Wirtschaft Berg

Einladung zu einer Orientierungs- und Gemeindeversammlung auf

Montag, den 22. August 1977, 20.00 Uhr,
Turnhalle Bäretswil

Geschäfte:

1. Orientierung über das Zusatzkreditbegehren für die Wirtschaft Berg
2. Gemeindeversammlung: Beratung und Beschlussfassung über das Zusatzkreditbegehren von brutto Fr. 120'000.-- (netto Fr. 20'000.--) für die Wirtschaft Berg

Nachdem die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 1977 auf Antrag eines Stimmbürgers Rückweisung des Zusatzkreditbegehrens und Verschiebung des Entscheides auf die nächste Gemeindeversammlung beschlossen hat, war es damals dem Gemeinderat aus formellen Gründen nicht möglich, den gestellten Antrag ausführlich zu begründen. Im Hinblick auf die neuerliche Behandlung dieses Geschäftes an der Gemeindeversammlung vom 22. August 1977 soll das Wesentliche der Begründung in Form dieser Broschüre festgehalten werden. Der Gemeinderat erachtet dieses Vorgehen notwendig, um eine umfassende Orientierung aller Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zu erreichen, damit diese die Tragweite des zu treffenden Entscheides objektiv überblicken können.

Bäretswil, 9. August 1977

Der Gemeinderat

1. Vorgeschichte

Nach dem Tode von Frau Emma Walder, im Herbst 1974, war eine Beibehaltung der Wirtschaft im bisherigen Lokal nicht mehr denkbar, weil der Sohn der verstorbenen Wirtin nicht gewillt war, die Wirteprüfung zu bestehen und auch nicht bereit war, die bisherige Liegenschaft als Wirtschaftslokalität zur Verfügung zu stellen. Eine andere Lösung liess sich in Klein-Bäretswil trotz intensiven Bemühungen nicht verwirklichen. Der Gemeinderat musste sich darum entschliessen, vorerst das Wirtepatent zu erwerben, um die Voraussetzungen für eine spätere Neueröffnung einer Wirtschaft sicherzustellen. Eine erste Fristerstreckung bis 31. Dezember 1975 reichte nicht aus. Die Finanzdirektion erklärte sich bereit, die Frist bis 31. Dezember 1978 zu erstrecken, wobei bis zu jenem Termin der Betrieb aufgenommen sein müsse.

Da eine Möglichkeit in Klein-Bäretswil nicht in Frage kam, wurde ein Standort beim Schulhaus in Erwägung gezogen. Auch dort scheiterte die Verwirklichung. Ueberlegungen der zentralen Lage für die Schulwacht Berg und andere Gründe mussten berücksichtigt werden. Es gelang schliesslich, die nötige Parzelle in schöner Aussichtslage und direkt an der Wanderroute im Vorder-Ghöch auszuscheiden. Die notarielle Beurkundung erfolgte - unter allen nötigen Vorbehalten - im Frühjahr 1976.

Zwei bereits im Februar 1976 mit der Vorprojektierung bestimmte Architekten konnten jetzt an die Aufgabe herantreten, umsomehr als der Kanton auf Gesuch hin einen namhaften Sonderbeitrag zusicherte und der Bund auf den 1. April 1976 einen dringlichen Bundesbeschluss über Beiträge zur Förderung öffentlicher Investitionen in Kraft setzte, womit die Zusicherung eines Investitionsbonus für die geplante Wirtschaft von maximal Fr. 80'000.-- verbunden war.

Der überraschend grosse Erfolg der von privater Seite durchgeführten Sammlung zeigte deutlich, dass der grösste Teil der Bevölkerung in der Gemeinde und im übrigen Kanton die Neuerstellung einer Wirtschaft befürwortet.

2. Vorprojekte

Anfangs Juli 1976 wurden die beiden in Auftrag gegebenen Vorprojekte abgeliefert. Zwei weiteren ortsansässigen Architekten und einem auswärtigen Generalunternehmer wurde Gelegenheit gegeben, ebenfalls aber unentgeltlich ein Vorprojekt einzureichen. Dieses Vorgehen kostete zusätzliche Zeit. Die Vorlage musste aber noch im Jahre 1976 der Gemeindeversammlung zum Entscheid unterbreitet werden, damit der Bundesbonus geltend gemacht werden konnte.

Die drei zusätzlichen Vorprojekte gingen Mitte August 1976 ein. Das kantonale Amt für Raumplanung und das kantonale Hochbauamt nahmen die Ueberprüfungen in raumplanerischer und architektonischer Hinsicht vor; anschliessend erfolgte die Begutachtung durch die Treuhandstelle und den Vertrauensarchitekten des Schweizerischen Wirteverbandes in betrieblich-organisatorischer sowie wirtschaftlicher Richtung. Auf Grund der Gutachten wurde für die Ausführung das Projekt von Architekt Silvio Bertolini ausgewählt.
"Begründung: (Wirteverband)

- Die vorgeschlagene Lösung (Bertolini) entspricht weitgehend dem gestellten Kostendach, sofern die Variante ohne Massenlager im Obergeschoss zur Ausführung gelangt. Dieses Kostendach ist, vom

möglichen Umsatz her gesehen, wenn immer möglich einzuhalten. Wir bezweifeln dabei ganz allgemein bei allen Projekten die Realisierbarkeit der angenommenen m3-Preise.

Nach unseren Erfahrungszahlen liegen diese, ohne die Spezialausbauten für Küche, Buffet, Lüftung, Kühlung, Mobiliar und Inventar bei ca. 300.-- bis 320.-- Fr./m3.

Aus diesem Grund ist der approx. Kostenvoranschlag nochmals zu überprüfen.

- Das Massenlager kann, wenn überhaupt erforderlich, im Untergeschoss untergebracht werden, und zwar nicht im Luftschutzkeller, sondern an der Süd-Ost-Ecke des Kellers.

  Bei rationeller Nutzung der verbleibenden Nebenräume genügen diese für den zu erwartenden Betrieb.

Empfehlung:

Wir würden es begrüssen, wenn mit dem beauftragten Planer ein koordinierendes Gespräch vor Planungsbeginn stattfinden würde, bei dem die Abteilung Betriebsberatung des SWV die einzelnen Punkte noch detaillierter darlegen könnte".

Architekt Bertolini erhielt den Auftrag, im Anschluss an das vorgeschlagene koordinierende Gespräch sein Vorprojekt im Sinne der Empfehlungen zu überarbeiten. Als Resultat legte der Architekt einen überarbeiteten approximativen Kostenvoranschlag von Fr.800'000.-- vor, der nach Meinung des Vertrauensarchitekten des Wirteverbandes zum damaligen Zeitpunkt als absolut realistisch angesehen wurde. Dieser approximative Kostenvoranschlag bildete die Grundlage für den Antrag an die Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1976.

3. Vollzugsmassnahmen nach der Abstimmung

Nach der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1976 wurde sofort mit der Detailprojektierung und der Vorbereitung der öffentlichen Submission begonnen. Gleichzeitig musste die Suche nach einem geeigneten Pächter eingeleitet werden. Nach relativ kurzer Zeit konnte ein ausgewiesener, geeigneter Bewerber gefunden werden. Da dieser jedoch eine Kündigungsfrist von einem Jahr einzuhalten hatte, musste die Wahl bereits am 6. April 1977 - also vor durchgeführter Submission der Bauarbeiten - vollzogen werden. Diese Situation setzte auch die Termine für den Neubau, indem die Wirtewohnung spätestens auf den 1. April 1978 fertig erstellt sein muss. Die Eröffnung der Wirtschaft wurde im Einvernehmen mit dem Wirt auf den 1. Mai 1978 programmiert. Um den Rohbau sicher vor dem Wintereinbruch unter Dach zu bringen (Höhenlage), musste sich der Gemeinderat bereits am 4. Mai 1977 entschliessen, den Baugrubenaushub, die Baumeisterarbeiten und die Zufahrt zu vergeben und mit den Bauarbeiten zu beginnen, obschon die Submission erst Mitte April 1977 abgeschlossen werden konnte und die Abgebotsrunde sowie die teilweise Bereinigung der eingegangenen Offerten noch nicht abgeschlossen war.

4. Zusatzkreditbegehren

Es zeigte sich, dass trotz vorwiegend günstigen Offertpreisen die Einhaltung des seinerzeit verlangten Kredites von Fr. 800'000.-- nicht möglich sein wird. Vielmehr konnte jetzt anhand der bereinigten Offertunterlagen definitiv berechnet werden, dass ein Zusatzkredit von Fr. 120'000.-- nötig ist, um das Bauvorhaben mit dem vorgesehenen Raumprogramm zu verwirklichen. Da inzwischen noch zu erfüllende Auflagen der Finanzdirektion, Abteilung Wirtschaftswesen, gestellt wurden(WC mit Dusche für Personal bzw. Aushilfspersonal sowie ein abschliessbarer Garderobenraum mit Handwaschgelegenheit usw.), entschloss sich der Gemeinderat zur Ganzunterkellerung der Baute - wie dies an der Gemeindeversammlung vom 15.12.1976 mehrmals gewünscht worden war - um die sich abzeichnenden betrieblichen Bedürfnisse und behördlichen Auflagen überhaupt erfüllen zu können. Für diesen Entschluss fiel wesentlich in Betracht, dass seit der erwähnten Gemeindeversammlung wiederum über Fr. 30'000.-- zusätzliche Spenden eingegangen waren und die Ganzunterkellerung lediglich Mehrkosten von Fr. 14'500.-- bedingt. Obschon die Rechnungsgemeindeversammlung auf den 22. Juni 1977 bereits angesetzt war, entschloss sich der Gemeinderat am 6. Juni 1977, das Zusatzkreditbegehren nachträglich noch auf die Traktandenliste zu setzen, um sich nicht später dem Vorwurf auszusetzen, man habe in voller Kenntnis der Situation weitergebaut und erst nach Vorliegen der Bauabrechnung um einen entsprechenden Nachtragskredit ersucht.

Dabei konnte schon im voraus erreicht werden, dass sich der Zusatzkredit von Fr. 120'000.-- nur zum kleinsten Teil direkt zulasten der Gemeinde auswirkt. Durch Gewährung eines zusätzlichen Kantonalen Beitrages, die zusätzlich eingegangenen Spenden und die Ausschöpfung des vollen Bundesbonus (wegen den Mehrkosten erhöht sich dieser um Fr. 10'000.--) verbleiben vorerst Nettokosten von Fr. 20'000.-- zulasten der Gemeinde. Reduktionen werden sich noch durch alle Spenden ergeben, die bis zur Bauvollendung eingehen.

Auf Antrag eines Stimmbürgers beschloss dann aber die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 1977 mit knapper Mehrheit, die Vorlage zurückzuweisen und einer Kommission den Auftrag zu erteilen, einen Bericht an den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung über eine Projektanpassung zu erteilen, damit der ursprünglich bewilligte Kreditrahmen nicht überschritten wird.

In Erfüllung dieses Auftrages beschloss der Gemeinderat bereits am 27. Juni 1977, eine Sonderkommission Wirtschaft Berg mit fünf Mitgliedern zu bilden. Auf Vorschlag der Parteien bzw. Wahl durch den Gemeinderat wurde die Kommission wie folgt konstituiert:

Präsident:	Dr. E. Homberger,	FDP
Mitglieder:	A. Bachmann,	SP
	H. Gnehm,	SVP
	J. Meier,	EVP
	Dr. K. Stoessel,	als Antragsteller.

Diese Kommission hat inzwischen mehrmals getagt und erstattete am 29. Juli 1977 den Bericht.

5. Bericht an den Gemeinderat, zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung, über eine Projektanpassung beim Bergrestaurant Ghöch

SONDERKOMMISSION
WIRTSCHAFT BERG

Bericht an den Gemeinderat, zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung, über eine Projektanpassung beim Bergrestaurant Ghöch

(Ausgearbeitet durch die gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22. Juni 1977 durch den Gemeinderat bestellte Sonderkommission)

I N H A L T :

1. Aufgabenstellung
2. Einsparungsmöglichkeiten am bestehenden Projekt
3. Bauliche Gegebenheiten und finanzielle Verpflichtungen
   3.1 Bereits geleistete Arbeiten
   3.2 Aus mündlichen Vergebungen vorhandene Verpflichtungen
   3.3 Mutmassliche Kosten durch Baueinstellung, Rohbau-Ueberwinterung, Teuerungen (bei einem Baubeginn mitte Oktober)
   3.4 Andere vertragliche Verpflichtungen
4. Verluste bei einer Neuprojektierung mit reduziertem Raumprogramm
5. Voraussichtliche Kosten (geleistete und noch zu leistende) eines reduzierten Projektes - ohne Baukörper - ab OK Keller
   5.1 Grundstück
   5.2 Aushub
   5.3 Kosten Keller
   5.4 Umgebung
   5.5 Baunebenkosten
   5.6 Ausstattung
6. Für Baukörper ab OK Keller verbleibende Mittel
7. Schlussfolgerungen
8. Antrag

6. Schlussfolgerungen des Gemeinderates und Antrag an die Gemeindeversammlung

Im Anschluss an die am 22. Juni 1977 beschlossene Verschiebung des Entscheides über den Zusatzkredit prüfte der Gemeinderat sofort die neue Lage, um nach Möglichkeit weitere Mehrkosten für die Gemeinde abzuwenden. Nach reiflicher Prüfung gelangte man dabei zum Schluss, den begonnenen Bau nicht einzustellen (eine solche Einstellung war an der Gemeindeversammlung auch nicht verlangt worden) und zwar aus folgenden Gründen:

a) um den Rohbau noch vor dem Winter unter Dach zu bringen

b) um Mehrkosten und Schadenersatzforderungen für die Gemeinde abzuwenden

c) die Inbetriebnahme der Wirtschaft auf den 1. Mai 1978 zu gewährleisten und damit den abgeschlossenen Vertrag mit dem Wirt einzuhalten

d) nötigenfalls die der Gemeinde verbleibenden direkten Nettomehrkosten von Fr. 20'000.-- in der baulichen Endphase durch einfachere Ausführungen einzusparen.

Gestützt auf eine Aufsichtsbeschwerde eines Stimmbürgers verfügte dann aber der Bezirksrat Hinwil am 13. Juli 1977 die Einstellung sämtlicher Bauarbeiten. Weiter bestimmte er: "Dieser umfassende Baustop wird erst hinfällig, wenn die Gemeindeversammlung den effektiv erforderlichen Kredit für eine Ausführung des ursprünglichen (oder eines allenfalls abgeänderten) Bauprojektes gesprochen hat".

Gegen diesen Bezirksratsbeschluss hat der Gemeinderat beim Regierungsrat rekurriert und die aufschiebende Wirkung verlangt. Mit Verfügung vom 3. August 1977 hat der Regierungspräsident des Kantons Zürich dem Ersuchen des Gemeinderates stattgegeben. So können bis zur nächsten Gemeindeversammlung noch die notwendigsten Sicherungsarbeiten ausgeführt werden (Kellerdecke, Sickerleitung).

Mit ihrem Bericht vom 29. Juli 1977 gelangt die durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22. Juni 1977 eingesetzte Sonderkommission zum Schluss, das vom Gemeinderat am 15. Dezember 1976 vorgelegte Projekt sei auch unter Berücksichtigung einiger möglicher Einsparungen mit Fr. 800'000.-- nicht zu verwirklichen. Weiter schlägt die Kommission die Auftragserteilung für ein neues Projekt mit reduziertem Raumprogramm vor, welches den heutigen Stand des Baufortschrittes und die gegebenen Verträge optimal ausnütze. Da die Kommission keine Finanzkompetenz habe, müsse dieser Projektierungsauftrag durch den Gemeinderat erfolgen. Auf Grund des durch den Bezirksrat verfügten Baustops erachte es die Kommission notwendig, dass der Gemeinderat ein Alternativprojekt ausarbeiten lasse. Dieses müsse folgende Bedingungen erfüllen:

1. Uebernahme des bestehenden Kellergrundrisses.

2. Maximale Ausnützung der bereits eingegangenen Verpflichtungen, damit Schadenersatzforderungen auf ein absolutes Minimum gehalten werden können.

3. Einhaltung aller einschlägigen, gesetzlichen Vorschriften.
4. Raumprogramm für Wirtschaft und allenfalls Wirtewohnung so reduziert, dass die Projektgesamtkosten Fr. 800'000.-- nicht übersteigen.

Der Gemeinderat stellt fest, dass die der Gemeinde entstehenden Mehrkosten und Schadenersatzansprüche mit jedem zusätzlichen Tag der Baueinstellung zunehmen. Insbesondere kritisch wird die Situation, wenn der Rohbau nicht mehr vor dem Wintereinbruch unter Dach gebracht werden kann. Bei einer Neuprojektierung - wie dies die Sonderkommission vorschlägt - ist dies unvermeidlich der Fall. Gerade die Einhaltung aller einschlägigen, gesetzlichen Vorschriften - wie dies die Sonderkommission festhält - bedingt aber Mehrkosten gegenüber dem ursprünglichen Projekt von rund Fr. 10'000.--. Mit der Ausarbeitung eines Alternativprojektes wird darum nichts gewonnen, sondern werden einmal nur Mehrkosten produziert, muss sich doch auch ein anderer Architekt an die gesetzlichen Vorschriften halten.

Bereits die eingesetzte Kommission berechnet die mutmasslichen Kosten der Baueinstellung (bei einem Baubeginn Mitte Oktober) auf minimal Fr. 40'000.--, maximal Fr. 82'100.--. Dazu kommen die Verluste bei einer Neuprojektierung von Fr. 57'460.-- und die Baunebenkosten für ein neues Projekt, die auf Fr. 15'800.-- geschätzt werden. Weiter ist das Architektenhonorar für 1 - 2 neue Projekte dazuzurechnen, das sich auf Fr. 7'500.--, bzw. Fr. 8'500.-- belaufen wird. Ferner muss mit einem event. Verlust des Bundesbonus von Fr. 80'000.-- gerechnet werden. Die Auflösung des Pachtvertrages mit dem gewählten Gastwirt, der sein bisheriges Vertragsverhältnis bereits kündigen musste, wird Schadenersatzforderungen zur Folge haben, deren Höhe erst beziffert werden kann, wenn das Datum der Betriebsaufnahme feststeht oder derselbe ein anderes, geeignetes Lokal gefunden hat. Nur wenn es gelingt, die Wirtschaft Berg trotz eingetretener Verzögerung noch auf den 1. Mai 1978 fertigzustellen, können in diesem Falle Schadenersatzforderungen abgewendet werden, umsomehr als ein allfälliges neues, verkleinertes Projekt ohnehin die Vertragsauflösung zur Folge hat, weil die seinerzeit angenommenen Vertragsgrundlagen und der Verdienst nicht mehr gegeben sind. Ein Alternativprojekt ohne Wirtewohnung ist in der Praxis gar nicht möglich, weil in der Schulwacht Berg ein Ausweichen auf eine Mietwohnung nicht denkbar ist, sind doch gar keine solchen vorhanden. Die im vorliegenden Projekt geplante Wirtewohnung mit lediglich 3½-Zimmern ist bereits derart klein konzipiert, dass das Volumen nicht mehr reduziert werden kann. Vielmehr wird ein Wirt mit zwei Kindern bereits noch ein Gastzimmer beanspruchen müssen. Da die Serviertochter ein Zimmer benötigt, sind die beiden ausserhalb der Wohnung vorgesehenen Einzelzimmer bereits belegt, ohne dass noch ein Gästezimmer vorhanden wäre. Auf alle Fälle lassen sich gemäss Bericht der Sonderkommission die entstehenden Mehrkosten bei einer Neuprojektierung auf minimal Fr. 82'100.-- berechnen. Im ungünstigeren Fall können diese jedoch rund Fr. 200'000.-- betragen.

Der Gemeinderat ist daher nicht gewillt, von sich aus eine Neuprojektierung in die Wege zu leiten, da der Gemeinde damit nur erhebliche Mehrkosten und Schadenersatzforderungen in ungewisser Höhe erwachsen sowie höchstens ein verkleinertes Raumprogramm resultiert, welches in der Praxis nicht mehr funktionieren wird oder für welches kein geeigneter Pächter gefunden werden kann, der für eine fachlich erfolgreiche Betriebsführung Gewähr bietet.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das ursprüngliche Projekt, welches am 15. Dezember 1976 durch die Gemeindeversammlung genehmigt wurde, ohne jede Aenderung ausgeführt werden sollte. Einerseits bringt es auf Grund der abgeschlossenen Submission übersehbare Nettomehrkosten von Fr. 20'000.-- mit sich, anderseits wird der Betrieb mit diesem auch von Fachleuten zweckmässig eingeschätzten Raumprogramm in der Praxis auch tatsächlich funktionieren. Mit einer Neuprojektierung, für welche der Gemeinderat die Verantwortung nicht tragen kann, würden derart viele Unsicherheitsfaktoren eingehandelt, die der Gemeinde schlussendlich teuer zu stehen kämen. Aus allen diesen Ueberlegungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, den angeforderten Zusatzkredit von brutto Fr. 120'000.-- (netto Fr. 20'000.--) - über den der Entscheid am 22. Juni 1977 auf die nächste Gemeindeversammlung verschoben wurde - zu bewilligen. Mit diesem Vorgehen erhalten wir Gewissheit, die auf Grund der Aufsichtsbeschwerde und des vorläufigen Baustops entstandenen Mehrkosten auf ein Minimum beschränken zu können.