

**Beschluss
Swisscomgebäude
Kiesackerstrasse 10**

Sanierung gekündigte Teilfläche Swisscom

Sitzung vom 03. Juni 2025
Beschluss Nr. 2025-183

L2.02.2

StadtratZentralstrasse 9
Postfach
8304 WallisellenTelefon: 044 832 61 11
E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch**Ausgangslage**

Die Swisscom hat eine grosse Teilfläche an der Liegenschaft im Finanzvermögen, Kiesackerstrasse 10, gekündigt. Die Teilfläche ist im aktuellen Zustand nicht wiedervermietbar. Insbesondere der Boden muss erneuert werden (Unfallgefahr). Gemäss der feuerpolizeilichen Abklärung muss der Raum neu mit einer Brandschutztür mit integriertem Rauchmelder im Türschliesser aufgerüstet werden. Zudem sind Elektroinstallationen notwendig, um die Stromkosten mit separatem Zähler für den Raum abrechnen zu können. Der entsprechende Kostenvoranschlag für die nötigsten Arbeiten folgt unten. Es könnte sich schwierig gestalten, den Raum weiterzuvermieten, da an der Liegenschaft weder Parkplätze zur Verfügung stehen noch das entsprechende Geschoss per Lift erreichbar ist. Somit ist der Raum nicht geeignet als Lagerraum oder für eine Einrichtung mit Publikumsverkehr. Auch stehen keine Garderoben oder Duschen zur Verfügung, womit ein Fitness-Center ausgeschlossen ist. Da der Raum ausserdem sehr gross und hoch ist (482 m²), hallt es stark und macht eine Büronutzung fast unmöglich.

Allerdings gab es bereits Gespräche mit der Bring- und Holbörse Wallisellen, welche ihr ausdrückliches Interesse ausgesprochen hat und den Raum gerne übernehmen möchte. Insbesondere, da der jetzige Standort wohl in den nächsten Jahren dem Projekt Kreuzplatz weichen wird. Auch sollte in Betracht gezogen werden, die wöchentlichen Öffnungszeiten der Bring- und Holbörse zu erhöhen.

Geplante Sanierung

Die entsprechenden Offerten zu den notwendigen Sanierungsarbeiten wurden eingeholt. Die Kosten für diese Sanierung sind nicht im Budget 2025 enthalten. Der aktuelle Kostenvoranschlag wurde wie folgt erstellt:

Kostenvoranschlag

- Elektroinstallationen, neue Stromzähler installieren /Rauchmelder	CHF	16'537.60
- Bodenlegerarbeiten	CHF	39'660.25
- Brandschutztüre	CHF	6'724.15
- Neue Zylinder für beide Innentüren	CHF	626.30
- Alarmanlage umhängen / Strom Generator	CHF	2'961.95
- Unvorhergesehenes	CHF	3'489.75
Total Baukredit inkl. MWST	CHF	70'000.00

Die Liegenschaft Kiesackerstrasse 10 ist eine Liegenschaft im Finanzvermögen (Kostenstelle 17'165), weshalb keine jährlichen Abschreibungen in der Finanzbuchhaltung anfallen. Die Finanzliegenschaften sind einmal pro Amtsperiode neu zu bewerten. Eine Neubewertung der Liegenschaft aufgrund von grösseren Sanierungsmassnahmen und geänderten Mieterträgen ist zu gegebener Zeit angebracht.

Erwägungen

Der Mietzins für Lagerflächen in der Stadt liegt bei rund CHF 100.00 / m² im Jahr. Aufgrund der Gegebenheiten ist ein Mietzins von CHF 50.00 pro m² im Jahr realistisch. Für die Fläche ergibt das einen Mietzins von CHF 24'100.00.

Der Mietzins der Bring- und Holbörse an der Rosenbergstrasse 2 beträgt momentan CHF 100.00 pro Monat.

Zur Diskussion stehen folgende Fragen:

- Wie hoch soll der neue Mietzins sein oder soll grundsätzlich auf Mietkosten verzichtet werden?
- Soll – soweit zulässig – eine Kostenabrechnung über die Abfallbewirtschaftung ermöglicht werden?
- Sollen die Arbeiten ausserhalb Budgets 2025 zulasten des Konto 17165.3430.40 für eine Wiedervermietung ausgeführt werden?

Diskussion im Stadtrat

Der Raum ist in einem schlechten Zustand und die Nutzbarkeit eingeschränkt. Er ist aber sehr gross und eine kombinierte Nutzung von mehreren Mietern ist zu prüfen.

Ein zeitlicher Druck seitens Bring- und Holbörse besteht nicht, da davon ausgegangen werden kann, dass der alte Standort noch ein paar Jahre nutzbar sein wird.

Die nötigen Sanierungsmassnahmen sollen ausgeführt werden, sodass der Raum für eine mögliche Nutzung bereit ist.

Das Diskussionsgeschäft wird mit Zustimmung aller Mitglieder des Stadtrats zum Beschlussgeschäft erhoben.

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Zur Ertüchtigung des Raumes im Swisscomgebäude an der Kiesackerstrasse 10 mit einer Fläche von 482m² wird für die notwendigen Sanierungsmassnahmen ein Kredit von CHF 70'000.00 ausserhalb des Budgets bewilligt.
- 2 Der Bereich Liegenschaften wird eingeladen, das mögliche Potenzial inkl. einer kombinierten Nutzung zu prüfen und aufzuzeigen.
- 3 Mitteilungen an (als PDF per E-Mail)
 - 3.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - 3.2 Ressortvorsteher Finanzen + Liegenschaften
 - 3.3 Abteilungsleiter Finanzen + Liegenschaften
 - 3.4 Bereichsleiter Liegenschaften

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Wallisellen



Daniel Keibach

Stellvertretender Stadtschreiber

Versandt am: **05. Juni 2025**