

B U R G E R G E M E I N D E

S I M P L O N



**ausserordentliche Burgerversammlung
26. Juli 2021**



GEMEINDE SIMPLON
3907 Simplon Dorf
Burgergemeinde

Liebe Bürgerinnen und Bürger

Die Gemeindeverwaltung ruft die **ausserordentliche Bürgerversammlung** wie folgt ein:

Montag, 26. Juli 2021
19:30 Uhr
im Saal Hotel Post, Simplon Dorf

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Hotel Post

Zu dieser Versammlung sind alle Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen.
Die Versammlung wird unter Einhaltung der geltenden COVID-19 Massnahmen durchgeführt.

Simplon Dorf, 05. Juli 2021

Die Gemeindeverwaltung



Burgergemeinde Simplon

Simplon Dorf, Juli 2021

Informationsschreiben «HOTEL POST»

Inhaltsverzeichnis

1	Rückblick	3
2	Heutiger Zustand	9
3	Weiteres Vorgehen	10
3.1	Variante 1: Schliessung des Hotel Post	10
3.2	Variante 2: Umbau des Hotel Post	10
3.3	Variante 3: Teilumnutzung des Hotel Post	14
4	Empfehlung Burgerrat	15
5	Burgerversammlung	15

Das Hotel Post beschäftigt die Bürgergemeinde Simpon und den Burgerrat nun seit langer Zeit. Mit diesem Schreiben informiert der Burgerrat die Bevölkerung über den aktuellen Stand, die durchgeführten Abklärungen und die möglichen Varianten mit den entsprechenden Konsequenzen.

1 Rückblick

31.12.2011

Die Burgerversammlung beschliesst einen weiteren Sanierungsschritt beim Hotel Post. Die veranschlagte Summe beläuft sich auf CHF 1'730'000. Dabei sollen unter anderem die Küche, der Speisesaal und das Dach erneuert werden.

12.03.2012

Die Arbeiten werden an die Zenklusen Bau AG als Generalunternehmer vergeben.

12.04.2012 / 23.08.2012

Die Munizipalgemeinde Simpon erteilt der Bürgergemeinde Simpon die Baubewilligung für den Umbau.

04.04.2013

Der Bürgergemeinde liegen zwei Offerten für die Fassadensanierung zum Betrag von CHF 97'312 und CHF 45'982 vor. Aus Kostengründen wird auf eine Sanierung der Fassade vorerst verzichtet.

09.05.2013

Die frühere Garage des Hotels wird neu als Küche genutzt. Im Zuge der Umbauarbeiten wird festgestellt, dass das Flachdach undicht und eine Abdichtung der gesamten Dachfläche notwendig ist. Die Flachdachabdichtung wird der Firma Plasco für CHF 22'084 vergeben.

03.07.2013

Das kantonale Amt für Feuerwesen stellt anlässlich einer Inspektion fest, dass im 1. Obergeschoss des Hotels Post eine Brandschutztüre fehlt. In den Plänen ist die Türe nicht eingezeichnet. Der Burgerrat ist der Auffassung, dass diesbezüglich die Vorschriften einzuhalten sind und die Türe nachgerüstet werden muss.

06.09.2013

Anwohner beschwerten sich betreffend Küchenabluft und der Geruchsemissionen. Der Burgerrat lässt die Abluftschlitze umdrehen, sodass die Abluft neu nicht mehr Richtung Boden, sondern in die Höhe geblasen wird.

29.10.2013

Nach einer Ortsschau erhält die Bürgergemeinde eine Offerte der Firma Imwinkelried um die Abluft der Küche so umzubauen, dass sie nicht mehr seitlich, sondern in Richtung Kantonsstrasse ausgeblasen wird. Die Kosten

werden auf CHF 15'000 geschätzt. Der Burgerrat erachtet den Betrag im Verhältnis zum Nutzen als zu hoch und sieht von einer Realisierung ab. Die Anwohner werden über den Beschluss informiert.

14.11.2013

Es müssen Brandschutzmassnahmen bei der Eingangstüre zum Restaurant und bei deren Fenstern vorgenommen werden. Die Arbeiten werden der Schreinerei Zenklusen AG im Betrag von CHF 7'800 vergeben.

23.06.2014

Die Anwohner teilen dem Burgerrat mit, dass sie sich durch die Abluft der Küche belästigt fühlen, da die Geruchsemissionen direkt auf ihren Rasenplatz geblasen werden. Verschiedene Abklärungen durch den Burgerrat haben ergeben, dass die baulichen Massnahmen für die Umleitung der Abluft über das Dach um die CHF 20'000 kosten würden. Zudem würden trotz der baulichen Massnahmen die Geruchsemissionen wohl nicht vollständig eliminiert werden können. Der Rasenplatz der Anwohner wird nur in den Sommermonaten für einige Wochen genutzt. Aus Sicht des Burgerrats stehen die Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen.

