



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

06. Juni 2023 · Beschluss 157-2023

6.1.6.3 LS im Finanzvermögen

IDG-Status: öffentlich

Liegenschaft Dorfstrasse 17; Minimale Sanierung, Kredit gebundene Ausgabe

Sachverhalt

Die Liegenschaft Dorfstr. 17 ist im Eigentum der Stadt Kloten und Bestandteil des Finanzvermögens. Mit Herr A. Nufer bestand ein Mietverhältnis auf Lebzeiten zu einem sehr reduzierten Mietzins. Herr Nufer verstarb letzten Winter. Seit der Räumung durch die Erben im Frühling steht das Wohnhaus leer.

Der vorhandene Standard der Räume muss als sehr einfach bezeichnet werden. Ein Hauptpunkt ist die Wärmeerzeugung, die lediglich auf einem Kachelofen basiert. Die Zimmer sind ungeheizt. Diverse Bauteile haben die Lebensdauer bei weitem überschritten oder können minimalen Anforderungen nicht genügen (z.B. Böden, Küche, Sanitär). Es gibt auch einzelne Schäden (z.B. Feuchtigkeit Aussenwände) und die Elektroinstallationen müssen Sicherheitsstandards angepasst werden.

Nebst dem Wohnhaus, das ein Schutzobjekt darstellt, gibt es zwei Anbauten, die als Gewerbeflächen vermietet sind. Diese sind nicht Bestandteil der Sanierung.

Erwägungen

Damit der Wohnteil überhaupt vermietet werden, kann müssen folgende Arbeiten ausgeführt werden:

Bodenbeläge	Fr.	13'000	Ersatz alte Spannteppiche
Wände, Decken (Gips)	Fr.	26'000	u.a. Dämmung wegen Schimmel, defekte W/D
Malerarbeiten	Fr.	6'000	wo nötig
Sanitärinstallationen	Fr.	18'000	min. adäquater Standard
neue Küche	Fr.	15'000	keine funktionstaugliche vorh.
Schreinerarbeiten	Fr.	5'000	wenig, u.a. Absturzsicherung
Elektroinstallationen	Fr.	21'000	u.a. Auflagen Inspektorat, Absicherung auf 13A
<u>Diverses</u>	Fr.	<u>8'000</u>	
Total	Fr.	112'000	

Betreffend Ersatz der Wärmeerzeugung hat der kontaktierte Unternehmer angegeben, dies sei nur mit einer Gasheizung möglich. Der Bereich Lebensraum geht davon aus, dass eine solche kaum bewilligungsfähig wäre. Die Variante erneuerbar bedingt jedoch eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle (bessere Dämmung), was bei einem Schutzobjekt sehr kostenintensiv ist.

Die Liegenschaftsverwaltung hat deshalb probenhalber die Vermietung mit Holzheizung (Kachelofen) und einfach saniert ausgeschrieben. Es hat sich gezeigt, dass sich Mietinteressenten finden (Mietzins Fr. 1'960 / mt. inkl. Parkplatz). Somit soll die Holzheizung belassen werden. Die Beschaffung / Einlagerung des Heizmaterials (Holz) ist zudem auch Sache des Mieters (er würde das ja über die Nebenkosten bezahlen).

Überlegungen zur Gebundenheit des beantragten Kredites:

Als "gebunden" gilt eine Ausgabe, wenn die Stadt Kloten zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und weder in sachlicher, zeitlicher oder örtlicher Umsetzung ein verhältnismässig grosser Entscheidungsspielraum in der Umsetzung der Ausgabe vorhanden ist.

Diese Kriterien werden in Bezug auf den beantragten Kredit wie folgt beurteilt:

Kriterium	Begründung
Verpflichtung	Städtische Bauten unterstehen gemäss § 5 der Gemeindeverordnung (VGG) einer Unterhaltungspflicht und sind deshalb zu unterhalten.
Entsch.spielraum sachlich	Der in den Erwägungen beschriebene Ersatz ist die einzige Möglichkeit.
Entsch.spielraum zeitlich	Die Arbeiten sind umgehend auszuführen, da ansonsten eine Vermietung nicht möglich ist.
Entsch.spielraum örtlich	Es ist eine bestehende Baute des Finanzvermögens.

Die Ausgabe ist nach Rücksprache mit dem Leiter Finanzen über die Erfolgsrechnung zu verbuchen (Begründung: Finanzvermögen, kein Projekt über mehrere Jahre, nur zum Teil wertvermehrend).

Beschluss:

1. Für die minimale Sanierung des Wohnteils der Liegenschaft Dorftrasse 17, wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 112'000.00 gemäss Art. 29 lit b der GO als gesetzlich gebundene Ausgabe zu Lasten der Kostenart 3430.40 / Kostenstelle 3240.26 im Rechnungsjahr 2023 gesprochen.
2. Die Arbeitsvergabe für die Maurer- / Gipsarbeiten erfolgt an die Firma Tri Renova, Kloten, zu Fr. 25'952.90 inkl. MwSt.
3. Die Arbeitsvergabe für die Elektroinstallationsarbeiten erfolgt an die Firma Schibli AG, Kloten, zu Fr. 20'936.00 inkl. MwSt.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat gemäss GO (Kenntnisnahme)
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften
- Bewirtschafterin Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig: Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften, 044 815 13 25

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Marc Osterwalder
Stv. Verwaltungsdirektor

Versandt: - 8. Juni 2023