



Antrag und Bericht

**des Kirchenrates an die Kirchensynode
betreffend
Kloster Kappel – Ersatz der Hotelküche**

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| I. Antrag | 2 |
| II. Bericht | 2 |
| 1. Ausgangslage | 2 |
| 2. Übersicht über die Erneuerungsmassnahmen | 3 |
| 3. Zustimmung des Vereins Kappelerhof | 5 |
| 4. Neue und gebundene Ausgaben | 5 |
| 5. Kosten | 6 |
| 6. Finanzierung | 7 |
| 7. Fazit | 7 |

I. Antrag

1. Der Bericht des Kirchenrates betreffend den Ersatz der Hotelküche einschliesslich Kühlräumen und weiterer betrieblicher Anlagen, die Renovationen im Klosterkeller sowie die Erneuerung der öffentlichen Toiletten wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Für den Ersatz der Hotelküche einschliesslich Kühlräumen und weiterer betrieblicher Anlagen, für die Renovationen im Klosterkeller sowie für die Erneuerung der öffentlichen Toiletten wird ein Verpflichtungskredit von 2,88 Mio. Franken (inkl. 10% Reserven und 8% Mehrwertsteuer) bewilligt (zulasten Konto 1106).

II. Bericht

1. Ausgangslage

Die Kirchensynode nahm am 27. Juni 2006 mit dem Bericht des Kirchenrates betreffend das «Projekt 'Spiritualität und Gastlichkeit': Massnahmen zugunsten der Stille und Erneuerung im Haus der Stille und Besinnung in Kappel» die Investitionsplanung für die nächsten 15 Jahre zur Kenntnis. Darin aufgeführt waren auch folgende Erneuerungsvorhaben: Hotelküche inkl. Kühltechnik, Mobiliar und Auffrischungen im Restaurationsbereich, öffentliche Toilettenanlagen.

Im Rahmen des Projekts «Spiritualität und Gastlichkeit» verlangten die zuständigen Behörden mit Schreiben vom 18. Dezember 2009 nachträglich Brandschutzmassnahmen im Klosterkeller. Diese hätten einen Eingriff in das Deckengewölbe erfordert. Der Kirchenrat wollte einem solchen Eingriff nicht ohne eine umfassende Zusammenschau noch ausstehender Fragen zustimmen, da der Einbau neuer Sicherheitslampen die zeitgleiche Schallsanierung der Decke des Klosterkellers nahelegte. Diese macht aber nur dann Sinn, wenn sie zusammen mit den Einbauten im Office des Klosterkellers erfolgt. Die Gestaltung des Office ist wiederum von den Betriebsabläufen in der Küche abhängig. Zudem genügt die Küche nicht mehr den zeitgemässen Anforderungen an die betrieblichen Abläufe und an die Hygiene.

Gemäss Bauprogramm des Projekts «Spiritualität und Gastlichkeit» waren 45'000 Franken für Renovationen im Klosterkeller vorgesehen. Angesichts der neuen Situation beschloss der Kirchenrat, diese Renovationen auszusetzen und den Gesamterneuerungsbedarf in einem Vorprojekt abklären zu lassen (vgl. den Antrag und Bericht des Kirchenrates betreffend Kloster Kappel – Kreditabrechnung Projekt «Spiritualität und Gastlichkeit» zuhanden der Synodeversammlungen vom Juni 2011). Die zuständigen Behörden zeigten Verständnis für dieses Vorgehen und gaben dem Wiedererwägungsgesuch der Bauherrschaft vom 21. Januar 2010 betreffend den Aufschub der Brandschutzmassnahmen statt.

