

# STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 23. August 2016

---

Errichtung eines Doppel-Kindergartens im Glattpark, Wright-Place  
Abschluss eines langfristigen Mietvertrags  
Kreditbewilligung für Ausbau und Einrichtung

L3.1.5

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf Art. 35, Abs. 1, Ziff. 3 und 4 der Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 23. August 2016 -

## BESCHLIESST:

1. Der Kredit für den Ausbau und die Einrichtung eines Doppel-Kindergartens im Glattpark, Wright-Place, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.188, von CHF 520'000 inkl. MWST, sowie der langfristige Mietvertrag mit der TURINTRA AG, Zürich, jährlicher Bruttomietzins CHF 108'459, zu Lasten der Laufenden Rechnung, Konto-Nr. 5024.3160.000, werden genehmigt.
2. Die Liegenschaftenverwaltung wird ermächtigt, die Verhandlungen weiterzuführen und den entsprechenden Mietvertrag abzuschliessen.
3. Mitteilung an:
  - Stadtrat
  - Schulpflege
  - Schulverwaltung
  - Finanzen und Liegenschaften
  - Liegenschaftenverwaltung

7008\_1\_Kiga\_Wright-Place\_Mietvertrag\_Kredit\_Erstellung\_AntragGR



## BERICHT

### 1. Bedarf

In den letzten Jahren stiegen die Schülerzahlen der Stadt Opfikon stetig an. Auch für die kommenden Jahre rechnet die Schule mit einem sehr starken Wachstum. Dieses wird weiterhin zu einem grossen Teil auf die Entwicklung im Gebiet Glattpark zurückgeführt. So wurden im Jahr 2015 über 700 Wohnungen fertiggestellt und grösstenteils bezogen. Durch die Realisierung von zwei Genossenschaftssiedlungen bis 2019 wird sich das Wachstum weiter fortsetzen. Die Schulraumbedarfsplanung 2016 rechnet für das Schuljahr 2019/20 im Gebiet Glattpark mit 175 - 197 Kindergartenschülern. Dies entspricht einem Bedarf von 9 - 11 Kindergartenabteilungen. Heute verfügt das Gebiet Glattpark über die zwei Doppelkindergärten Lilienthal und somit über Platz für vier Kindergartenabteilungen.

Aufgrund dieser Prognosen kam die von der Schule eingesetzte Arbeitsgruppe Übergangslösungen zum Schluss, dass per Schuljahr 2017/18 zwei weitere Doppelkindergärten (vier Kindergartenabteilungen) zu erstellen sind. Da die Schule verpflichtet ist, zu den schulischen Angeboten auch Tagesstrukturen anzubieten, sollte pro Doppelkindergarten auch ein Hort zur Verfügung stehen. Diese Räumlichkeiten können zurzeit noch nicht angeboten werden.

In die Standortsuche wurden Liegenschaften im und um den Glattpark eingeschlossen. Aus einer Umfrage unter den Liegenschafteneigentümern gingen fünf mögliche Standorte hervor:

- Siedlung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
- Boulevard Lilienthal 5
- Lindbergh-Allee (Thurgauerstrasse 132)
- Wright-Place (Boulevard Lilienthal 52)
- Zunstrasse 11

Aufgrund der vertieften Evaluation der Bedürfnisse der Schule an die Räume, der Mietzinsangebote, der Flächenverhältnisse sowie der intensiven Verhandlungen werden nun die Standorte Lindbergh-Allee und Wright-Place für je einen Doppelkindergarten weiterverfolgt.

### 2. Mietvertrag Wright-Place

Das Wohn- und Geschäftshaus Wright-Place liegt am Boulevard Lilienthal 52. Die Räume für den Doppelkindergarten befinden sich im Erdgeschoss. Vermieterin der Liegenschaft ist die TURINTRA AG, Zürich. Der Mietvertrag entspricht der üblichen Vertragsform und regelt u.a. folgende Punkte:

Mietbeginn	Als Mietbeginn wird der 1. August 2017 vereinbart. Zur vorgängigen Vornahme der mieterseitigen Ausbauten werden die Räumlichkeiten bereits am 1. Mai 2017 übergeben. Die Nebenkosten sind ab diesem Termin geschuldet.
Zustand Mietobjekt	Das Objekt wird der Mieterin im Edelrohbau übergeben. Der mieterseitige Ausbau ist von der Mieterin auf eigene Kosten vorzunehmen.



