



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2024

Trichtenhausermühle, Zollikerberg: Ermächtigung zum Abschluss eines Vertrags betreffend Weiterführung eines Restaurationsbetriebs und Bewilligung Ausgabenkredit

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, einen Vertrag mit den Grundeigentümern zum Erhalt eines Restaurationsbetriebs in der Trichtenhausermühle abzuschliessen. Der Vertrag regelt, dass sich die Grundeigentümer verpflichten, das Gebäude zu sanieren und anschliessend 30 Jahre lang einen Restaurationsbetrieb zu betreiben. Im Gegenzug erhalten sie pro Betriebsjahr 50'000 Franken, somit total 1,5 Mio. Franken. Hiervon werden angesichts des sanierungsbedingten aktuellen Kapitalbedarfs 750'000 Franken bereits nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung vorschüssig bezahlt. Nach Fertigstellung der Sanierung werden nach jedem Betriebsjahr entsprechend nur noch 25'000 Franken ausgezahlt. Sollte der Restaurationsbetrieb weniger lang als vereinbart betrieben werden, werden nicht nur die laufenden Zahlungen eingestellt, sondern die Grundeigentümer sind auch zur Rückzahlung des dahin 50'000 Franken pro Betriebsjahr übersteigenden Betrages verpflichtet.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, alle mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.
3. Bewilligung eines Kredits von total 1,5 Mio. Franken.

Das Wichtigste in Kürze

An der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 hiess der Souverän die Einzelinitiative von Fritz Wolf gut, die verlangt, dass das Restaurant Trichtenhausermühle mit Saal erhalten bleiben soll.

Nach Annahme der Initiative prüfte der Gemeinderat in enger Absprache mit dem Initianten sowie den Eigentümern der Liegenschaft verschiedene Optionen, darunter auch den Kauf der Liegenschaft. Am Ende einigte man sich auf folgenden Lösungsansatz: Die Eigentümer verpflichten sich, die Liegenschaft zu sanieren und anschliessend darin 30 Jahre lang einen Restaurationsbetrieb zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Im Gegenzug erhalten sie pro Betriebsjahr 50'000 Franken von der Gemeinde, somit total 1,5 Mio. Franken. Hiervon sollen angesichts des sanierungsbedingten aktuellen Kapitalbedarfs 750'000 Franken bereits nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung

vorschüssig bezahlt werden und nach Fertigstellung der Sanierung nach jedem Betriebsjahr somit nur noch 25'000 Franken. Sollte der Restaurationsbetrieb weniger lang als vereinbart betrieben werden, ist der 50'000 Franken pro Betriebsjahr übersteigende Betrag zurückzuzahlen.

Um diesen Vertrag abzuschliessen, benötigt der Gemeinderat die Zustimmung der Gemeindeversammlung sowie eine Kreditbewilligung.

Ausgangslage

Die Trichtenhausermühle ist ein historisches, denkmalgeschütztes Gebäude im Zollikerberg, das sowohl von der Bevölkerung als auch von Ausflüglern geschätzt wird. Die Einzelinitiative von Fritz Wolf zielte darauf ab, das Restaurant im Sinne eines öffentlichen Zugangs zum Gebäude langfristig zu erhalten. Der Gemeinderat empfahl die Initiative zur Ablehnung, da er es nicht als Gemeindeaufgabe betrachtet, zu Lasten der Steuerzahlenden einen Restaurationsbetrieb zu erhalten. Der Souverän entschied anders und nahm die Initiative an, worauf der Gemeinderat zusammen mit den Grundeigentümern und dem Initianten verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung der Initiative prüfte. Die nun vorliegende Lösung erfüllt in sinnvoller Weise die Ziele der Initiative, weshalb der Gemeinderat die Vorlage unterstützt.

Umsetzung

Mittels Vertrag werden die Eigentümer für die folgende Verpflichtung entschädigt: Nach der Sanierung muss die Liegenschaft für die Dauer von 30 Jahren weiterhin als Restaurant (inkl. Saal) wie im bisherigen Umfang genutzt werden. Im Gegenzug werden die Eigentümer mit insgesamt 1,5 Mio. Franken entschädigt.