21.08.2014

Rechtsanwalt Dr. Peter Pfammatter legt beim Kantonalen Bausekretariat (KBS) eine Einsprache gegen das Bauvorhaben ein, wonach die Abluft der Küche nicht über das Dach weggeführt werde, sondern direkt seitlich in Richtung Rasenvorplatz seiner Mandanten. Im Weiteren sei zu klären, ob die Gemeinde Simplon den Umbau überhaupt bewilligen konnte.

15.09.2014 / 23.10.2014

Die Munizipalgemeinde wird durch die Kantonale Baukommission (KBK) informiert, dass sie nicht bewilligungsberechtigt war und die Baubewilligung vom 12.04.2012 / 23.08.2012 nichtig ist. Die zuständige Behörde ist nach Art. 2 BauG die Kantonale Baukommission (KBK). Diese verlangt nun ein neues Baugesuch für die getätigten Umbauarbeiten um zu prüfen, ob diese bewilligt werden können.

09.01.2015

Das Baugesuch wird im Amtsblatt veröffentlicht. Dagegen sprechen die Anwohner ein.

08.11.2016

Aufgrund der Komplexität des Dossiers schlägt Rechtsanwalt Dr. Aron Pfammatter mit einem Schreiben an das kantonale Bausekretariat (KBS) eine Ortsschau vor.

01.12.2016

Das KBS bestätigt den Erhalt des Baugesuches, es fehlt jedoch das Brandschutzkonzept, welches nachgeliefert werden muss.

29.03.2017

Weitere Pläne der Zenklusen Bau AG werden an die KBK weitergeleitet zur Vervollständigung des Baugesuches.

18.04.2017

Beim Hotel Post findet eine Ortsschau statt. Anwesend sind der Burgerrat, Burgerschreiber, Rechtsanwalt Dr. Aron Pfammatter, die Einsprechenden, sowie die Vertreter des Kantons Ulrich Aellen, Pierre-Yves Cina (Dienststelle für Energie und Wasserkraft), Klaus Troger (Dienststelle für Immobilien und Bauliches Erbe) und Elmine Locher (KBS).

25.04.2017

Die KBK verschickt ein Protokoll der Ortsschau. Darin werden unter anderem folgende Punkte festgehalten:

- Zur Lösung der Problematik der Küchenabluft gebe es zwei Möglichkeiten:
 - a: Erstellen eines olfaktorischen Gutachtens um zu zeigen, dass die Küchenabluft keine übermässigen Geschmacksemissionen verursache und deshalb eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Ein solches Gutachten sei aber kostspielig und aufwendig.
 - b: Vorschriftsgemässe Realisierung der Abluft über Dach
- Bei Belassen der Abluft im aktuellen Zustand riskiere man eine Schliessung der Küche wegen nichteinhalten der technischen Vorschriften
- Das Brandschutzkonzept ist nachzuliefern
- Ein Zimmer ist behindertengerecht auszubauen
- Die Dienststelle für Energie und Wasserkraft hält fest, dass der Umbau nach der Verordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen (VREN) vom 9.2.2011 einem Neubau gleichzusetzen ist. Nach Artikel 19. des VREN sind elektrische Widerstandsheizungen als Hauptheizung in Gebäuden nicht mehr zugelassen.
- Diverse Energienachweise müssen nachgeliefert werden.

30.05.2017

Eine überarbeitete Version des Brandschutzkonzeptes wird an das KBS verschickt. Die Burgergemeinde erteilt der Firma Ewald Gattlen AG den Auftrag den Energienachweis für das Hotel Post zu erstellen.

30.10.2017

Abklärungen ergeben, dass der Einsatz eines Aktiv-Kohle-Filters in der Küchenabluft technisch möglich wäre, aber rechtlich in einer Küche dieser Grösse nicht erlaubt ist.

04.12.2017

An der Burgerversammlung informiert der Rat über die Resultate und Auflagen der Ortsschau vom 18.04.2017.

06.11.2018

Der Burgerrat entscheidet für die Erneuerung der Küchenabluftanlage CHF 60'000 ins Budget zu nehmen.

10.12.2018

Die Burgerversammlung genehmigt das Budget für das Jahr 2019. Darin sind CHF 60'000 für die Erneuerung der Küchenabluftanlage enthalten.

12.06.2019

Das KBS erinnert die Burgergemeinde daran, dass immer noch gewisse Dokumente nachgeliefert werden müssen, damit das Baugesuch weiterbearbeitet werden kann.

17.09.2019

Architekt Matthias Werlen führt eine Variantenstudie durch, wie die Küchenabluft über das Dach realisiert werden könnte. Die Anlage hat erhöhten Anforderungen betreffend Ortsbild gerecht zu werden und ist durch die Dienststelle für Immobilien und Bauliches Erbe zu genehmigen.

28.10.2019

Aufgrund der Vormeinung der Dienststelle für Wasserkraft und Energie muss davon ausgegangen werden, dass der Systemnachweis (das Energiekonzept) des Hotel Post trotz des erfolgten Umbaus nicht genügt. Folgende Punkte müssen noch nachgebessert werden:

- Erstellen eines Kamins an der Aussenfassade des Hotel Post, damit die Küchenabluft über das Dach ausgestossen werden kann und keine Gerüche für die Anwohner entstehen. Zugleich muss eine Wärmerückgewinnungsanlage der Küchenabluft nachgerüstet werden.
- Zusätzliche Isolierung des Gebäudes: Unter Umständen reicht es nur den Dachboden nach zu isolieren. Noch nicht ganz geklärt ist, ob die umgebauten Zimmer und Räume ebenfalls noch nachisoliert werden müssen. Die Kosten für die nachträgliche Isolation sind noch nicht bekannt.
- Das gesamte Hotel Post (inkl. Umbau) wird mit Elektroheizkörpern geheizt. Diese waren bereits beim Umbau verboten und trotzdem installiert worden. In der damaligen Ausschreibung war eine Ölheizung vorgesehen. In der ersten Offerte gab der Unternehmer unter der Rubrik Ölheizung einen Betrag von CHF 160'000 an. In der Unternehmervariante wurde der Posten Ölheizung auf Fr. 6'000 reduziert.

Aus dem Bericht der Dienststelle geht hervor, dass ohne eine Umrüstung auf eine zugelassene Heizmethode, keine positive Vormeinung abgegeben werde. Dementsprechend muss die Elektroheizung ersetzt werden.

Der Burgerrat lässt verschiedene baurechtliche und juristische Abklärungen durchführen.

20.11.2019

Bei einer Sitzung mit der Dienststelle für Energie und Wasserkraft, bezüglich der Nichteinhaltung der gesetzlichen Anforderungen im Energiebereich, werden folgende Punkte festgehalten:

Basierend auf dem Energiegesetz vom 15.01.2004 und der Verordnung betreffend der rationellen Energienutzung in Bauten und Anlagen (VREN) vom 9.2.2011 wurden beim Umbau folgende Massnahmen nicht nach den gesetzlichen Bestimmungen ausgeführt:

- Der Grenzwert für den Bedarf an Heizenergie ist nicht erfüllt (Das Gebäude wurde nicht ausreichend gedämmt und benötigt deswegen zu viel Energie für die Raumheizung).
- Der Einbau von elektrischen Widerstandsheizungen (Elektroheizungen) für Raumwärme und Warmwasser ist nicht erlaubt.
- Die Lüftungsanlage muss über eine Wärmerückgewinnung verfügen.

Die Dienststelle zeigt folgende Möglichkeiten auf:

- Zusätzliche Wärmedämmung. Diese kann aussen oder innen erfolgen.
- Die Raumheizung lässt sich nur mit einem zentralen Wärmeerzeuger realisieren. Dies kann eine Erdsonden-Wärmepumpe, ein Holzpellet- oder Holzhackschnitzel-Heizkessel sein. Auch ein Wärmeverbund ist möglich. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe wird für diesen Standort nicht empfohlen (Wirkungsgrad, Erreichen der notwendigen Vorlauftemperatur für die Raumheizung, störende Geräuschemissionen bei hoher Leitung und Einflüssen auf das Ortsbild).
- Installation eines wassergeführten Wärmeverteilsystems: Als Wärmeabgabesystem sind Radiatoren und Wandheizungen möglich. Der Einbau einer Fussbodenheizung ist bei diesem Projektstand nachträglich mit einem sehr grossen Aufwand verbunden.
- Für die Warmwassererzeugung ist ein neuer Warmwasserspeicher mit Wärmetauscher vorzusehen.

12.12.2019

An der Burgerversammlung informiert der Rat die Bürger über den aktuellen Stand in Sachen Abluft und Gebäudeisolierung.

16.04.2020

Der Burgerrat schickt ein Arbeitspapier an das KBS. In diesem schlägt er vor die bestehenden Mängel in drei Etappen zu beheben:

- Etappe 1: Erstellen der Konformität der Küchenabluftanlage
- Etappe 2: Verbesserung der thermischen Gebäudehülle
- Etappe 3: Wärmeversorgung über ein Fernwärmenetz mit zentraler Wärmeerzeugung

25.04.2020

Die KBK antwortet auf das Arbeitspapier der Burgergemeinde. Sie ist grundsätzlich mit einer Etappierung einverstanden, macht aber folgende Bedingungen geltend:

- Jährlich ist mindestens eine Etappe zu realisieren.
- Sämtliche Mängel im Energiebereich sind vor der Heizperiode 2022/23 zu beheben.
- Sämtlicher elektrischer Energiebedarf des Hotel Post muss mittels zeitgleich produzierter Energie aus erneuerbaren Energieträgern abgedeckt werden.
- Innert 30 Tagen ist ein vollständiges Baugesuch für alle Etappen zusammen einzureichen.

Bei Versäumnis der Frist zur Einreichung des Baugesuch wird ein Benützungsverbot angedroht. Ausserdem könnte die KBK ein Baugesuchdossier erstellen lassen auf Kosten der Burgergemeinde.

18.05.2020

Die Burgergemeinde führt zusammen mit dem Architekten Matthias Werlen und der Firma Ewald Gattlen AG eine Ortsschau durch. Diese erarbeiten danach Vorschläge für die Umsetzung der Vorgaben der KBK aus.

27.05.2020

Der Systemnachweis legt offen, dass die Decke im Untergeschoss, das Dach der Küche, der Boden des Dachgeschosses nachisoliert und die alten Fenster im Erd- und 2. Obergeschoss und die Eingangstüre ersetzt werden müssen, damit die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden können.

Da es in so kurzer Frist nicht möglich ist ein komplettes Baugesuch zu erstellen, stellt die Bürgergemeinde bei der KBS ein Fristverlängerungsgesuch.

08.06.2020

Das KBS erteilt eine Fristverlängerung bis am 30.06.2020.

16.06.2020

Der Burgerrat reicht das überarbeitete Baugesuch bei der KBS ein.

07.07.2020

Das KBS verlangt zusätzliche Unterlagen zur Vervollständigung des Dossiers. Nachverlangt werden ein technischer Bericht, die brandschutzrechtliche Prüfung und das Baustellenentsorgungskonzept.

06.08.2020

Die Burgerrat reicht die verlangten Unterlagen zum Baugesuch nach.

13.08.2020

Das KBS verlangt zusätzliche Unterlagen zur Vervollständigung des Dossiers. Nachverlangt werden die Vermassung der Küchenabluftanlage und eine Präzisierung der Fassadenpläne.

10.09.2020

Der Burgerrat reicht die verlangten Unterlagen zum Baugesuch nach.

18.09.2020

Das Baugesuch wird im Amtsblatt publiziert.

14.10.2020

Das KBS verlangt zusätzliche Unterlagen zur Vervollständigung des Dossiers. Nachverlangt wird eine Schadstoffanalyse. Die Arbeiten werden vergeben an die alpec engineering ag zum Preis von CHF 3'716 und der KBS zugestellt.

06.11.2020

Das KBS verlangt zusätzliche Unterlagen zur Vervollständigung des Dossiers. Nachverlangt werden die Unterlagen zur Benutzung von öffentlichem Eigentum und die aktuellen Grundbuchauszüge. Die verlangten Unterlagen werden der KBS zugestellt.

01.02.2021

Die Dienststelle für Mobilität verlangt zusätzliche Unterlagen zur Vervollständigung des Dossiers. Nachverlangt werden Pläne und ein zu unterzeichnendes Formular. Die verlangten Unterlagen werden zugestellt.

16.02.2021

An der Burgerversammlung orientiert der Rat über den aktuellen Stand und kündigt eine ausserordentliche Burgerversammlung an, an der über die Zukunft des Hotel Post entschieden werden soll. Die Kostenschätzung für die Küchenabluft und Wärmerückgewinnung beläuft sich auf CHF 132'000. Die Gesamtkostenschätzung für die energetische Ertüchtigung des Hotel Post (Küchenabluft und Wärmerückgewinnung, Wärmedämmung, Verteilsystem für die Heizung) beläuft sich auf CHF 594'250. Der Burgerrat schlägt der Versammlung deshalb vor, zwischenzeitlich keine weiteren Investitionen ins Hotel Post zu tätigen, den Erhalt der Baubewilligung voranzutreiben, die finanzielle Situation der Burgergemeinde zu prüfen und die grobe Kostenschätzung detaillierter auszuarbeiten. Sobald all diese Fakten vorliegen und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, informiert der Burgerrat die Bevölkerung zur Meinungsbildung und lädt diese zu einer ausserordentlichen Burgerversammlung ein.

03.05.2021

Die aproa ag übermittelt der Burgergemeinde die erstellte Finanzplanung. Untersucht werden zwei Szenarien. Im Szenario 1 wird eine Finanzplanung durchgeführt mit den Investitionen ins Hotel Post und im Szenario 2 ohne diese Investition.