Mietvertragsdauer	Das Mietverhältnis wird für eine feste Vertragsdauer von 10 Jahren abgeschlossen und endet am 30. April 2027.												
Verlängerungsoptionen	Der Mieterin werden zwei Verlängerungsoptionen um je fünf Jahre eingeräumt. Option 1: 01.05.2027 bis 30.04.2032 zu unveränderten Konditionen Option 2: 01.05.2032 bis 30.04.2037 zu dannzumaligen Marktmietzinsen												
Mietzins (inkl. MWST)	Wright-Place (Gewerberäumlichkeit 309 m <sup>2</sup> ) <table> <tr> <td>Netto</td> <td>CHF 8'064.90</td> <td>CHF 96'778.80</td> </tr> <tr> <td>NK</td> <td>CHF 973.35</td> <td>CHF 11'680.20</td> </tr> <tr> <td>Brutto</td> <td>CHF 9'038.25</td> <td>CHF 108'459.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>monatlich</td> <td>jährlich</td> </tr> </table> <p>Der Mietzins versteht sich als Mindestmiete, welche während der Dauer des Mietverhältnisses nicht unterschritten werden kann.</p>	Netto	CHF 8'064.90	CHF 96'778.80	NK	CHF 973.35	CHF 11'680.20	Brutto	CHF 9'038.25	CHF 108'459.00		monatlich	jährlich
Netto	CHF 8'064.90	CHF 96'778.80											
NK	CHF 973.35	CHF 11'680.20											
Brutto	CHF 9'038.25	CHF 108'459.00											
	monatlich	jährlich											
Indexierung	Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins einmal pro Kalenderjahr zu 100% dem neuesten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.												

Der Innenhof sowie die der Überbauung zugeteilten Aussenflächen stehen der Schule zur Mitbenützung zur Verfügung, eignen sich jedoch nur begrenzt als Spielfläche für Kinder im Kindergartenalter. Bis zum Bau des geplanten Schulhauses im Glattpark dient eine lediglich für die Schule zugängliche Teilfläche der städtischen Parzelle Kat.-Nr. 8202 als erweiterter Spielbereich. Innerhalb einer beschränkten Teilfläche wird ein 'wilder und nicht gestalteter Spielplatz' geschaffen, welcher den Kindern eine andere Spielmöglichkeit bietet.

### 3. Ausbaukosten und Einrichtungen

Im Mietpreis nicht berücksichtigt ist ein einfacher Ausbaustandard, welcher in zweckmässiger Weise die Ansprüche an einen modernen Kindergarten erfüllt. Der Doppel-Kindergarten besteht aus einer Garderobe, einer Küche, einem Lehrerbereich, zwei Gruppen- und Bastelräumen, zwei Materialräumen sowie getrennten Toiletten für Lehrpersonen und Kindertagschüler.

Gemäss Kostenschätzung der Mettler2Invest AG, St. Gallen, betragen diese Ausbaurbeiten für den Doppel-Kindergarten CHF 374'400. Bei der Zusammenstellung handelt es sich um eine Kostenschätzung mit einem Genauigkeitsgrad von  $\pm 15\%$ . Für die zusätzliche Betriebseinrichtung sowie sämtliche Ausstattungen (Kindermobiliar, Spielsachen, Lehrerbereich sowie Büromaterial etc.) schätzt die Liegenschaftenverwaltung Kosten von rund CHF 80'000. Für die geplante Spielfläche, Kat.-Nr. 8202, werden Kosten von rund CHF 40'000 (Grundstückarbeiten CHF 20'000 / Spielgeräte CHF 20'000) geschätzt. Inklusiv Position Unvorhergesehenes seitens der Stadt Opfikon über rund CHF 25'600 beträgt der zu bewilligende Kredit somit insgesamt CHF 520'000.



#### 4. Folgekosten

Die künftige Belastung der Laufenden Rechnung setzt sich folgendermassen zusammen:

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung), durchschnittlich 10% von 520'000	CHF	52'000.00
Personelle Folgekosten (Reinigung, geschätzt)	CHF	12'400.00
Betriebliche Folgekosten (2% von CHF 520'000)	CHF	10'400.00
Jährliche Folgekosten	CHF	<u>74'800.00</u>

#### 5. Terminplanung

Sollte die Zustimmung des Gemeinderates bis zum 15. Dezember 2016 nicht erfolgen, kann der mieterseitige Ausbau nicht plangemäss ausgeführt und somit der Bezugstermin auf Beginn des Schuljahres 2017/18 nicht eingehalten werden.

GR Bewilligung	5. Dezember 2016
Detailplanung	Dezember 2016 / Januar 2017
Vornahmen der Aus-/Umbauten	1. Halbjahr 2017
Bezug der Doppel-Kindergärten	1. August 2017

#### 6. Kreditrecht

Die Bewilligung neuer, jährlich wiederkehrender Ausgaben von CHF 50'000 bis CHF 300'000 liegt gemäss Art. 35, Abs. 1, Ziff. 3 der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderates. Ebenso liegen neue, einmalige Ausgaben von CHF 400'000 bis 3'000'000 gemäss Art. 35, Abs. 1, Ziff. 4 der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderates.

#### 7. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Kredit für den Ausbau und die Einrichtung eines Doppel-Kindergartens im Glattpark, Wright-Place, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.188, von CHF 520'000 inkl. MWST, sowie den langfristigen Mietvertrag mit der TURINTRA AG, Zürich, jährlicher Brutomietzins CHF 108'459, zu Lasten der Laufenden Rechnung, Konto-Nr. 5024.3160.000, zu genehmigen.

Opfikon, 23. August 2016

7008\_1\_Kiga\_Wright-Place\_Mietvertrag\_Kredit\_Erstellung\_AntragGR

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Stadtschreiber:

Paul Remund

Hansruedi Bauer

