

Attilio Maione  
Leiter Liegenschaften  
direkt 044 835 82 22  
attilio.maione@dietlikon.org

Protokollauszug vom 18.08.2020

155 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke  
**Bahnhofstrasse 33 (Restaurant Bahnhof); Diverse Sanierungsarbeiten infolge Mieterwechsel; Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)**

## 1. Ausgangslage

Der bisherige Mieter der Liegenschaft Bahnhofstrasse 33 (Restaurant Bahnhof), Herr Simao Ribeiro, möchte den Betrieb an die Texas Steakhouse GmbH (CHE-209.585.453), mit Sitz in Dübendorf, übergeben. Die Übergabe ist auf den 1. März 2021 geplant. Eine formelle Kündigung ist noch nicht erfolgt.

Am 7. August 2020 hat eine Besichtigung mit der Texas Steakhouse GmbH (Ramazan Enes und Roland W. Angele) stattgefunden. Dabei wurde vereinbart, dass die Texas Steakhouse GmbH die Kosten für die Instandstellung des Restaurants (inkl. Lager, WC-Anlagen usw.) übernimmt. Dafür wird mit Kosten von Fr. 50'000.- bis Fr. 80'000.- gerechnet. Die Gemeinde muss auf ihre Kosten die 4.5-Zimmer-Wohnung und die drei Zimmer so herstellen, dass eine Vermietung möglich ist. Die anlässlich der Besprechung vereinbarten Massnahmen sind unter Ziffer 2 beschrieben.

Weil unklar ist, wie es mit der Liegenschaft «Bahnhofstrasse 33» weitergeht, wird der Mietvertrag befristet bis am 28. Februar 2026 abgeschlossen. Sofern der Fortschritt des SBB-Projektes für das 4. Gleis eine Verlängerung des Mietvertrages zulässt, kann der Vertrag 2-mal um jeweils ein Jahr bis längstens 29. Februar 2028 verlängert werden.

Der Mietzins beträgt für die ordentliche Vertragsdauer unverändert Fr. 8'000.- pro Monat bzw. Fr. 96'000.- pro Jahr. Auf eine Umsatzbeteiligung wird verzichtet. Da die Mieterin ihre Investitionen nach der ordentlichen Vertragsdauer abgeschrieben hat, wird im Rahmen der Verhandlungen versucht, für die Verlängerungsdauer einen höheren Mietzins (z.B. plus Fr. 500.-/Mt.) zu erzielen.

## 2. Beschrieb der Arbeiten

### BKP 211 Baumeisterarbeiten

- Reparaturarbeiten; lose keramisch Platten (Badewannenschürzen in zwei Einlegewohnungen).

### BKP 225.1 Fugendichtungen

- Ersatz von alten, defekten Kittfugen in diversen Nasszellen.

### BKP 273 Schreinerarbeiten

- Ersatz von drei defekten Küchengeräte (inkl. neuer Chromstahlausschnitt) in der Wirten-Wohnung.
- Ersatz eines defekten Türblattes in einer Einlegewohnung.
- Ersatz des defekten Türdrückers der Hauseingangstüre.

Bahnhofstrasse 33 (Restaurant Bahnhof); Diverse Sanierungsarbeiten infolge Mieterwechsel;  
Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

- De- und Wiedermontage der Metall-Küchenfronten (zur Oberflächenbehandlung durch Maler).

#### BKP 281 Bodenbeläge

- Fehlende Schmutzschleuse beim Hauseingang nachrüsten.

#### BKP 285.1 Innere Malerarbeiten

- in allen Wohnungen Deckenuntersichten und Wände streichen (exkl. Holzwerke wie Fenster / Einbauschränke und Metallteile wie Heizkörper).
- Oberflächenbehandlung der bestehenden Metall-Küchenfronten.

### 3. Kosten

Für die unter Ziffer 2 aufgeführten Arbeiten wird mit folgenden Kosten (Genauigkeit +/- 10%) gerechnet:

BKP	Bezeichnung	Arbeitsbeschreibung	Kosten- voranschlag	Bemerkungen
211	Baumeisterarbeiten	lose Platten Instand stellen	1'292.40	Offerte Piatti + Bürgin AG
225.1	Fugendichtungen	Ersatz Kittfugen Nasszellen	600.00	Offerte Fubotech AG
273	Schreinerarbeiten	Küchengeräte / Türblatt usw.	7'322.00	Offerte Benz Schreinerei AG
281	Bodenbeläge	Neue Schmutzschleuse	500.00	Annahme
285.1	Innere Malerarbeiten	Malerarbeiten	12'809.70	Offerte Bernhard AG
287	Baureinigung	Endreinigung	1'000.00	Annahme
	<b>Zwischentotal</b>		23'524.10	
289	Unvorhergesehenes	10% der Bausumme + Rundung	2'475.90	exkl. Honorare
	<b>Zwischentotal exkl. Honorare</b>		26'000.00	
291	Liegenschaften	geschätzt	1'500.00	keine
	<b>Gesamttotal</b>		<b>27'500.00</b>	<b>inkl. MwSt.</b>

Die Kosten sind im Budget 2020 nicht enthalten.

Die Wohnung sowie die Zimmer präsentieren sich in einem schlechten Zustand. Das ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, weil gemäss Auskunft des bisherigen Mieters in den letzten 20 Jahren keine Unterhaltsarbeiten gemacht worden sind.

Gemäss Mietvertrag und Mietrecht ist die Gemeinde – als Vermieterin – zur Vornahme von ordentlichen Unterhaltsarbeiten verpflichtet. Weil diese im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Mieterwechsel ausgeführt werden müssen, besteht sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Ausgaben gelten somit als gebunden im Sinne von § 103 Gemeindegesetz (GG).

Bahnhofstrasse 33 (Restaurant Bahnhof); Diverse Sanierungsarbeiten infolge Mieterwechsel;  
Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

**Beschluss:**

1. Für minimale Instandstellungsarbeiten an der Wohnung und den drei Zimmern wird im Sinne der Erwägungen zulasten der Erfolgsrechnung 2020 (Kto. Nr. 3250.3431.00) als gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 GG ein Kredit von Fr. 27'500.- (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Die Liegenschaften werden beauftragt, die Arbeiten zu vergeben, die Arbeitsausführung zu begleiten und überwachen und nach Abschluss der Arbeiten dem Gemeinderat die Kreditabrechnung vorzulegen.
3. Dieser Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass mit der Texas Steakhouse GmbH ein Mietvertrag für die Liegenschaft «Bahnhofstrasse 33» abgeschlossen werden kann. Für den Vertragsabschluss ist Liegenschaftenvorstand Marc Schüpbach zuständig.
4. Dieser Beschluss ist unter Hinweis auf das Rechtsmittel im KURIER zu veröffentlichen.
5. Gegen Ziffer 1 dieses Beschlusses kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechts-sachen beim Bezirksrat Bülach, 8180 Bülach, erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
6. Mitteilung an:
  - Texas Steakhouse GmbH, Herr Ramazan Enes, Usterstrasse 68, 8600 Dübendorf (mit separatem Schreiben)
  - Liegenschaftenverwaltung (zum Vollzug)
  - Liegenschaftenausschuss
  - Kanzlei (zur Publikation)
  - Finanzen
  - RGPK (zur Information)
  - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber  
Gemeindepräsidentin

Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: