel und kann als genügend betrachtet werden.

Das Restaurant mit 70 Sitzplätzen wird als mittelgross bezeichnet. Dank hoher Frequenz und Mehrfachbelegung wird ein stattlicher Umsatz erzielt. Hilfreich sind dabei auch die drei Säle im Obergeschoss. Mit rund 2.0 Mio. Franken Restaurationsumsatz ist das Hotel „Zum Goldenen Kopf“ ein aufwändiger, jedoch betriebswirtschaftlich interessanter Betrieb.

Eine Verringerung der Anzahl Zimmer oder der Sitzplätze könnte jedoch dazu führen, dass der Umsatz sinkt und die vorhandene Infrastruktur nicht mehr getragen werden könnte.



- Betriebsabläufe

Die Arbeitseffizienz des Restaurants ist im Erd- und Obergeschoss einfach und strukturiert. Weniger günstig sind die eingeschränkten Lagermöglichkeiten.

Im Bereich des Hotels ist insbesondere auf den Höhenunterschied zwischen den beiden Gebäudeteilen hinzuweisen, wodurch die Arbeit für Zimmerpflege erschwert wird und zu einem höheren Arbeitsaufwand führt.

Die KATAG Treuhand AG erachtet jedoch in beiden Bereichen die Betriebsabläufe als tragbar, sieht allerdings ohne grössere Eingriffe kaum Möglichkeiten zur Verbesserung.

- Tragbarkeit des Unterhaltsbedarfs

Die gute Infrastruktur und die zahlreichen Installationen und Apparate führen zu einem hohen Unterhaltsaufwand für den Mieter. Separate Saal- und Restaurantbuffets führen zu hohen Kosten für Service und Unterhalt.

Auch das Inventar muss, der gehobenen Gastronomie entsprechend, top aktuell und einwandfrei sein.

Der aktuelle Umsatz sollte es dem Mieter jedoch erlauben, genügend finanzielle Mittel zu erwirtschaften, um die notwendigen Rückstellungen und Ersatzinvestitionen zu tätigen.

Dieselben Voraussetzungen herrschen auch für den Vermieter. Gastro-Immobilien sind grundsätzlich investitionsintensiv. Die Einhaltung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen ist ein weiterer relevanter Faktor. Im Abgleich mit der Versicherungssumme und den effektiven Kosten für Unterhalt und Investitionen der letzten Jahre kann davon ausgegangen werden, dass ein Betrag von ca. Fr. 140'000.00 pro Jahr zur Deckung des laufenden kleinen Unterhalts, den Ersatz des Grossinventars und zur Bildung von Reserven für die periodische Erneuerung ausreichen.

4. Künftige Investitionen

Grundsätzlich erachtet die KATAG Treuhand AG das Gebäude und dessen Infrastruktur als in einem guten Zustand. Die diesem Bericht zugrunde liegende Begehung hat in zwei Bereichen Investitionsbedarf zutage gebracht:

- Restauration 1. Obergeschoss

Im Obergeschoss empfiehlt die KATAG Treuhand AG einen Ersatz, bzw. eine Auffrischung der Toilettenanlagen sowie kleinere Ausbesserungsarbeiten.

Auch sollte das Frühstücksbuffet mittels mobiler Kühlgeräte zeitgemässer und flexibler eingerichtet werden.



- Hotelzimmer

Die 34 Hotelzimmer weisen zwei Alters- und Zustandskategorien auf. 16 Zimmer sind 1993 renoviert und die restlichen in den Jahren 1998/99 erbaut oder erneuert worden. Die Zimmer stehen somit 24 resp. 18 Jahre in Gebrauch. Der Altersunterschied beträgt 5-6 Jahre, in der subjektiven Wahrnehmung jedoch deutlich mehr.

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung, der Veränderung von Trends und der qualitativen Ansprüche der Gäste kann in der Hotellerie von einer Lebensdauer für Hotelzimmer von maximal 20 Jahren (1*- bis 3*Hotels) ausgegangen werden.

Die nicht mehr zeitgemässen Zimmer hinterlassen auch ihre Spuren in der Gebäudebewertung auf den diversen Internetportalen. Die am häufigsten genannten Kritikpunkte sind:

- alte und/oder altmodische Möblierung
- zu schmale Betten
- mangelnder Komfort in den Zimmern

Gehen die Buchungen zurück, sinkt der Ertrag des Betriebs, wodurch wieder weniger Mittel für Investitionen zur Verfügung stehen. Ist ein Hotel erst einmal in einem solchen Teufelskreis gefangen, kann es nur mit grossem Aufwand wieder aus der Abwärtsspirale herausfinden. Die KATAG Treuhand AG empfiehlt die 16 Zimmer aus dem Jahre 1993 komplett zu sanieren und die WC-Anlagen im 1. Obergeschoss aufzufrischen sowie die anderen 18 Zimmer aus den Jahren 1998/99 zu erneuern.

Im Bericht der Firma KATAG AG vom 8. Januar 2015 werden die mutmasslichen Kosten für die Zimmer-Renovation auf Fr. 538'000.00 bis Fr. 745'000.00 veranschlagt. Die Firma KATAG AG bestätigt mit E-Mail vom 15. März 2017, dass in diesen Angaben (basierend auf Richt- und Erfahrungswerten) nur die Einrichtung der Hotelzimmer (BKP 9) enthalten sind wie beispielsweise die Betten, Leuchten, Tische, Stühle, Sofas, Schränke, TV-Geräte, usw.; nicht aber die baulichen Kosten für neue Wand- und Bodenbeläge, Malerarbeiten, feste Einbauten, usw.

Die Angaben der Firma KATAG AG, gemäss ihrer Verkehrswertschätzung und der darin enthaltenen Kostenprognosen, geben dadurch ein zu günstiges Kostenniveau für die gesamten Instandhaltungsarbeiten ab.



5. Instandhaltungsprojekt

Im Frühjahr 2016 wurde ein Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren durchgeführt. Mit Beschluss vom Juni 2016 beauftragte der Stadtrat das Architekturbüro Jürg Specogna AG, Kloten, mit der Ausarbeitung eines Renovationskonzeptes für die 34 Hotelzimmer.

Das vorliegende Projekt des Architekturbüros Jürg Specogna AG setzt sich aus folgenden Teilbereichen zusammen:

	Teilprojekt		Betrag
1	16 Hotelzimmer inkl. Zusammenlegung von 2 Zimmern zu 1 Junior-Suite	(letzte Renovation 1993)	529'600.00
2	18 Hotelzimmer (Raumteilung wird belassen)	(letzte Renovation 1999)	516'200.00
	Total		1'045'800.00

In diesen Kosten sind folgende Massnahmen und Arbeiten enthalten:

a) Mobilien

Ersatz aller Einrichtungen (mobil und fest). Die Zimmer verfügen neu über:

- Doppelbett (Grandlit) 1.80x2.00 m, Einzelzimmer 1.20x2.00m
- Zwei Nachttische
- Garderobe mit Minisafe und Minibar
- Grosser Spiegel im Eingangsbereich
- Schreibtisch und Stuhl
- Sessel oder Sofa mit Teppichvorleger
- Je nach Zimmergrösse fixe Kofferablage
- TV-Gerät, Telefon (sind neu, werden übernommen)

b) Bauliche Massnahmen

- Sämtliche textilen Bodenbeläge werden in den Zimmern durch hochwertige Eichenparkette ersetzt.
- Die Zimmer erhalten auf der Bettseite eine Holzverkleidung bis auf eine Höhe von ca. 1.50 m. Dahinter können alle notwendigen Installationen für die neue Beleuchtung kostengünstig verlegt werden. Im Eingangsbereich wird eine Wand mit Holz verkleidet. Die übrigen Wände erhalten einen Verputz welche in warmen Tönen gestrichen werden.
- Die ganze Beleuchtung wird durch zeitgemässe LED-Leuchten erneuert.



- Textilien (Teppichvorleger, Vorhänge, etc.) werden ersetzt und an das neue Material- und Farbkonzept angepasst.

c) Zusammenlegung von je 2 Hotelzimmern

Nach Aussage des Pächters besteht eine steigende Nachfrage nach grösseren Gästezimmern. Die Hotelgäste schätzen immer mehr Komfort und Bewegungsfreiheit in ihrem Zimmer. Diesem Bedürfnis könnte im Bereich der Zimmer 2.3/2.5 im 2. Obergeschoss und den Zimmern 3.3/3.5 im 3. Obergeschoss nachgekommen werden. Die Zimmer 2.3 und 3.3 entsprechen im jetzigen Zustand nicht dem Standard eines 3-Sterne-Hotels, da die Lavabos im Zimmerbereich liegen und die Dusche/WC-Anlagen sehr klein sind. Diese Zimmer sind bei Kunden sehr unbeliebt und werden nur noch im Notfall gebucht.

Mit der Zusammenlegung beider Zimmer entstehen zwei grosszügige Zimmer (Junior Suite) für 2 bis 4 Personen. Die Mehrkosten betragen knapp Fr. 20'000.00.

d) Instandstellung WC-Anlagen Saalgeschoss

Auf die Instandstellung der WC-Anlagen (Fr. 78'000.00) wird zum jetzigen Zeitpunkt aus finanziellen Gründen verzichtet. Der Stadtrat hat festgelegt, dass er sich vollumfänglich auf die Renovation der Hotelzimmer konzentrieren will.

e) Bauablauf

Die Instandhaltungsarbeiten erfolgen in Etappen und unter Betrieb von Hotel und Restaurant ab Januar 2018. Die Etappen werden in Absprache mit dem Pächter geplant.

6. Kosten

a) Investitionskosten

Die Baukosten werden vom Architekturbüro Jürg Specogna AG, Kloten (Kostenvoranschlag vom 21. April 2017) wie folgt veranschlagt:

Kostenvoranschlag gemäss SIA +/- 10%, Baukostenindex Stand April 2017

Kosten nach Zimmern:

Zimmer Etappe 1 (16 Zimmer)	Fr. 529'600.00	(letzte Renovation 1993)
Zimmer Etappe 2 (18 Zimmer)	<u>Fr. 516'200.00</u>	(letzte Renovation 1999)
Total	<u>Fr. 1'045'800.00</u>	

Die Umbaukosten für 1 Hotelzimmer betragen im Durchschnitt Fr. 30'760.00.



