



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

12. Juli 2022 · Beschluss 166-2022  
6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen  
IDG-Status: öffentlich

### **Liegenschaft Dorfstrasse 56 + 58, Feuerwehr + Sicherheit; Vermietung Bürofläche an die Spitexdienste der Stadt Kloten**

#### **Sachverhalt**

Zurzeit sind die Büroflächen im 1. und 2. Obergeschoss der Liegenschaft an der Dorfstrasse 56 noch an die Stadtpolizei der Stadt Kloten und an die Kantonspolizei vermietet. Diese werden im April 2023 neue Räumlichkeiten an der Lindenstrasse 31 beziehen. Die Kantonspolizei hat demzufolge ihr Mietverhältnis mit der Stadt Kloten betreffend die Büroräumlichkeiten an der Dorfstrasse per Ende März 2023 gekündigt.

Im Zusammenhang mit dem Antrag an den Gemeinderat "Gemeinsamer Posten mit der Kantonspolizei Kloten, Mietvertrag Lindenstrasse 31, Beschluss Nr. 46-2020 vom 7. Juli 2020", erhielt die Abteilung Liegenschaften den Auftrag, die Kosten für eine Umnutzung zu ermitteln. Die Sozialdienste hatten damals Bedarf für Räumlichkeiten des begleiteten Wohnens angemeldet, zudem sollten zwei Wohnungen geschaffen werden. Die geschätzten Umbaukosten von Fr. 325'000 sind im Investitionskredit 140.5030.032 abgebildet.

Damals war der Auszugstermin der Polizei noch auf Oktober 2022 vorgesehen. Es bestand deshalb die Absicht, mit dem Umbau Ende 2022 zu beginnen, so dass möglichst bald wieder Mietertrag generiert werden kann. Anfangs 2022 teilte der Sozialdienst mit, dass der Bedarf für Räume des begleiteten Wohnens nicht mehr bestehe. Die Abteilung Liegenschaften klärte die Möglichkeit des Umbaus zu normalen Wohnungen ab: zum einen die inhaltliche Projektanpassung, da der Umbau in kleinere Wohnungen Mehrkosten generiert (z.B. zusätzliche Küchen, Nasszellen Bad/WC), zudem das Baurechtliche. Die Liegenschaft befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Auch wenn seinerzeit bestehende Wohnungen in Büros umgebaut wurden, so ist heute nach geltendem Recht nur die Umnutzung in Alters- oder Sozialwohnungen zulässig.

Gleichzeitig meldete der Bereich Gesundheit und Alter einen Zusatzbedarf an Büroflächen für die Spitexdienste an. Diese sind in den letzten Jahren aufgrund des erheblich gestiegenen Bedarfs nach den entsprechenden Dienstleistungen stark gewachsen und die Bürofläche an der Kirchgasse 23 (DLZ) reicht heute bei weitem nicht aus. In der Folge prüften der Bereich Gesundheit und Alter sowie die Abteilung Liegenschaften, ob die freiwerdenden Büroräumlichkeiten an der Dorfstrasse 56, geeignet sein könnten.

Eine Grundbedingung ist das Zur-Verfügung-Stellen von genügend Parkplätzen. Die Spitexdienste verfügen über neun Elektrofahrzeuge, zudem werden Personal-Parkplätze benötigt. Gleichzeitig hatte die Abteilung Sicherheit Parkplatzbedarf angemeldet, da aufgrund der Unterbringung der Rettungsdienste die Parkplatzverhältnisse zu eng geworden waren. Den neun Dienstfahrzeugen der Spitex können neun Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung der übrigen, nicht durch einen Vertrag zugeteilten Parkplätze, erfolgt durch die Geschäftsleitung.

Der Vergleich mit dem Bedarfs-Raumprogramm der Spitexdienste ergab auch ein positives Resultat. Dieses kann in der freiwerdenden Gesamtfläche untergebracht werden.