2. Übersicht über die Erneuerungsmassnahmen

Die Abklärungen im Rahmen eines Vorprojekts legen folgende Erneuerungsmassnahmen nahe:

2.1. Ersatz der Hotelküche

a. Hotelküche – Einrichtungen

Die Hotelküche ist fast 30 Jahre alt. Für Hotelküchen wird mit einer Lebensdauer von 15 Jahren gerechnet. Die Küche im Kloster Kappel wurde jedoch noch nie einer Gesamterneuerung unterzogen. In den vergangenen Jahren wurden defekte Anlagen und Geräte durch Occasionen ersetzt. Die Hotelküche stösst aber auch organisatorisch längst an ihre Grenzen. Sie wurde damals nach dem Konzept einer «Systemgastronomie» gebaut, wie sie in einer

Kantine mit fixen Essenszeiten und Schöpfgerichten verwendet wird. Die heutigen Bedürfnisse erfordern individuelle Servicezeiten. Die höheren Gästezahlen sowie die heute üblichen Ansprüche an eine gepflegte Speisekarte erfordern zum einen infrastrukturelle Massnahmen. Zum andern lassen sich die damit zusammenhängenden Anforderungen an den Betrieb ohne Erhöhung des Personalbestands nur durch die Schaffung von effizienteren Betriebsabläufen erfüllen. Hinzu kommt, dass der aktuelle Zustand der Hotelküche einen erhöhten Personaleinsatz erfordert, damit die massgebenden Hygienevorschriften eingehalten werden können. Auch sind Anpassungen nötig, um den Vorschriften für die Arbeitssicherheit zu entsprechen. Um allen diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist nun ein Gesamtersatz der Hotelküche geplant.

b. Hotelküche – Liegenschaft

Die Hotelküche soll auf der Südseite zulasten des Gangs verbreitert werden. Ebenso wird die Türe zum Klosterkeller verbreitert. Damit kann die Vorgabe erfüllt werden, dass der Service für beide Richtungen einen eigenen Durchgang aufweisen muss. Sodann soll ein direkter Ausgang ins Freie geschaffen werden, um die Beschickung von Anlässen im Garten zu erleichtern.

2.2. Ersatz der Kühlräume

Die Hygienevorschriften lassen sich wie in der Küche auch im Bereich der Kühlräume nur mit erhöhtem Personaleinsatz einhalten. Zudem genügen die Kühlräume den Anforderungen an einen sorgsamen Umgang mit Energie nicht mehr. Sie sind daher ebenfalls zu ersetzen. Die Abwärme der neuen Anlage wird für die Aufbereitung des Warmwassers in der Küche genutzt werden.

2.3. Office

In Anpassung an die Verbreiterung der Türe zur Küche aufgrund der für den Service erforderlichen getrennten Durchgänge und der höheren Gästefrequenzen ist es unabdingbar, auch das Office neu zu organisieren.

2.4. Klosterkeller

Die Massnahmen für den Brandschutz werden wie verlangt umgesetzt. Zugleich werden im Blick auf das Gästewohl Akustik und Beleuchtung verbessert. Tische und Stühle werden ersetzt. Für Veranstaltungen werden technische Einrichtungen bereit gestellt, z.B. Podeste und zusätzliche Beleuchtungen.

2.5. Korridor Küche – Abtkeller

Die Beschickung des Abtkellers durch die Hotelküche kann durch den Einbau einer Türenautomatik effizienter organisiert werden. Im Vorraum zum Abtkeller ist aus dem gleichen Grund eine einfache Anrichte zu erstellen.

2.6. Toilettenanlagen in Konvent und Amtshaus

Im Rahmen des Projekts «Spiritualität und Gastlichkeit» wurde im Bereich der Toilettenanlagen im Konvent und im Amtshaus vorerst nur das Nötigste instand gesetzt. Nachdem diese Anlagen das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht haben, bedarf es einer Gesamtrenovation aller Einrichtungen und Installationen, einschliesslich Elektroanlagen, Lüftung und Beleuchtung.

3. Zustimmung des Vereins Kappelerhof

Für die Eingriffe in die Bausubstanz der Liegenschaft muss die Zustimmung des Eigentümers von Kloster Kappel, des Vereins Kappelerhof, eingeholt werden. Die entsprechende Sitzung der Kappelerpflege findet am 22. Juni 2011 statt.

4. Neue und gebundene Ausgaben

Die vorstehend beschriebenen Erneuerungsmassnahmen enthalten Anteile an neuen und an gebundenen Ausgaben. Der Ersatz der Hotelküche allein ist als gebundene, die Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Hotelküche hingegen ist als neue Ausgabe zu qualifizieren. Die Anpassungen an die Vorschriften betreffend Hygiene, Arbeitssicherheit und Brandschutz sowie die Erneuerung der Toilettenanlagen sind zwingend und bilden daher gebundene Ausgaben. Die Optimierung der betrieblichen Abläufe (z.B. Ausgang von der

Küche in den Garten) oder die Massnahmen im Blick auf das Gästewohl (z.B. Schallreduktionen im Klosterkeller) stellen neue Ausgaben dar. Die neuen und gebundenen Anteile an den Kosten lassen sich sachlich teilweise kaum auseinanderhalten. Eine separate Abrechnung würde zudem organisatorisch einen bedeutenden Mehraufwand verursachen. Infolgedessen werden die anstehenden Investitionen als Gesamtkredit im Sinn einer neuen Ausgabe behandelt.

5. Kosten

Die geplanten Investitionen belaufen sich gesamthaft auf 2,88 Mio. Franken. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

| | Franken (inkl. MwSt) |
|--|----------------------|
| <i>Vorprojekt</i> | 49'000 |
| <i>Projekt</i> | |
| Planung, Bauleitung, Bauherrenbegleitung | 221'000 |
| Ersatz Küche inkl. Kühlräume und neuer Aus- senzugang | 1'599'000 |
| Renovation Klosterkeller und Office | 389'000 |
| Renovation Korridore und Vorplatz Abtkeller | 79'000 |
| Renovation Toilettenanlagen in Konvent und Amtshaus | 206'000 |
| Regierereserve Architekt | 73'000 |
| <i>Zwischentotal</i> | 2'616'000 |
| Bauherrenreserve (10%) | 262'000 |
| <i>Total Investition</i> | 2'878'000 |
| <i>Total Investition, gerundet</i> | 2'880'000 |

Für die vorstehend genannten Investitionen ist zulasten des Kontos 1106 ein Verpflichtungskredit von 2,88 Mio. Franken (gerundet) zu bewilligen und ins Budget 2012 einzustellen.

Für den Ersatz der Hotelküche muss das Kloster Kappel im Januar und Februar 2012 geschlossen werden. Dieser Betriebsausfall verursacht einen Einnahmefall von rund 500'000 Franken. Dieser wird im Budget 2012 berücksichtigt.

6. Finanzierung

Es ist vorgesehen, den Ersatz der Hotelküche einschliesslich der weiteren erforderlichen Massnahmen aus Eigenmitteln zu finanzieren. Ist dies nicht möglich, wäre ein entsprechender Kredit aufzunehmen, was bei einem angenommenen Zinssatz von 5% jährliche Zinskosten bis zu 144'000 Franken zur Folge hätte.

Die Investitionen werden aktiviert und über fünf Jahre (rund 1,03 Mio. Franken für Mobiliar, Maschinen und Mobilien) bzw. zehn Jahre (rund 1,838 Mio. Franken für Wände und Böden) abgeschrieben (§ 48 Abs. 3 lit. b und c der Vollzugsverordnung zur Finanzverordnung vom 6. Oktober 2010 [LS 181.131]).

7. Fazit

Die Investitionen für den Ersatz der Hotelküche waren für einen späteren Zeitpunkt geplant. Sie sind aber wegen der Behördenauflagen für den Brandschutz im Rahmen des Projekts «Spiritualität und Gastlichkeit» unaufschiebbar geworden. Die gesetzlichen Vorgaben für die Hygiene und Arbeitssicherheit müssen ebenfalls eingehalten werden. Die geplanten Investitionen bilden die Grundlage dafür, den Betrieb im Kloster Kappel entsprechend den zeitgemässen Anforderungen an ein Hotel und zugleich wirtschaftlich zu führen. Kloster Kappel wird dank seines betrieblichen Erfolgs in der Lage sein, an die Abschreibungen beizutragen.

Kirchenrat des Kantons Zürich

Kirchgasse 50

8001 Zürich

Telefon 044 258 91 11

Fax 044 258 91 20

www.zh.ref.ch

Zürich, 16. März 2011

Jeanne Pestalozzi-Racine

Vizepräsidentin des Kirchenrates

Alfred Frühauf

Kirchenratsschreiber