10.06.2021

Die Burgergemeinde erhält eine Teilbaubewilligung der KBK. Bewilligt werden die Etappe 1: Errichtung Küchenabluftanlage und Etappe 2: Nachisolation Gebäude. Die Etappe 3: Anschluss an Fernwärme, welche von der KBK als bewilligungsfähig beurteilt wird, kann erst bewilligt werden, wenn die Fernwärmezentrale von der KBK bewilligt worden ist.

2 Heutiger Zustand

Die Burgergemeinde Simpon hat bereits mehrere bauliche Massnahmen beim Hotel Post umgesetzt. Bei den getätigten Bauarbeiten wurde das Dach erneuert und es fand eine Komplettsanierung der Zimmer und des Saals im 1. und 2. Obergeschoss statt. Eine neue Liftanlage vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss wurde erstellt und der Eingangsbereich mit Empfang, die sanitären Anlagen und die Einrichtung der Küche wurde vollständig erneuert und sind in einem guten Zustand. Die Investitionen für die getätigten Umbauarbeiten und Beschaffung der Einrichtungen seit 2011 belaufen sich auf rund CHF 2 Mio. Das Restaurant selbst hat dabei keine Umbauarbeiten erfahren.

Das Hotel Post wird heute betrieben von Uwe Ballmann, welcher der Burgergemeinde eine jährliche Pacht von CHF 36'000.- entrichtet und mit dem Hotel rund 1'100 Logiernächte pro Jahr verbuchen kann. Darin enthalten sind auch die Belegungen des Militärs.

3 Weiteres Vorgehen

3.1 Variante 1: Schliessung des Hotel Post

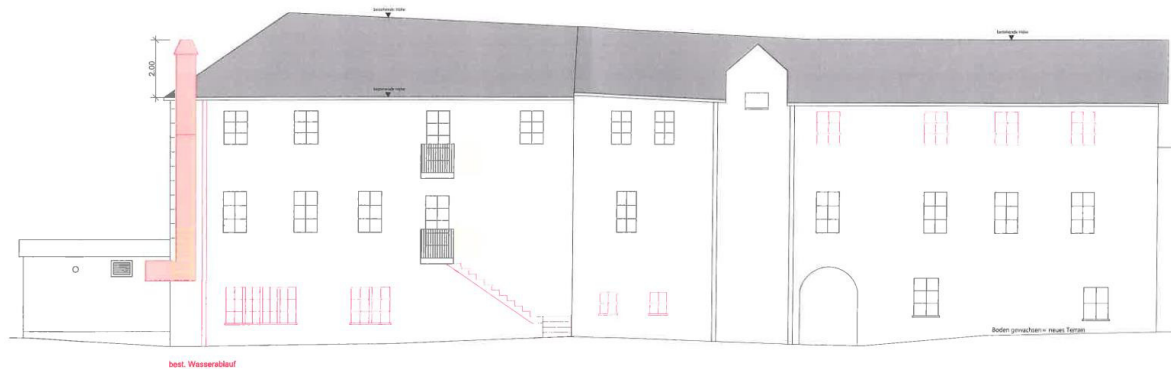
Werden keine zusätzlichen Investitionen in das Hotel Post getätigt, ist der Betrieb aufgrund von technischen Mängeln einzustellen. Der laufende Betrieb des Hotel Post erfüllt mehrere gesetzliche Auflagen nicht. Der Burgergemeinde entgingen dadurch jährliche Einnahmen von CHF 36'000, was sich negativ auf die Entwicklung des Eigenkapitals auswirkt. Bei einer Schliessung des Betriebs müssten auch die bereits getätigten Investitionen abgeschrieben werden.

