

Gemeindeversammlung vom Dienstag, 9. Dezember 2014.

Traktandum Nr. 3 Hallenbad Juch. Führung des Badrestaurants in Eigenregie für vorläufig drei Jahre. L2.2.2

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Die Führung des Restaurationsbetriebs im Hallenbad Juch in Eigenregie für vorläufig drei Jahre wird bewilligt.*
2. *Der entsprechende Bruttokredit zur Deckung aller Aufwendungen (Personal, Lebensmitteleinkauf etc.) in der Höhe von je CHF 230'000.00 für die Betriebsjahre 2015 bis 2017 wird zu Lasten der Laufenden Rechnung bewilligt.*

Kurzfassung

Am 25. November 2012 genehmigte der Souverän einen Bruttokredit von 15,95 Mio. Franken zur Sanierung des Hallenbads. Damit sich die hohen Investitionen rechtfertigen, soll ein attraktives Betriebskonzept die Besucherfrequenzen und die Einnahmen positiv beeinflussen. Dazu gehört auch ein Gastronomieangebot, auf dessen Öffnungszeiten sich die Badegäste verlassen können. Externe Pächter von Badrestaurants können dies oft nicht gewährleisten. Deshalb will der Gemeinderat, dass die Verantwortung für den Betrieb von Bad und Restaurant künftig in derselben Hand und damit in der Zuständigkeit der Gemeinde liegt. Andere öffentliche Bäder in der Region haben diesen Schritt bereits mit Erfolg vollzogen, denn die Kombination der beiden Betriebsteile ermöglicht die Nutzung personeller und betrieblicher Synergien. Um in Zumikon schon bald Bilanz ziehen zu können, ist die Umstellung vorerst auf drei Jahre befristet. Pro Betriebsjahr wird mit einem durchschnittlichen Bruttoaufwand von CHF 230'000.00 und einem Ertrag von CHF 200'000.00 gerechnet. Der Nettoaufwand wird somit auf CHF 30'000.00 geschätzt.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Weisung Da der vorliegende Antrag lediglich eine Ergänzung zu einer ganzen Reihe von früheren Entscheiden des Soveräns zum Hallenbad Juch darstellt, lohnt sich ein kurzer Rückblick. Das aus dem Jahr 1973 stammende Hallenbad Juch hatte nach rund 40 Betriebsjahren das Ende seines ersten Lebenszyklus erreicht. Deshalb wurde die Sanierung notwendig. Nachdem im Jahr 2010 erste, von Optimismus geprägte Pläne neben der Sanierung einen gleichzeitigen, aus dem Vollen schöpfenden Ausbau mit Gesamtkosten von 26,8 Mio. Franken vorgesehen hatten und gescheitert waren, legte der Gemeinderat dem Soverän am 25. November 2012 zwei Projektvarianten vor (Initiative und Gegenvorschlag). Diese beiden Varianten nahmen Abstand von grosszügigen Ausbauplänen und sahen die Verlegung des schulischen Schwimmunterrichts in die Badi Juch vor. Denn gleichzeitig mit dem Hallenbad Juch hatte auch das Lernschwimmbecken im Schulhaus Juch das Ende seines Lebenszyklus erreicht und wurde ebenfalls dringend sanierungsbedürftig.

Mit dem Gegenvorschlag des Gemeinderats bewilligte der Soverän an der Urnenabstimmung vom 25. November 2012 einen Bruttokredit in der Höhe von 15,95 Mio. Franken. Damit entschied er sich für die Erneuerung des Hallenbads in der bisherigen Form, mit gleichzeitigem Einbau eines Hubbodens. Der um rund 6 Mio. Franken teurere Alternativvorschlag (Initiative), der eine zusätzliche Lernschwimmhalle vorgesehen hätte, wurde verworfen.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Antrag dürfte von besonderem Interesse sein, dass vom bewilligten Bruttokredit rund 1 Mio. Franken auf die Erneuerung des Restaurationsbereichs und rund 1,29 Mio. Franken auf Eingangsbereich und Kasse entfallen. Wie der damaligen Weisung zur Urnenabstimmung zu entnehmen ist, bilden diese beiden Betriebsteile eine architektonische und betriebliche Einheit, die in den der damaligen Weisung beigelegten Plänen als "Drehscheibe Kasse/Kiosk" bezeichnet ist. Für die Bedienung dieser "Drehscheibe" wurden in der Weisung jährliche Kosten von CHF 167'000.00 veranschlagt.

Wie der Weisung vom 25. November 2012 weiter zu entnehmen ist, wird das jährliche Betriebskostendefizit der Badi Juch von 1,47 Mio. Franken im Jahr 2012 auf geschätzte 2,10 Mio. Franken um rund CHF 630'000.00 oder 1,3 Steuerprozent ansteigen. Vom Total-Jahresdefizit entfallen rund 58 % auf Amortisation und Zinsen (Mittelwert über 15 Jahre), sind also nicht direkt betriebsbedingt.

Analyse bisheriger Schwächen Nach der Wiedereröffnung des Hallen- und Freibads Juch im Mai 2015 soll der Bevölkerung ein gutes, zeitgemässes Freizeitangebot zur Verfügung stehen, das die Besucher anspricht und dazu beiträgt, dass die Badi vermehrt genutzt wird, so dass sich die hohen Investitionen lohnen. Mit einem attraktiven Betriebskonzept will der Gemeinderat die Besucherfrequenzen und damit die Einnahmen positiv beeinflussen. Im Auftrag des Gemeinderats unterzog die Schwimmbadkommission deshalb das bisherige Betriebskonzept einer Analyse, die Schwächen identifizieren sollte, die der Attraktivität und dem Image der Badi geschadet hatten.

Als eine der Schwächen wurde das Fehlen einer bedienten Kasse mit Ansprechperson identifiziert, was, wie Kundenumfragen ergaben, dem Bedürfnis einer grösseren Anzahl Badegäste entspricht. Mit der Präsenz von Badpersonal am Eingang wird auch eine effektive Zutrittskontrolle möglich sein. Deshalb wurde der Eingangsbereich von Anfang an als "Drehscheibe Kasse/Kiosk" geplant. Im Verlauf der Planung zeigte es sich allerdings, dass die dauernde Besetzung von Kasse/Kiosk keine genügende personelle Auslastung ergibt. Zieht man das Kassens-/Kioskpersonal in frequenzschwachen Zeiten jedoch auch für die Bedienung der Restaurant-Bar heran, ist die Auslastung ohne Mehrkosten, aber mit einem Mehrwert und zusätzlichen Einnahmen in die Kasse der Badi gewährleistet.

Auf der anderen Seite zeigte die Analyse von bisherigen Schwächen der Badi Zumikon auch, dass zu einem attraktiven Gesamtangebot ein Badrestaurant gehört, dessen Öffnungszeiten vorhersehbar sind, und die mit den Öffnungszeiten der Badi übereinstimmen. In der Wahrnehmung der Gäste handelt es sich um ein und denselben Betrieb. Wenn aber Pächter, wie in der Vergangenheit, das Badrestaurant stets dann schliessen, wenn die Besuchsfrequenzen niedrig oder die Wetterprognosen schlecht sind, schadet das der Attraktivität und damit dem Umsatz der Badi insgesamt. Aus diesem Grund nahmen andere öffentliche Bäder in der Region den Betrieb des Badrestaurants bereits mit Erfolg in die eigene Hand. Wie oben ausgeführt ermöglicht diese Massnahme, zumindest in frequenzschwachen Zeiten, auch die Nutzung personeller und betrieblicher Synergien.

Lösungsvorschlag Aufgrund der Analyse bisheriger betrieblicher Schwächen sprach sich die vom Gemeinderat eingesetzte Schwimmbadkommission bereits in der Anfangsphase des Umbaus für die selbständige Führung des Badrestaurants aus. Entsprechend konsequent wurde auch die Detailplanung des Eingangs- und Restaurantbereichs umgesetzt, so dass die Bedienung beider Bereiche, vor allem in der kundenschwachen Zeit, durch eine einzige Person reibungslos und effizient möglich ist.

Für die rund fünf Monate dauernde Freibad-Hauptsaison (Mai bis September) ist vorgesehen, zusätzliches Saisonpersonal, zum Teil in Teilzeit oder als Aushilfe, anzustellen. Für Restaurant und Kasse sind hierfür insgesamt 300 Stellenprozente vorgesehen, das entspricht hochgerechnet auf ein Jahr 125 Stellenprozenten.

Mit diesem Konzept kann das Restaurant in das Gesamtangebot des Schwimmbads integriert werden. Die Gemeinde kann mit dieser Lösung über das eigene Badpersonal unmittelbaren Einfluss auf die Qualität des Badrestaurants nehmen und ausserhalb der Freibadsaison den Restaurantbetrieb fast ohne Mehraufwand führen.

Kosten Mit der Kombination der beiden Betriebsteile Restaurant und Kasse/Kiosk können nicht nur Synergien genutzt werden. Bei guter Organisation, erfolgreicher Führung und etwas Wetterglück erwartet der Gemeinderat, dass das Betriebsdefizit des Restaurants geringer ausfällt als geschätzt oder sogar entfällt, wenn man in einer Mischrechnung höhere Erträge aus den Eintritten mit berücksichtigt. Selbstverständlich

sind Kostenprognosen für einen stark saisonabhängigen Betrieb mit Unsicherheiten behaftet und nur auf der Basis durchschnittlicher Vergleichszahlen möglich.

Der durchschnittliche Bruttoaufwand wird pro Betriebsjahr mit CHF 230'000.00 veranschlagt. Hiervon entfallen rund CHF 130'000.00 auf Lohnkosten für Saisonmitarbeitende. Auf der anderen Seite ist im Voranschlag 2015 provisorisch (vorbehältlich der Bewilligung dieses Antrags) ein Ertrag von CHF 200'000.00 berücksichtigt. Der Netto-Aufwand für den Bereich Gastronomie liegt somit bei CHF 30'000.00. Gemessen am eingangs erwähnten Investitionsvolumen für die Betriebsbereiche Restaurant und Eingang/Kiosk von total 2,29 Mio. Franken, liegt der geschätzte jährliche Netto-Aufwand für denselben Betriebsbereich bei 1,3 %, oder, gemessen am prognostizierten jährlichen Betriebskostendefizit von 2,1 Mio. Franken, bei 1,4 %.

Nicht Teil dieser Vorlage ist ein Betrag von CHF 53'000.00 für die einmalige Anschaffung spezifischer Maschinen und Geräte für Küche und Bar des Badrestaurants. Diese Geräte müssen ohnehin von der Gemeinde als Eigner beschafft werden, auch im Fall einer allfälligen Betriebsvergabe an einen externen Pächter.

G geplante Mehreinnahmen und Einsparungen Um den Selbstfinanzierungsgrad zu erhöhen, beabsichtigt der Gemeinderat, die Eintrittspreise anzuheben, was im Voranschlag 2015 noch nicht berücksichtigt ist, da der Budgetierungsprozess zu einem früheren Zeitpunkt abgeschlossen wurde. Von dieser Massnahme werden Mehreinnahmen von rund CHF 70'000.00 erwartet. Überdies wird derzeit erwogen, die Benützungsgebühren vor allem für die auswärtigen Schulklassen zu erhöhen. Dadurch dürfen weitere Mehreinnahmen erwartet werden und damit verbunden auch eine zusätzliche Verringerung des betriebsbedingten Defizits.

Mit dem Abschluss der gegenwärtig in Ausführung begriffenen Sanierungsarbeiten im Hallenbad Juch wird es ausserdem möglich sein, dem Souverän den Rückbau des Lernschwimmbekens im Schulhaus Juch vorzulegen, womit voraussichtlich rund 2 Mio. Franken Sanierungskosten und jährliche Betriebskosten von ca. CHF 80'000.00 eingespart werden können.

Einwände Grundsätzlich ist der Einwand, die Führung eines Restaurants gehöre nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde, nicht von der Hand zu weisen. In diesem Fall jedoch, wo die Gemeinde als Betreiberin der Badi und Eigentümerin des Restaurantbereichs zwangsläufig mit involviert ist, muss ihr die Qualität des Restaurantbetriebs ein Anliegen sein, denn diese hat unmittelbare Auswirkungen auf die Akzeptanz und den finanziellen Erfolg des eigentlichen Badbetriebs. Aus Sicht des Gasts bilden Badbetrieb und Restaurantbetrieb in jedem Fall eine Einheit.

Dem Einwand, ein Pachtbetrieb würde sichere Einnahmen generieren, ist zu entgegen, dass in den letzten Jahren lediglich ein Netto-Pachtertrag von durchschnittlich rund CHF 7'000.00 pro Jahr generiert werden konnte. Pächter von Betrieben mit grossen saisonalen und witterungsbedingten Schwankungen stehen immer vor dem

Dilemma, entweder kundenfreundliche Öffnungszeiten anzubieten und die vereinbarte Pacht dann möglicherweise nicht bedienen zu können, oder nur an Tagen offen zu halten, an denen der Betrieb mit grösster Wahrscheinlichkeit profitabel zu werden verspricht.

Der Einwand, Private könnten einen Gastrobetrieb besser führen als Angestellte im Auftrag der Gemeinde, ist weder richtig noch falsch. Dass die Verpachtung einer gemeindeeigenen Lokalität nicht immer frei von Sorgen ist, zeigt das Beispiel Dorfplatz-Restaurant exemplarisch. Wie immer hängt der Erfolg von der Innovationsfähigkeit und Kundenorientierung der jeweiligen Betriebsführung ab. Deshalb will der Gemeinderat den Betrieb in Eigenregie auf vorläufig drei Jahre beschränken und dann Bilanz ziehen. Damit hält er sich alternative Optionen offen.

Aus Sicht des Gemeinderats wiegt der Gewinn an Dienstleistung für den Badegast die allfälligen zusätzlichen Nettoausgaben bei weitem auf. Er will die Pachtlösung, die sich in der Vergangenheit nicht bewährte, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wieder aufliegen, sondern der Führung des Restaurantbetriebs in Eigenregie eine Chance geben, zumal Badbetriebe in Nachbargemeinden dies schon mit Erfolg vorgemacht haben.

Empfehlung Der Gemeinderat erachtet die Umstellung auf die selbst bewirtschaftete Führung des Restaurationsbetriebs in der Badi Juch für vorläufig drei Jahre als folgerichtige und konsequente Folge der kostenintensiven Gesamterneuerung. Durch die Nutzung von Synergien im Bereich der persönlichen Besetzung des Eingangsbereichs und des Gastronomiebetriebs kann mit verhältnismässig geringen zusätzlichen Nettoausgaben ein massgeblicher Mehrnutzen für die Badegäste erzielt werden. Mit dieser zusätzlichen Dienstleistung wird die gelungene Sanierung erfolgreich abgerundet. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung deshalb, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht

Zumikon, 3. November 2014

Gemeinderat Zumikon



Jürg Eberhard
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage

- Protokollauszug Gemeinderat vom 3. November 2014,
- Weisung zur Urnenabstimmung vom 25. November 2012.