Vertragsinhalt – obligatorische Bestimmungen

Verpflichtung

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die betroffenen Gebäulichkeiten auf den Grundstücken Kat.-Nr. 10702 sowie Kat.-Nr. 9340 zu sanieren und anschliessend 30 Jahre lang weiterhin in der bisherigen Art und Weise als Restaurant (auf der heutigen Restaurant-Nutzfläche inkl. Saal, allenfalls ergänzt um einen Hotelbetrieb) zu nutzen bzw. zu betreiben. Ausserhalb der Gebäude sind alle weiteren, schon bisher gepflegten nebensächlichen Nutzungen, weiterhin möglich.

Entschädigung

Die Gemeinde entschädigt die Eigentümerschaft dafür mit einem Betrag von 1,5 Mio. Franken, d.h. mit 50'000 Franken pro Jahr. Somit unterstützt die Gemeinde die Eigentümer bei der aktuell anstehenden Sanierung, indem sie die Hälfte dieses Betrages, somit 750'000 Franken, vorschüssig (obwohl vorderhand noch keine 15 Jahre Restaurantbetrieb ausgewiesen werden konnten, jedoch unter dieser Bedingung) bezahlt. Die Baubewilligung muss spätestens im Jahr 2026 vorliegen, ansonsten das ganze Geschäft dahinfällt.

Nach der Sanierung erfolgt für jedes der 30 Jahre, während welchem der Restaurantbetrieb für mindestens 240 Tage betrieben wurde, eine nachträgliche Zahlung in der Höhe von noch 25'000 Franken. Beispiel: Im 2028 für das erste Betriebsjahr 2027 und im 2057 für das letzte Betriebsjahr 2056. Der Vertrag regelt zudem angepasste Auszahlungsmodalitäten, falls die vereinbarte Betriebsdauer von jährlich mindestens 240 Tagen vereinzelt bzw. nur vorübergehend nicht eingehalten wird.

Weiteres

Der Gemeinderat ist frei, die Nutzungsbeschränkung (allenfalls) im Grundbuch einzutragen oder (eher) die entsprechenden gegenseitigen Verpflichtungen in Anbetracht der nach menschlichem Ermessen so wie heute wohl auch in Zukunft gegebenen Kooperativität und Bonität der aktuellen Grundeigentümer und deren allfälligen Rechtsnachfolger vertrauensvoll und auf Augenhöhe mit einem einfachen schuldrechtlichen Vertrag nach Obligationenrecht und ohne spezielle Absicherungen (Konventionalstrafe, Sperrkonto oder dergleichen) zu regeln.

Die Eigentümer sollen jedoch zumindest vertraglich verpflichtet werden, den Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

Rückzahlungspflicht

Sollte die Sanierung nicht innert zweier Jahre nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung abgeschlossen sein, sind die Eigentümer zur Rückzahlung der vorschüssig erhaltenen 750'000 Franken verpflichtet.

Sollte der Restaurationsbetrieb weniger lang als vorgesehen betrieben werden, oder kommen die Eigentümer der Überbindungspflicht an einen allfälligen Rechtsnachfolger nicht nach, sind sie zur Rückzahlung desjenigen Betrages verpflichtet, welcher die Höhe von 50'000 Franken pro vollendetem Betriebsjahr übersteigt. Beispiel: Bei einer Aufgabe nach 8 Jahren haben die Eigentümer 950'000 Franken (= 750'000 + 8 x 25'000) erhalten, aber nur Anspruch auf 400'000 Franken (= 8 x 50'000), weshalb 550'000 Franken zurückzuzahlen sind.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon

- Gemeindeversammlungsbeschluss vom 14. Juni 2023 (GV 2023-2) zur Einzelinitiative Fritz Wolf, Sicherung Erhalt Gebäude und Restaurantbetrieb Trichtenhausermühle, Zollikerberg

Zollikon, Oktober 2024

Gemeinderat Zollikon