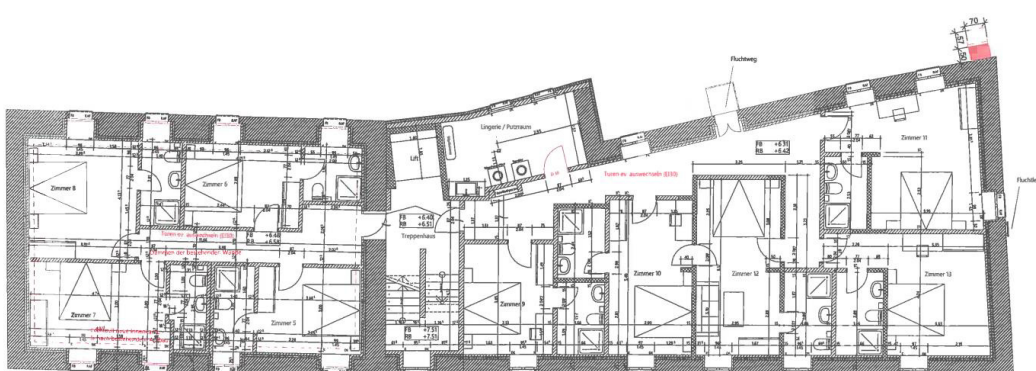
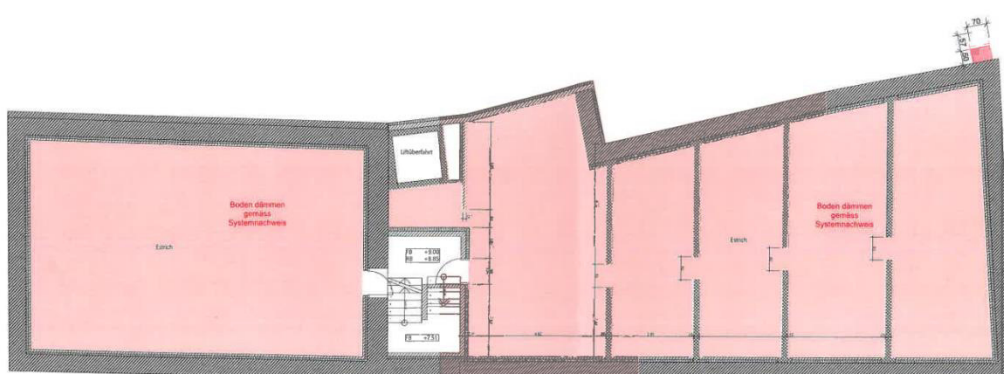
Um bei einer Schliessung die finanziellen Folgen für die Burgergemeinde abfedern zu können, müsste eine Veräusserung geprüft werden. Die Suche nach einem Kaufinteressenten, welcher ein baufälliges Hotel übernimmt, wird sich als schwierig erweisen. Zudem kommt zu diesem Vorgang noch die aktuelle Corona-Pandemie hinzu, welche eine Veräusserung zum jetzigen Zeitpunkt zusätzlich erschwert. Durch den Verkauf können die Schulden der Burgergemeinde zwar etwas gesenkt werden, durch den Wegfall der monatlichen Pachteinahmen würden langfristig gesehen dennoch die liquiden Mittel der Burgergemeinde schwinden.

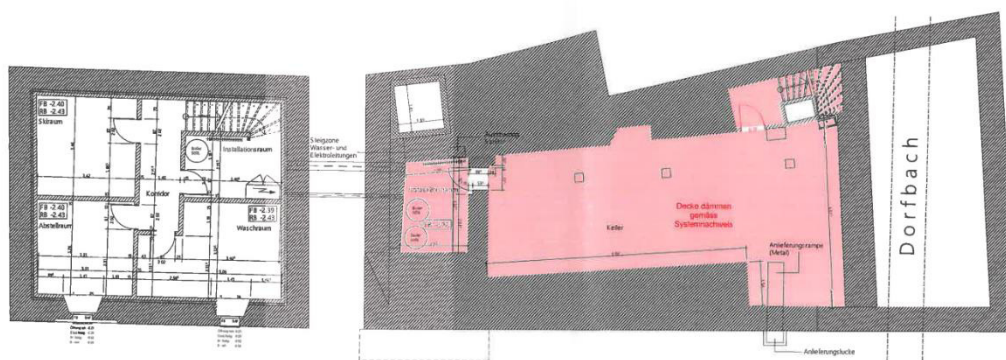
3.2 Variante 2: Umbau des Hotel Post

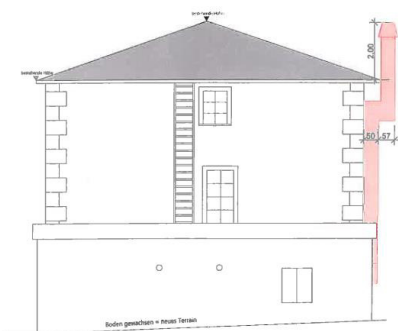
Damit der Betrieb des Hotel Post aufrechterhalten werden kann, müssen weitere bauliche Massnahmen umgesetzt werden. Die notwendigen baulichen Massnahmen wurden durch die Erteilung der Baubewilligung der KBK vom 10. Juni 2021 bewilligt. Diese sehen vor, die Erneuerung der Küchenabluftanlage über das Dach mit Wärmerückgewinnung, die zusätzliche Isolation der Gebäudehülle und Ersatz mehrerer Fenster, die Erstellung eines Notausganges vom Saal im ersten Obergeschoss auf der Rückseite des Hotel Post, sowie der Ersatz der elektrischen Widerstandsheizungen.

Die bewilligten Massnahmen (in rot) sind in den folgenden Planausschnitten ersichtlich.









Der Kostenvoranschlag für die energetische Ertüchtigung Hotel Post wurden von der werlen matthias architektur ag mit insgesamt CHF 594'250 veranschlagt.

Aufgrund dieses hohen Investitionsvolumens hat der Burgerrat die aproa ag mit der Finanzplanung beauftragt. Diese Finanzplanung bildet zwei Szenarien ab.

