

## **Antrag und Bericht**

**des Kirchenrates an die Kirchensynode  
betreffend  
Erneuerungen und Umbauten im Haus am See  
(Kloster Kappel)**

## Inhaltsverzeichnis

I.	Antrag	3
II.	Bericht	3
	1. Ausgangslage	3
	2. Renovation der Nasszellen	3
	3. Umbau der ehemaligen Leiterwohnung	4
	4. Temporäre Schliessung	4
	5. Kosten	5
	6. Schlussbemerkung	5

## **I. Antrag**

Für die Erneuerung der Nasszellen sowie den Umbau der ehemaligen Leiterwohnung in Hotelzimmer im Haus am See wird ein Kredit von 1,275 Mio. Franken zu Lasten der Kostenstelle 30067 (Kloster Kappel) bewilligt.

## **II. Bericht**

### **1. Ausgangslage**

Gemäss der mit dem Verein Kappelerhof (heute: Verein Kloster Kappel) und der Evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich 1993 getroffenen Vereinbarung hat die Landeskirche das Recht, an den ihr auf dem Areal Kloster Kappel zur Verfügung gestellten Gebäuden «bauliche Veränderungen vorzunehmen». Die dabei anfallenden Kosten gehen gemäss dieser Vereinbarung zu Lasten der Landeskirche. Zu den der Landeskirche im Rahmen der Vereinbarung zur Verfügung gestellten Gebäuden gehören namentlich das Amtshaus, das Konventgebäude sowie das Haus am See.

### **2. Renovation der Nasszellen**

Die Nasszellen der 21 Zimmer im Haus am See stammen aus dem Jahr 1990, als das Haus am See grundlegend um- und Hotelzimmer eingebaut wurden. In der Hotellerie werden Nasszellen nach 12–15 Jahren einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Die Lebensdauer der Nasszellen im Haus am See beträgt im Zeitpunkt der geplanten Erneuerung 27 Jahre. Dies zeigt sich nicht nur an den immer häufiger erforderlichen Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten, sondern auch an der sichtbaren Abnutzung. Zudem fallen die Nasszellen gegenüber den im Jahr 2008 renovierten Zimmern und ihrer zeitgemässen Einrichtung optisch und komfortmässig deutlich ab. Um den steigenden Erwartungen der Gäste und den Anforderungen an einen zeitgemässen Beherbergungsstandard gerecht zu werden, aber auch um steigende Unterhaltskosten zu vermeiden, ist die umfassende Erneuerung der 21 Nasszellen unumgänglich. Sämtliche sanitären Installationen sollen daher zeitgemäss ersetzt werden (WC, Waschtische, Duschkabinen anstelle von Duschvorhängen, etc.). Ebenso ist geplant, die Wand- und Bodenbeläge (Fliesen) im Stil der im Jahr 2008 renovierten Nasszellen im Konventgebäude zu erneuern.

### **3. Umbau der ehemaligen Leiterwohnung**

Im Haus am See befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung. Diese war beim Umbau von 1990 für den Aufenthalt der damaligen Leitungspersonen von Kloster Kappel vorgesehen. Inzwischen ist diese Wohnung mangels Eigenbedarfs fremdvermietet. Die langjährige Mieterin wird voraussichtlich im Lauf des Jahres 2016 in eine Alterswohnung umziehen. Da seitens von Kloster Kappel kein weiterer Bedarf an einer Leiterwohnung besteht, bietet sich die Möglichkeit, zeitgleich zur Erneuerung der Nasszellen im ganzen Haus diese Wohnung in Hotelzimmer umzubauen.

Zum einen kann damit das Zimmerkontingent von Kloster Kappel um drei Zimmer erweitert werden. Die durchschnittliche Beherbergungsertrag pro Zimmernacht verspricht bei einer jährlichen Zimmerauslastung von 50% Mehreinnahmen von monatlich rund 3'000 Franken gegenüber den heutigen Mietzinsenträgen. Durch die Umwandlung der vermieteten Wohnung in Hotelzimmer werden zum anderen die Spannungen beseitigt, die unweigerlich entstehen, wenn sich eine Wohnung inmitten eines Hotelbetriebs mit stets wechselnden Gästen befindet.