Kosten nach Baukostenplan (BKP)

BKP	Arbeitsgattung	Etappe 1	Etappe 2	Total (inkl. MwSt.)
1	Vorbereitung	43'000.00	40'500.00	83'500.00
2	Gebäude	342'000.00	319'000.00	661'000.00
5	Baunebenkosten	7'000.00	7'700.00	14'700.00
9	Ausstattung	137'600.00	149'000.00	286'600.00
	Total	529'600.00	516'200.00	1'045'800.00

In der Investitionsrechnung 2017 sind für die geplanten Arbeiten auf dem Konto 942.7020.44 Fr. 400'000.00 und auf dem Konto 942.7020.45 Fr. 350'000.00, total Fr. 750'000.00 enthalten. Infolge einer längeren Planungsphase werden die Bauarbeiten (exkl. Planungsphase Fr. 40'000.00) erst im Jahr 2018, dann aber aus Kostengründen in einer Baustapfe, ausgeführt. Der restliche Baukredit wird im Voranschlag der Investitionsrechnung 2018 auf dem Konto 942.7020.44, eingestellt (Fr. 950'000.00).

b) Investitionsfolgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen:

- Kapitalfolgekosten
0.45% der Netto-Investitionen, jährlich Fr. 4'706.00
- betriebliche Folgekosten
2% der Bruttoanlagekosten, jährlich Fr. 20'916.00
- Total jährliche Folgekosten Fr. 25'622.00

c) Nettorendite

Durch die Investition wird sich die Nettorendite um 0.2% von 1.9 (2015) auf 1.7% leicht reduzieren. Es wird prognostiziert, dass durch die Instandsetzung der Hotelzimmer die Buchungen in den nächsten 2-3 Jahren wieder zunehmen werden und sich die auf den einschlägigen Online-Portalen häufenden negativen Kundenbewertungen betreffend die Raumqualität verschwinden und durch positive Beurteilungen abgelöst werden.

d) Optionen

Aus finanziellen Überlegungen hat der Stadtrat folgende Kosteneinsparungen in den Kostenvoranschlag einfließen lassen:

- Verzicht auf die Instandhaltungsarbeiten bei den WC-Anlagen Saalgeschoss (Fr. 78'000.00). Die Erneuerung erfolgt in 2-3 Jahren.



7. Beiträge

An diese Renovationsarbeiten werden keine Subventionen oder Beiträge ausgerichtet.

8. Zeitplanung

Die Renovationsarbeiten werden in Zusammenarbeit mit dem Pächterpaar geplant. Es ist vorgesehen, die Arbeiten in mehreren Zeitabschnitten zu realisieren (jeweils 6–8 Zimmer), so dass der Hotelbetrieb aufrecht gehalten werden kann. Mit den Renovationsarbeiten wird voraussichtlich Mitte 2018 begonnen. Das detaillierte Terminprogramm kann erst nach erfolgter Kreditgenehmigung und aufgrund der Zimmerbuchungen mit dem Pächter festgelegt werden. Der Abschluss der Instandstellung erfolgt spätestens anfangs 2019.

9. Folgen einer Ablehnung

Werden diese Zimmer bis zur nächsten Prüfung durch die hotelleriesuisse (Swiss Hotel Association) nicht erneuert, droht im schlimmsten Fall der Verlust der 3-Sterne Klassifikation. Im diesem Falle wäre mit einem erheblichen Buchungsrückgang und / oder spürbaren Preisreduktionen und somit in jedem Fall mit einem Umsatzschwund zu rechnen, welcher sich letztlich auch negativ auf die Umsatzmiete auswirkt.

10. Fazit

Die Renovation wertet das Hotel und Restaurant „Zum Goldenen Kopf“ deutlich auf. Die Vorlage entspricht vollumfänglich den Grundsatzbeschlüssen des Gemeinderates vom 15. November 2010: Bülach hat eine benutzerorientierte Infrastruktur mit langfristigem Horizont. Der Stadtrat hat sich im August 2015 und im April 2017 klar dafür ausgesprochen, dass die Liegenschaft Marktgasse 9 weiterhin im Besitz der Stadt Bülach bleibt und als 3-Sterne-Hotel mit gutbürgerlicher Gaststätte weiter geführt wird.

7. Kontaktpersonen

Der behördliche Referent ist Hanspeter Lienhart.

Für weitere Auskünfte steht Manuel Anrig, Leiter Planung und Bau, Tel. 044 863 14 61 oder E-Mail manuel.anrig@buelach.ch, gerne zur Verfügung.

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.



Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Pascal Sidler
Stadtschreiber-Stv.

(SRB-Nr. 223)

Beilagen:

1. Projekt und Kostenvoranschlag der Jürg Specogna AG vom 24. April 2017
2. KATAG-Bericht