

## 28.03

### Hotel und Restaurant zum Goldenen Kopf, Marktgasse 9, 8180 Bülach

#### Nachfolgeregelung

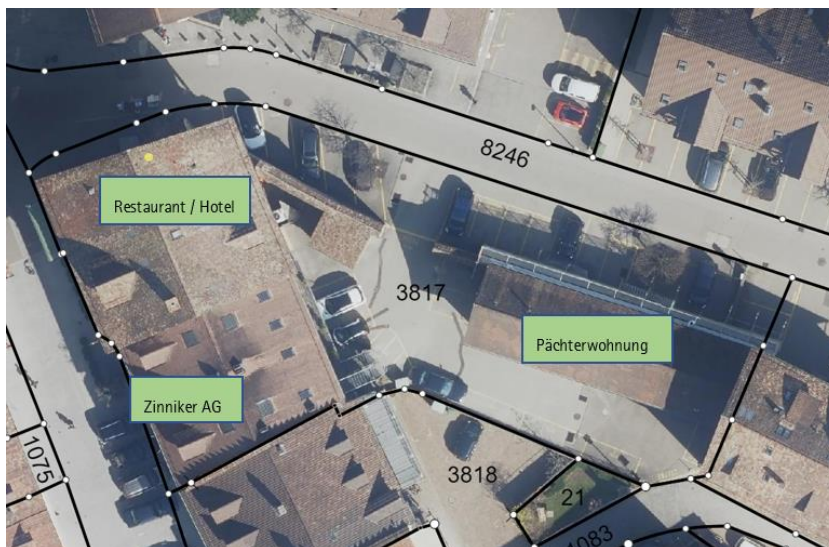
#### Beschluss

#### Ausgangslage

Das Ehepaar Urschinger, welches das Hotel und Restaurant zum Goldenen Kopf erfolgreich führt und seit über 24 Jahren pachtet, wird per Ende April 2025 in Rente gehen. Entsprechend steht der Prozess der Wiedervermietung an. Dieser ist nun auszulösen.

Die auf die Bewertung und Vermarktung von Hotel- und Restaurantbetrieben spezialisierte Firma KATAG&Partners AG, Kriens hat betreffend Markteinschätzung eine Analyse erstellt, welche dem Stadtrat im November 2023 unterbreitet wurde. Die Wirtschaftsförderung wurde für eine Gesamtbetrachtung aus wirtschaftlicher Sicht zum Thema «Hotel in Bülach» über die ganze Stadt, respektive Region zu betrachten, beauftragt.

Für die Regelung der Nachfolge stellt sich die zu klärende strategische Grundsatzfrage, ob die Stadt Bülach weiterhin Eigentümerin und damit Verpächterin bleiben will, oder ob die Liegenschaft verkauft werden soll. Zur Parzelle der Marktgasse 9 gehören auch der Uhrenladen Zinniker AG, die Pächterwohnung sowie die nicht mehr aktive Zivilschutzanlage im UG, welche an Vereine vermietet ist.





### **Portfoliomanagement**

Die markante und historische Liegenschaft befindet sich an einer Toplage in der Altstadt und gehört zum städtischen Finanzvermögen. Mit Beschluss Nr. 284 vom 21. August 2019 bestätigte der Stadtrat, dass die Liegenschaft im substanziellen Kernportfolio angegliedert ist. Die Liegenschaft ist zwar nicht betriebsnotwendig, jedoch strategisch, historisch oder kulturell wertvoll, soll gehalten und periodisch überprüft werden. Die aktuelle Objektstrategie lautet «Instandsetzung» und die Handlungsstrategie «Kostenoptimierung».

Die Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden dauerhaft vorgenommen. In den letzten zehn Jahren wurden über 2,05 Mio. Franken in das Objekt investiert. Der Pachtzins wurde grösstenteils reinvestiert und nicht auf Kosten der Substanz der Gewinn maximiert. Das Objekt befindet sich deshalb in einem guten bis sehr guten baulichen Zustand. Weiter ist der goldene Kopf aktuell das einzige Hotel in Bülach und hat somit ein Alleinstellungsmerkmal auf dem Markt. Potential für weitere Hotels in und um Bülach ist vorhanden.

### **Finanzielle Aspekte**

Die Liegenschaft gehört zum Finanzvermögen der Stadt Bülach und wurde letztmals am 8. Januar 2015 von der KATAG geschätzt. Der Verkehrswert, davon ausgehend das die Nutzung wie bis anhin bestehen bleibt, beläuft sich auf 5.4 Mio. Franken. Die Liegenschaft wird aufgrund der Neubewertung des Finanzvermögens im Januar 2024 neu geschätzt. Der für Hotelverkäufe meistens massgebende Ertragswert der Liegenschaft fällt tiefer aus, aktuell liegt er bei rund 2.8 Mio. Franken.