Für länger dauernde Aufenthalte und für die Dauervermietung verfügt Kloster Kappel im Amtshaus weiterhin über sieben Studios mit Küche.

### **4. Temporäre Schliessung**

Während der Erneuerung der Nasszellen werden Kloster Kappel die 21 Zimmer im Haus am See während rund vier Wochen nicht zur Verfügung stehen. Zeitgleich sind beim Personenlift im Konventgebäude umfassende Revisions- und Erneuerungsarbeiten vorgesehen, um die aktuellen Sicherheitsvorschriften zu erfüllen. Bei den hierfür erforderlichen rund 63'000 Franken handelt es sich um gebundene Ausgaben, die in das Budget 2017 eingestellt werden. Die Arbeiten am Lift werden voraussichtlich drei Wochen in Anspruch nehmen. Während dieser Zeit wären die 48 Zimmer des Konventgebäudes nur über Treppen erreichbar. Gehbehinderte Gäste könnten nicht beherbergt werden. In Anbetracht dessen ist vorgesehen, Kloster Kappel vorübergehend zu schliessen. Die erwähnten baulichen Massnahmen sind für Februar 2017 geplant, weil im Februar aufgrund der Sportferien im Kanton Zürich und in der Zentralschweiz die Zimmerbelegung erfahrungsgemäss tief ist. Die Kappeler Kirchentagungen im Jahr 2017 werden vom Umbau nicht tangiert. Sie finden teils vorher, teils nachher statt.

## 5. Kosten

Beim Umbau der Leiterwohnung und bei der Erneuerung der 21 Nasszellen im Haus am See handelt es sich um neue Ausgaben, die von der Kirchensynode zu bewilligen sind.

Die Kosten für die Erneuerung der Nasszellen und den Umbau der ehemaligen Leiterwohnung betragen gemäss den Berechnungen durch das beigezogene Architekturbüro FLIRI PLAN AG, Sins/AG, rund 1,2 Mio. Franken, einschliesslich einer Regierereserve von 5% auf den Planungs- und Baukosten sowie einer Reserve von 20% auf den gesamten Investitionskosten.

Aufgrund der temporären Schliessung des Hotelbetriebs während vier Wochen ist mit einem Ertragsausfall von rund 280'000 Franken zu rechnen. Diese Ertragsausfall- und somit auch Umbaukosten vermindern sich um rund 120'000 Franken, namentlich weil das Personal während der baubedingten Schliessung Ferien beziehen wird und der Warenaufwand tiefer ausfällt. Dieser Betrag sowie die zu erwartenden Ertragsausfallkosten von rund 160'000 Franken werden im Budget 2017 berücksichtigt.

Es ist mit folgenden Erneuerungs- und Umbaukosten zu rechnen:

	Franken (inkl. MWSt)
Vorprojekt	6'000
Anteil Umbau ehem. Leiterwohnung (inkl. Honorar)	342'400
Anteil Renovation / Ausbau Nasszellen (inkl. Honorar)	538'100
MWSt	70'000
Regierereserve 5%	47'500
Subtotal	1'004'000
+/- 20% nach Kostenvoranschlag	200'800
<b>Total Investitionen (gerundet)</b>	<b>1'204'800</b>

Die Investitionen werden nach Swiss GAAP-FER abgeschrieben.

## 6. Schlussbemerkung

Die geplanten Investitionen tragen dazu bei, dass der Hotelbetrieb von Kloster Kappel auch weiterhin wirtschaftlich und den Erwartungen der Gäste entspre-

chend geführt werden kann. Der Hotel- und Gastrobetrieb wird dank seines wirtschaftlichen Erfolgs in der Lage sein, die Abschreibungen zu tragen.

Die geplanten Erneuerungsarbeiten und Umbauten stehen nicht in Zusammenhang mit dem vom Verein Kloster Kappel betriebenen Programm «Revitalisierung und Entwicklung Kloster Kappel». Sie werden vereinbarungsgemäss mit Zustimmung des Vereins vorgenommen, sind unabhängig von dem von ihm betriebenen Programm sinnvoll sowie notwendig und beeinträchtigen dieses nicht.

Zürich, 2. Dezember 2015

Kirchenrat des Kantons Zürich

Michel Müller

Walter Lüssi

Kirchenratspräsident

Kirchenratsschreiber