## Erwägungen

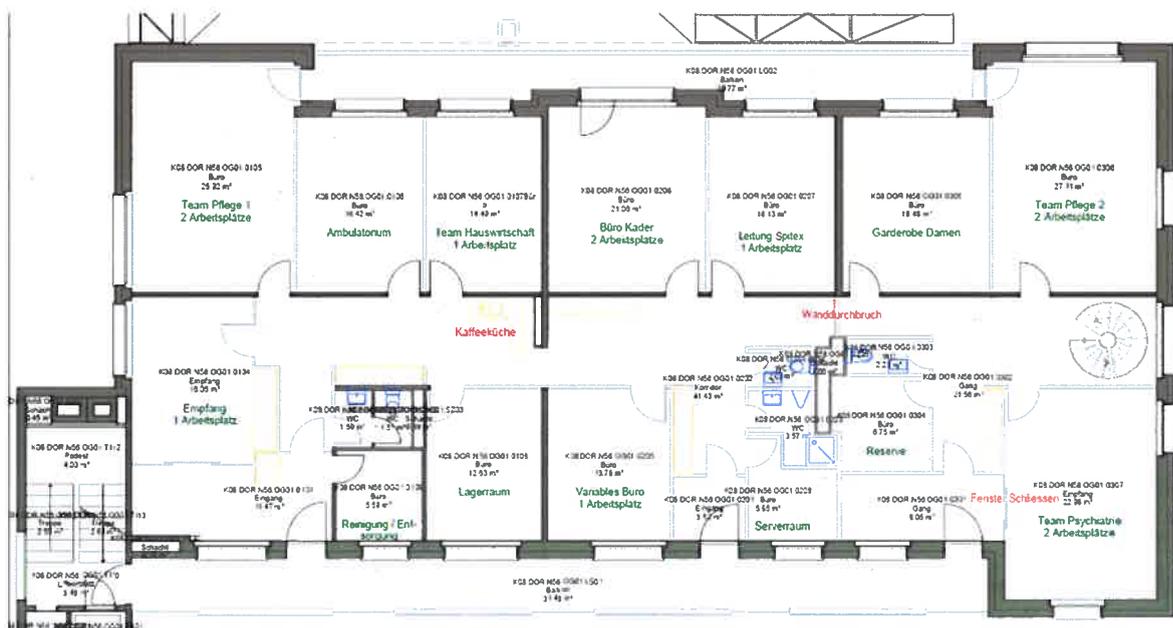
### Raumprogramm:

#### 1. Obergeschoss:

Empfang, 1 Arbeitsplatz	16 m <sup>2</sup>
Team Pflege I, 2 Arbeitsplätze	27 m <sup>2</sup>
Ambulatorium	16 m <sup>2</sup>
Team Hauswirtschaft, 1 Arbeitsplatz	14 m <sup>2</sup>
Büro Kader, 2 Arbeitsplätze	21 m <sup>2</sup>
Leitung Spitex, 1 Arbeitsplatz	16 m <sup>2</sup>
Garderobe Damen	18 m <sup>2</sup>
Team Pflege II, 2 Arbeitsplätze	27 m <sup>2</sup>
Team Psychiatrie, 2 Arbeitsplätze	23 m <sup>2</sup>
Variables Büro, 1 Arbeitsplatz	14 m <sup>2</sup>
Lagerraum	13 m <sup>2</sup>
Reinigung Entsorgung	6 m <sup>2</sup>
Serverraum	6 m <sup>2</sup>
Reserve	7 m <sup>2</sup>
3 WCs / 1x Dusche total	11 m <sup>2</sup>

#### 2. Obergeschoss:

Sitzungszimmer gross	46 m <sup>2</sup>
Sitzungszimmer klein	12 m <sup>2</sup>
Pause / Aufenthalt	18 m <sup>2</sup>
Küche	7 m <sup>2</sup>
Garderobe Herren	11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3 m <sup>2</sup>
WC	3 m <sup>2</sup>
diverse Korridorflächen beide Geschosse	pm



Grundriss 1. Obergeschoss: ganze Fläche



durch zwei Wohnungen ersetzen, so würde dies zusätzliche Kosten von ca. Fr. 50'000 generieren. Stellt man dem die Kosten des vorgesehenen Umbaus ohne die Ladeinfrastruktur gegenüber, zeigt sich, dass mit der Weiterverwendung als Büros deutlich Kosten eingespart werden können.

#### Kreditrechtliches

Für die Räume der Stadtpolizei erfolgt keine interne Verrechnung, da diese buchhalterisch eine interne OE darstellt. Somit ändert sich bei einer Nutzung dieser Flächen durch die Spitexdienste ausgabenmässig nichts. Dieser ist zwar dafür ein Mietzins zu verrechnen, da sie eine eigene Buchhaltung / Kostenrechnung hat und dem Bund und Kanton rapportieren muss. Netto resultiert dabei jedoch keine Ausgabe für die Stadt Kloten, da der verrechnete Mietzins bei den Liegenschaften eine Einnahme darstellt.

Anders verhält es sich bei der Fläche der Kantonspolizei. Durch die interne Weitervermietung fallen Einnahmen weg. Dieser Einnahmeverzicht stellt kreditrechtlich eine Ausgabe dar. Aktuell werden gemäss Mietvertrag an die Kantonspolizei 200 m<sup>2</sup> à Fr. 240m<sup>2</sup>/Jahr vermietet. Dies ergibt einen Betrag von Fr. 48'000.