- Szenario 1: Die Burggemeinde investiert nochmals CHF 600'000 in das Hotel Post und setzt damit die Sanierungsarbeiten um, welche für den weiteren Betrieb des Hotels zwingend erforderlich sind. Aufgrund der Investition kann weiterhin von jährlichen Pachterträgen von CHF 36'000 ausgegangen werden.
- Szenario 2: Die Burggemeinde investiert nicht in das Hotel Post. Das Hotel darf nicht weiter betrieben werden, die Räumlichkeiten werden nicht mehr verpachtet. Die getätigten Investitionen müssen abgeschrieben werden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals innerhalb der Planperiode bis Ende 2030 zeigt folgende Werte.

	Szenario 1	Szenario 2
	In CHF	In CHF
Eigenkapital per 01.01.2021	432'989.59	432'989.59
Ertrags-/Aufwandüberschuss in der Planperiode	+26'160.49	-17'200.00
Prognostiziertes Eigenkapital per 31.12.2030	459'150.08	415'789.59

In ihrer Gesamtbeurteilung hält die aproa ag fest:

«Aufgrund der in Szenario 1 geplanten Investitionen muss ein starker Vermögensabgang in Kauf genommen werden. Die Investition müsste mit rund CHF 300'000 fremdfinanziert werden, wodurch die Nettoschuld im Investitionsjahr 2022 auf CHF 503'251 ansteigt. Da die Burggemeinde die Sachanlagen bei der Bank bereits stark belehnt hat, ist sie bei der Fremdfinanzierung wohl auf ein verzinsliches Darlehen der Einwohnergemeinde angewiesen.

Mit der Umsetzung der geplanten Investitionen könnte das Hotel Post weiterhin verpachtet werden. Durch die Pachteinahmen von jährlich CHF 36'000 sowie die Anpassung der Abschreibungen an die neuen Bestimmungen

des HRM 2 kann die Burgergemeinde – trotz hohen Investitionen – einen Ertragsüberschuss von CHF 26'160 über die Planungsperiode erzielen.

Werden die Investitionen nicht umgesetzt (Szenario 2) und das Hotel Post in Folge dessen ausser Betrieb gesetzt, können die jährlichen Ausgaben aufgrund der fehlenden Pachteinahmen nicht mehr gedeckt werden. Gesamthaft betrachtet würde sich der Finanzhaushalt der Burgergemeinde mit dem Szenario 2 innerhalb der Planungsperiode verschlechtern. Daher ist die Umsetzung des Szenarios 1 grundsätzlich dem Szenario 2 vorzuziehen.»

3.3 Variante 3: Teilumnutzung des Hotel Post

Als dritte Variante steht eine Umnutzung des Hotel Post im Raum. Der Burgerrat prüft diesbezüglich die Variante, die Hotelzimmer, in welche bereits viel investiert wurde und welche sich in einem sehr guten Zustand befinden, weiterhin als Hotelzimmer zu bewirtschaften und im Erdgeschoss das Restaurant zusammen mit der Küche umzunutzen für den zukünftigen Dorfladen.

Bei den Hotelzimmern im 1. und 2. Obergeschoss würde sich somit nichts ändern, diese würden nach wie vor als Hotelzimmer bewirtschaftet werden, als sogenannte Self-Check-In-Zimmer, wie dies bereits weitverbreitet ist. Es würden dabei nur die Zimmer angeboten, weitere Leistungen aus der Gastronomie könnten mit den lokalen Betrieben abgedeckt werden. So könnte beispielsweise das Frühstück bei den anderen Restaurants oder bei der Bäckerei Arnold eingenommen werden. Interessierte Pächter, ausschliesslich für die Bewirtschaftung der Hotelzimmer, sind vorhanden. Alternativ könnten die Zimmer sogar von der Burgergemeinde selber bewirtschaftet werden. Die notwendigen Infrastrukturen sind im Hotel Post vorhanden. Einzig ein elektronisches Schliesssystem und der Self-Check-In-Terminal müsste nachgerüstet werden. Bei der Reservation der Zimmer könnte mit diversen online-Plattformen wie beispielsweise booking.com zusammengearbeitet werden. Die Bezahlung erfolgt via Kreditkarte. Der Betreiber ist zuständig für die Reinigung der Zimmer, sowie die Administration.

Der Saal im 1. Obergeschoss würde zukünftig als Gemeindesaal genutzt werden, für öffentliche Anlässe und weitere Nutzungen zur Verfügung stehen, wie dies heute mit dem Mehrzweckraum oder der Turnhalle bereits der Fall ist.

Im Erdgeschoss würde sich an der heutigen Rezeption der Self-Check-In-Terminal für die Zimmer befinden. Die Munizipalgemeinde würde sich als Stockwerkeigentümerin ins bestehende Gebäude einkaufen (erfordert Urversammlungsbeschluss) und im Erdgeschoss die Räumlichkeiten der Toiletten, des Restaurants und der Küche übernehmen. Die bestehenden sanitären Anlagen erfordern keine weiteren Investitionen und würden von der Munizipalgemeinde als öffentliche Toiletten betrieben. Die Restaurantfläche wird umgebaut zum neuen Dorfladen, welcher sich dort an guter Lage befindet und aufgrund der Platzverhältnisse einen zweckmässigen Betrieb ermöglicht. Die heutige Küche wird als Lager umgenutzt. Die Anlieferung über die Kantonsstrasse ist einfach zu realisieren, der Platz ist ausreichend und die Kühlzellen sind bereits vorhanden, der Abluftkamin mit Wärmerückgewinnung der heutigen Küche würde somit entfallen. Das Projekt der Munizipalgemeinde beim Kaplaneigebäude würde somit nicht weiterverfolgt.

Trotz dieser Umnutzung ist die energetische Ertüchtigung des Hotel Post durchzuführen. Einzig auf die Küchenabluft mit Wärmerückgewinnung, Kostenpunkt rund CHF 130'000.-, könnte verzichtet werden. Die Kosten der Isolation würden sich die Burgergemeinde und die Munizipalgemeinde teilen. Die Kosten für die Burgergemeinde würden sich nach ersten Schätzungen auf rund CHF 400'000.- belaufen. Ein Betrag, welcher durch den Verkauf des Restaurants und der Küche an die Munizipalgemeinde und der vorhandenen Eigenmittel durch die Burgergemeinde finanziert werden kann. Die Munizipalgemeinde hätte neben den Kosten für den Kauf des Restaurants und der Küche die Umbauarbeiten für den Dorfladen und das Lager sowie den Fensterersatz des Erdgeschosses zu finanzieren. Diese Variante würde damit kostengünstiger ausfallen als die Sanierung des Kaplaneigebäudes.

4 Empfehlung Burgerrat

Der laufende Betrieb des Hotel Post erfüllt mehrere gesetzliche Auflagen nicht und muss im heutigen Zustand geschlossen werden. Der Burgergemeinde entgingen dadurch jährliche Einnahmen von CHF 36'000. Wie auch die Finanzplanung der aproa ag aufzeigt, würde sich eine Schliessung des Betriebs negativ auf das Eigenkapital auswirken. Der Burgerrat empfiehlt der Versammlung deshalb von der Schliessung des Betriebes abzusehen.

Vom Verkauf des Hotels, nachdem die Burgergemeinde bereits viel Geld investiert hat, sieht der Burgerrat ebenfalls ab. Die Suche nach einem Kaufinteressenten, welcher ein baufälliges Hotel übernimmt, wird nicht einfach sein. Zudem kommt die aktuelle Corona-Pandemie hinzu, welche eine Veräusserung zusätzlich erschwert. Durch den Verkauf könnten die Schulden der Burgergemeinde zwar etwas gesenkt werden, durch den Wegfall der monatlichen Pachteinahmen würden langfristig gesehen dennoch die liquiden Mittel schwinden.

Eine Umnutzung des Hotels hat unabhängig von der neuen Nutzung Kosten zur Folge. Die Kosten der energetischen Ertüchtigung würden dennoch anfallen, die Investitionen in die Küchenabluftanlage könnten allerdings reduziert werden. Durch den Einkauf der Munizipalgemeinde in das Erdgeschoss, können Kosten aufgeteilt und die Burgergemeinde von Investitionen entlastet werden. Die Realisierung eines Dorfladens mit Lager anstelle des Restaurants und der Küche stellt auch für die Munizipalgemeinde eine kostengünstigere Alternative als der Umbau des Kaplaneigebäudes dar.

Die Schliessung des Betriebes stellt für den Burgerrat keine Option dar. Gegen diese Variante spricht der Verlust der bereits getätigten Investitionen, welche ohne Betrieb abgeschrieben werden müssten. Weiter zeigt auch die Finanzplanung der aproa ag auf, dass eine zusätzliche Investition sich mittelfristig positiv auf die Eigenkapital auswirkt. Ebenso wünscht sich der Burgerrat einen Abschluss des langjährigen Rechtsverfahrens mit den Einsprechenden und einen Betrieb des Gebäudes, welcher den rechtlichen Vorschriften entspricht. Bei der zukünftigen Nutzung kann der Gemeinderat beide Varianten 2 und 3 gutheissen.

5 Burgerversammlung

An der Burgerversammlung vom 26. Juli 2021 wird über das Hotel Post informiert und die entsprechende Diskussion geführt. Die Versammlung wird anhand der 3 vorgestellten Varianten über die Zukunft des Hotel Post entscheiden.