Betrachtet man die letzten Finanzjahre vom goldenen Kopf, zeigt sich, dass die Liegenschaft nach Abzug des Aufwandes immer Erträge erwirtschaftete. Der Gewinn wurde von der Stadt reinvestiert und deshalb ist die Liegenschaft in einem solch guten Zustand, wie sie heute anzutreffen ist. Weiter konnten die Abschreibungen und Verzinsungen gedeckt werden.

### **Vier Varianten für das weitere Vorgehen**

KATAG&Partners AG hat vier Strategie-Varianten beschrieben und gewürdigt:

#### **Variante 1: Verkauf der Liegenschaft als Hotel-Restaurant**

Mit der Variante 1 verkauft die Stadt Bülach die Liegenschaft unter der Bedingung, dass Restaurant und Hotel vom Erwerbenden weiterhin betrieben werden müssen. Ein entsprechender Eintrag mit einer



Nutzungsvorgabe und Rückkaufsrecht im Grundbuch soll dies sichern. Die eingetragene Nutzungsvorgabe hat naturgemäss einen negativen Einfluss auf den Verkaufspreis. Dass damit ein Käufer gefunden und das Restaurant mit Hotel weiterhin betrieben wird, ist damit nicht garantiert. Juristisch ist dies die heikelste Variante. Für den Verkauf der Liegenschaft ist die Zustimmung des Stadtparlaments notwendig.

### **Variante 2: Verkauf der Liegenschaft als Geschäftshaus mit Gewerbe und Wohnen**

Die Liegenschaft wird in einem Bieterverfahren verkauft. Es wird der maximal möglich erzielbare Verkaufspreis angestrebt und an den höchst Bietenden verkauft. Von Vorteil ist die Lage und die Möglichkeit, die Liegenschaft gemäss Zonenplan zu Wohnraum umzunutzen. Das Restaurant kann, falls notwendig zu Gewerbe umgenutzt werden. Mit dieser Option ist die zukünftige Nutzung des historischen Hotels offen und für Investoren mit Projektentwicklungsabsichten interessant. Damit kann eine Bülacher Institution – das Hotel Restaurant Goldener Kopf – verloren gehen. Im vorbereitenden Verkaufsprozess kann zwar noch immer entschieden werden, welcher Kaufinteressent mit welcher Immobilienstrategie gewählt wird, aber eine Verpflichtung des Käufers zu seinem späteren Nutzungsentscheid kann nicht durchgesetzt werden. Die Stadt Bülach übergibt die Verantwortung über das Objekt und entbindet sich etwelchen Verpflichtungen. Auch für diese Variante ist für den Verkauf der Liegenschaft die Zustimmung des Stadtparlaments notwendig.

#### Mögliche Vorsteuerkorrekturfolgen eines Verkaufs:

Die Liegenschaft Marktgasse 9 ist optiert, das heisst sie ist dem steuerbaren Bereich zugeordnet und es werden Vorsteuerabzüge geltend gemacht. Die Stadt wird im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft für die Mehrwertsteuer rückzahlungspflichtig, falls der neue Eigentümer nach dem Kauf Wohnraum schafft. Dann fällt sie in den Nichtsteuerbereich. Dies hat einen Eigenverbrauch beim Veräusserer zur Folge mit entsprechender Vorsteuerkorrektur. In den letzten zehn Jahren wurden über 2.05 Mio. Franken investiert. Dieser Vorgang bezieht sich auf die vergangenen zehn Steuerperioden. Entsprechend sind rund 184 000 Franken Vorsteuer zurückzuzahlen. Nach 2029 würden keine Rückforderung mehr für die Periode 2019 erfolgen können.

### **Variante 3: Restaurant plus Umnutzung der Hotelzimmer**

Die Liegenschaft bleibt im Eigentum der Stadt Bülach. Das Hotelkonzept wird verändert. Die Restauration im EG und 1.OG wird weitergeführt, die Hotelzimmer werden mit Kochnischen – kleine Küche – ergänzt, sodass Mini-Apartments entstehen. In die Apartments sollen die Gäste ohne Empfang



selbstständig und flexibel ein- und auschecken können. Die Analyse attestiert diesem Konzept Potential. Es bestehe für diese moderne Art von Hotel definitiv ein Markt mit wachsender Nachfrage. Die Auslastung der Zimmer könne damit erhöht werden und eventuell ein höherer Pachtzins eingenommen werden. Baurechtlich bedingt diese Konzeptänderung Abklärungen und führt zu Investitionen für den Einbau der Kochnischen.

