

**Beschluss
Obere Kirchstrasse 8**

Kreditbewilligung ausserhalb Budget für Umbau Mietnachfolge Arztpraxis

Sitzung vom 09. Dezember 2025

L2.02.2

Beschluss Nr. 2025-385

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

Die Arztpraxis an der Liegenschaft Obere Kirchstrasse 8 wurde seit dem 1. Dezember 2011 durch Herr Dr. Adrian Schmock gemietet und geführt. Infolge Pensionierung wurde der Mietvertrag von Herr Dr. Adrian Schmock gekündigt. Als Nachfolger wurde ein Vertrag für die VIV Clinic Sarl, Frau Dr. Christine Nchimi per 1. September 2025 erstellt. Obwohl in der Praxis bereits im Jahr 2024 eine grössere Sanierung stattgefunden hat, müssen diverse Umbauten vorgenommen werden, wie z.B. die Demontage des Röntgengerätes, die Demontage verschiedener alter Einbauschränke, infolge dessen auch eine Ergänzung des Bodenbelages und notwendige Malerarbeiten, Ersatz eines Fensters, diverse Elektroarbeiten, Ersatz von alten Lavabos, Entsorgung der Ausbauten/Sperrgut und diverser Chemikalien, Einbau Klimagerät, Ersatz Zylinder und Schlüssel, Ersatz Gurtenrollen der Rollläden. Nach Rücksprache mit dem Ressortvorsteher Finanzen + Liegenschaften wurden die Arbeiten infolge der Dringlichkeit sofort ausgeführt. Die Umbauten haben im fliegenden Ärzte-Wechsel und während des Betriebs stattgefunden. Der Antrag wird erst jetzt nachträglich gestellt, da die genauen Kosten vorgängig nicht klar waren.

Erwägungen**Kreditrechtliche Einordnung**

Die Obere Kirchstrasse 8 ist eine Liegenschaft im Finanzvermögen. Sanierungen oder Umbauten von Gebäuden oder Räumen solcher Liegenschaften werden grundsätzlich als Investitionen in Finanzliegenschaften gemäss § 117 Gemeindegesetz (LS 131.1) eingeordnet. Betreffende Kredite sind vom Gemeindevorstand zu bewilligen. Das gilt sowieso, wenn solche Kredite nicht budgetiert sind und ausserhalb Budget zu bewilligen bleiben. Im Übrigen gilt es auch dann, wenn die Kreditbewilligung – infolge der festgestellten Dringlichkeit – als gebundene Ausgabe betrachtet worden wäre. Das Geschäfts- und Kompetenzreglement (WES 122.0) schreibt für Geschäfte, die nicht im Rahmen des bewilligten Budgets abgewickelt werden können, ausdrücklich vor, dass dafür dem Stadtrat Antrag zu stellen ist (Art. 21 Abs. 3 und ebenso Art. 22 Abs. 4 lit. c GKR). Nach dem Gesagten muss nicht abschliessend beurteilt werden, ob es sich beim vorliegenden Kredit nicht vielmehr um eine neue Ausgabe handelt, die indirekt einem öffentlichen Zweck (ärztliche Versorgung) dient. Aufgrund der zu bewilligenden Kredithöhe bleibt so oder so der Stadtrat als Kollegialbehörde für die vorliegende Kreditbewilligung zuständig.

Ausgeführte Sanierungen

Die entsprechenden Rechnungen zum Umbau liegen vor und im Folgenden zusammengestellt:

Realisierte Umbaukosten:

– Maurerarbeiten	CHF	3'723.20
– Klimagerät	CHF	5'297.25
– Demontage Röntgengerät	CHF	3'351.10
– Entsorgung Chemikalien/Sperrgut	CHF	3'244.60
– Bodenlegerarbeiten	CHF	10'107.95
– Elektroarbeiten	CHF	11'106.55
– Fensterersatz	CHF	2'394.30
– Ersatz Zylinder und Schlüssel	CHF	1'410.40

- Ersatz Gurtroller / Storen	CHF	429.15
- Sanitärinstallationen	CHF	3'012.20
- Malerarbeiten	CHF	344.50
- Total Baukredit inkl. MWST	CHF	44'421.20

Im Mietvertrag - mit der Mietnachfolge - ist festgehalten, dass die Vermieterin (Stadt Wallisellen) die geplanten Umbaukosten unter folgenden Bedingungen vollumfänglich übernimmt und auf die Kostenbeteiligung durch den Mieter verzichtet wird: «Umbaukosten rund CHF 40'000.00 für den Unterhalt, zusätzliche Wünsche des Mieters rund CHF 10'000.00. Die Arztpraxis wird für weitere zehn Jahre betrieben. Wird der Vertrag frühzeitig beendet und kein Arzt als Nachfolger gefunden, gilt eine Rückzahlungspflicht über den Betrag von CHF 10'000.00 pro Rata.»

Die Kosten für den Umbau sind nicht budgetiert. Der Kredit bleibt ausserhalb Budget 2025 zu bewilligen.

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Für den Umbau der Arztpraxis an der Oberen Kirchstrasse 8 wird nachträglich ein einmaliger Kredit in der Höhe von CHF 44'421.00 zu Lasten Erfolgsrechnung Konto 17125.3430.40 ausserhalb Budget 2025 bewilligt.
- 2 Der Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilungen (PDF mittels E-Mail)
 - 3.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zur Kenntnis
 - 3.2 Ressortvorstand Finanzen + Liegenschaften
 - 3.3 Abteilungsleitung Finanzen + Liegenschaften
 - 3.4 Bereichsleitung Liegenschaften

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Wallisellen

Versandt am: 11. Dezember 2025