Da es in der Einschätzung der OE Liegenschaften schwierig sein dürfte, diese Fläche auf dem Markt zu diesem Preis weiter vermieten zu können, wurde ja der Umbau zu Wohnen angestrebt. Die Fr. 240 pro m<sup>2</sup> und Jahr sind ein Standardwert. Das Haus Dorfstrasse 56 ist, im Gegensatz zum Haus Dorfstrasse 58, älteren Baudatums. Somit erscheint ein reduzierter Ansatz von Fr. 200 pro m<sup>2</sup> und Jahr hier angemessen. Dies ergibt einen Betrag (potentieller Einnahmeverzicht) von Fr. 40'000 pro Jahr. Der Mietzins der bisher an die Kantonspolizei vermieteten Parkplätze fällt ebenfalls weg (Fr. 8'160, gemäss Mieterspiegel).

#### Aufstellung:

Miete Bürofläche ehemals Kantonspolizei	Fr.	40'000.00
<u>Miete Parkplätze ehemals Kantonspolizei</u>	Fr.	<u>8'160.00</u>
Total Einnahmeverzicht durch interne Vermietung	Fr.	48'160.00

#### Zukünftige interne Verrechnung an die Spitexdienste

Die Gesamt-Bürofläche beträgt 436 m<sup>2</sup>. Beim Ansatz von Fr. 200 pro m<sup>2</sup> und Jahr resultiert ein Jahresmietzins von Fr. 87'200. Zusammen mit insgesamt 9 Parkplätzen à Fr. 120 beträgt der Jahresmietzins Fr. 100'160. Dieser Betrag wird an die Spitex verrechnet.

#### Büroräumlichkeiten Kirchgasse 23 (DLZ)

Der Mietzins für die Räume an der Kirchgasse 23 beträgt Fr. 27'000 / Jahr. Die Räume haben folgende Flächen:

Büro 1	18.5 m <sup>2</sup>
Büro 2	17.1 m <sup>2</sup>
Büro 3	17.3 m <sup>2</sup>
<u>Büro 4</u>	<u>19.4 m<sup>2</sup></u>
Total Büro ca.	72.3 m <sup>2</sup>
Vorplatz b. Büro 3/4	15 m <sup>2</sup>
WC ca.	5 m <sup>2</sup>

Da die Bürofläche im Stadthaus knapp ist und aufgrund des Wachstums der Stadt in verschiedenen Abteilungen mit einer mittelfristigen Zunahme der Arbeitsplätze gerechnet wird, können die freiwerdenden Büros an der Kirchgasse 23 weiterhin für stadteigene Zwecke genutzt werden.

### Vorteile des Projektes

Die Büroräumlichkeiten werden idealerweise zu einem Zeitpunkt frei, zu welchem die Spitexdienste dringend geeignete Flächen benötigen. Dank der Weiterverwendung als Büroflächen können bei der Investition Kosten gespart werden.

### Alternativen

Als Alternative könnte versucht werden, die Flächen auf dem Markt zu vermieten, was als eher schwierig beurteilt wird. Gleichwohl müssten diese erneuert werden. Nicht anfallen würden die Kosten für die Ladeinfrastruktur. Es könnte die ursprüngliche Absicht weiterverfolgt werden, die Flächen zu Wohnungen zurückzubauen. Es müsste ein entsprechend höherer Betrag für die Investitionskosten genehmigt werden. Das Platzproblem der Spitexdienste bliebe ungelöst.

### Budgetkredit

Im Budget 2022 ist im Konto 140.5030.032 ein Kreditanteil von Fr. 50'000 enthalten. Ursprünglich hatte die Polizei angegeben, im Herbst 2022 auszuführen. Mit dem Betrag hätten erste vorgezogene Arbeiten umgesetzt werden können, um den Leerstand möglichst kurz zu halten.

Aufgrund der Projektänderung wurde der Budgetkredit 2023 entsprechend angepasst und kommentiert. Er beläuft sich gesamthaft auf Fr. 273'000.

### **Beschluss:**

1. Das Projekt "Räumlichkeiten Spitexdienste Dorfstrasse 56" wird genehmigt.
2. Für das Projekt gemäss Ziffer 1 wird im Sinne von GO Art. 29 Ziff. 1 lit.e einem Kredit mit einem jährlich wiederkehrenden Einnahmenverzicht von Fr. 48'160.00 zugestimmt.
3. Für die Umbauarbeiten der Büroräumlichkeiten gemäss Erwägungen an der Dorfstrasse 56 gemäss GO Art. 29 Ziff. 2 lit. c wird ein Kredit von Fr. 273'000.00 zu Lasten Konto 140.5030.032 gesprochen.

### Mitteilungen an:

- Kurt Hottinger, Stadtrat
- Gaby Kuratli, Stadträtin
- Mark Wisskirchen, Stadtrat
- Bereichsleiter Gesundheit + Alter
- Bereichsleiterin Einwohner, Soziales + Sicherheit
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiter Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig: Roland Keil, Bereichsleiter Gesundheit + Alter, 044 815 18 20 (Nutzer), Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften, 044 815 13 25 (Bau)

### **STADTRAT KLOTEN**

  
René Huber  
Präsident

  
Thomas Peter  
Verwaltungsdirektor

**Versandt: 14. Juli 2022**