#### **Variante 4: Digitales Hotel**

Die Liegenschaft bleibt im Eigentum der Stadt Bülach. Das Hotelkonzept wird minim verändert, indem der gesamte Kundenprozess – von der Buchung bis zu Abreise und Rechnungsstellung – digitalisiert und automatisiert werden soll. Das Restaurant bleibt so wie es ist bestehen.

Mit dieser Konzeptanpassung wird das Hotel sanft an die Zeit und Bedürfnisse der Gäste sowie an den derzeitigen Fachkräftemangel angepasst. Mit dieser Variante können Personalkosten beim Hotel eingespart werden, was nicht bedeutet, dass ganz auf Mitarbeitende verzichtet wird. Weiter wird eine prozessorientierte Entflechtung der Gastronomie und des Hotels geschaffen. Das Hotel kann sich neu als Business Hotel positionieren und bleibt im Portfolio der Stadt Bülach. Es kann optional ein Pächter für das Hotel und ein Pächter für das Restaurant gesucht werden. Die Grobkostenschätzung für die notwendigen Anpassungen beläuft sich auf 200 000 bis 300 000 Franken.

#### **Empfehlung KATAG**

Die KATAG&Partners AG empfiehlt die Variante 4 Digitales Hotel mit einem Mieter anzuvisieren. Bei der Pächtersuche soll der Fokus auf eine Person/Unternehmung gelegt werden, welche fundierte Erfahrungen im Betreiben eines Hotels, jedoch auch von Restaurants hat, da dies auch in Zukunft einen grossen Teil des Umsatzes ausmachen wird. Der aktuelle Zeitpunkt ist richtig, um in die Digitalisierung zu investieren und damit ein modernes und zeitgerechtes Hotel zu Verpachtung anzubieten.

#### **Empfehlung Bereich Immobilien**

Der Bereich Immobilien favorisiert ebenfalls Variante 4. Diese Variante ist jedoch nicht zwingend als «Digitales Hotel» umzusetzen. Sie soll lediglich aufzeigen, dass damit ein Potential geweckt werden kann und die Stadt bereit ist, darin zu investieren. Letztlich hängt alles davon ab, welcher neue Betreiber und damit welches Betriebskonzept ausgewählt wird.



Die externe Analyse stützt insgesamt die eigene Einschätzung und das vorhandene Potenzial der Liegenschaft. Auch die bestehende Objektstrategie, in welcher die Liegenschaft im substanziellen Kernportfolio angegliedert ist, erachtet der Bereich Immobilien als richtig. Die zwar nicht betriebsnotwendige Liegenschaft, welche jedoch strategisch, historisch/kulturell wertvoll ist, soll gehalten werden. Mittels einer moderaten Investition in die Digitalisierung kann eine tragfähige Ausgangslage für die Nachfolgersuche geschaffen werden. Das Potenzial für eine bessere Rendite ist insgesamt gegeben. Die Stadt hat sich als seriöser Vermieter, welcher auch dauerhaft investiert, einen Ruf erarbeitet, welcher Vertrauen und bei Interessenten erweckt. Die potenziellen Pächter wissen, worauf und mit wem sie sich einlassen.

Die Variante, die Liegenschaft zu behalten bringt Nachfolgeinvestitionen mit sich. So steht einerseits der nicht unkomplizierte Lüftungsersatz an (Ziel: Ausführungsplanung zusammen mit neuem Pächter). Zudem ist mit zielführenden Anpassungen oder Investitionen in Betriebskonzepte (wie bspw. eine mögliche Digitalisierung) in Absprache mit dem neuen Pächter zu rechnen. Im Investitionsprogramm 2025 wird deshalb eine entsprechende Position über 290 000 Franken eingestellt.

Mit einem Verkauf fällt ein renommiertes Objekt aus dem Portfolio und der Weiterbestand als Hotel und Restaurant ist nicht gesichert. Die Liegenschaft hat für Investoren eine hohe Attraktivität, um die Hotelzimmer als Wohnraum im Zentrum umzunutzen. Nach einem Verkauf hat die Stadt keine Einflussmöglichkeiten mehr auf einen markanten Pfeiler in der Altstadt. Die finanziellen Aspekte zeigen, dass es sich nicht um ein Verlustgeschäft handelt und der Betrieb nicht mit Steuergeld subventioniert wird.

Zudem verbleiben die in den Räumen der Zivilschutzanlage eingemieteten Vereine und die Stadt Bülach bietet auch künftig Raum für Kultur. Die bisherige Pächterwohnung kann – sofern die neuen Pächter sie nicht mieten wollen – nach einer Wiedervermietung als Wohnraum angeboten werden.

#### **Einschätzung der Wirtschaftsförderung**

Das Marktpotenzial für Beherbergungsmöglichkeiten in Bülach ist vorhanden, siehe auch unsere Marktpotenzialschätzung vom Februar 2024. Mit der geplanten Weiterführung des Hotel Goldener Kopf mit einem neuen Betriebskonzept und einem neuen Betreiber wird nur ein Teil des vorhandenen Marktpotenzials ausgeschöpft. Die gut erhaltene Infrastruktur der Liegenschaft stellt eine wichtige Voraussetzung für die Weiterführung als Hotel dar, wenngleich mit lediglich 34 Zimmern die



nachhaltige Rentabilitätssicherung des Hotels anspruchsvoll bleibt. Aus Sicht der Zentrumsentwicklung ist der Erhalt als Hotel- und Restaurationsbetrieb, die entsprechende Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt, aus unserer Sicht anzustreben. Hierfür sollte in Bezug auf die Wahl des Betriebskonzepts und den Betreiber eine gewisse Offenheit bestehen, üblicherweise bringen interessierte und erfahrende Betreiber(-ketten) ihre eigenen Vorstellungen in die künftige Betriebskonzeption ein. Das Ausmass der notwendigen baulichen und betrieblichen Investitionen im jetzigen Zeitpunkt festzulegen, erscheint uns verführt. Dies ist letztlich ist eine Frage der konkreten Angebote und Verhandlungen mit den interessierten Betreibern. Einen vorgängigen Eigentumswechsel der Liegenschaft empfehlen wir nicht, da dies den Prozess erschwert und verzögert. Für den künftigen Betreiber ist ein solider und verlässlicher Partner auf der Eigentümerseite ein wichtiger Beurteilungs- und Entscheidungsfaktor Die mittelfristige Option des Verkaufs der Liegenschaft an einen Drittinvestor würden wir nicht ausschliessen. Voraussetzung dafür ist, dass neue Betreiber während mehrerer Jahre eine ausreichende Rendite mit marktkonformer Miete erzielt und somit der Ertragswert des Hotels gesteigert werden kann.

### **Vermietungsprozess**

Mit dem Entscheid, die Nachfolgeregelung anzugehen, wird zusammen mit KATAG&Partners AG umgehend ein professioneller Marktauftritt geplant und die Miete/Pacht ausgeschrieben. Das Bewerber- und Auswahlverfahren wird nach hohen Kriterien durchgeführt. Weiter werden von der Wirtschaftsförderung Hotelbetreiber (auch Hotelketten mit verschiedenen Nutzungskonzepten) kontaktiert. Auch die bestehenden Pächter haben Anfragen erhalten, welche geprüft werden.

Es ist das Ziel, die neuen Betreiber bis Ende Herbst 2024 gefunden zu haben. Falls dies nicht gelingen sollte, wird der Stadtrat über den Stand informiert und das weitere Vorgehen abgesprochen. Ein Wiedervermietungsprozess in diesem Segment beinhaltet stets die Gefahr, dass es zu einem Betriebsunterbruch kommen kann. Der Stadtrat ist sich diesem Risiko bewusst .

### Eckpunkte eines Mietvertrags

Der aktuelle Mindestmietzins beläuft sich gemäss Stadtratbeschluss Nr. 158 vom 18.05.2022 für das Restaurant auf 100 000 Franken pro Jahr, zuzüglich 7 % des Umsatzes zwischen 1.5 und 2.5 Mio. Franken. Für das Hotel beträgt der Mindestmietzins 100 000 Franken pro Jahr, zuzüglich 10 % des Jahresumsatzes zwischen 0.5 und 1 Mio. Franken. Es ist das Ziel, diesen Ertrag mit neuem Konzept zu steigern.



Der neue Vertrag soll auf mindestens zehn Jahre abgeschlossen werden. Die finale Mietvertrags- und Mietzinsgestaltung ist abhängig von der Nachfrage, dem Selektionsverfahren und den gegenseitigen Wünschen und Anforderungen der Mietvertragsparteien.

Auf Antrag des Ressorts Planung und Bau **beschliesst** der Stadtrat

1. Der Stadtrat beabsichtigt, die Liegenschaft Marktgasse 9 «zum Goldener Kopf» im Eigentum zu behalten.
2. Der Bereich Immobilien wird mit der sofortigen Umsetzung des Vermietungsprozesses beauftragt.

Mitteilung an:

- a) Andreas Müller, Stadtrat
- b) Nicole Zweifel, Leiterin Planung und Bau a.l.
- c) Markus Wanner, Leiter Finanzen und ICT
- d) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
- e) René Götz, Wirtschaftsförderung

**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber