

Errichtung Doppel-Kindergarten ABZ Glattpark
Abschluss eines langfristigen Mietvertrags
Kreditbewilligung für Ausbau und Einrichtung

6.1.4

Ausgangslage

In den letzten Jahren stiegen die Schülerzahlen der Stadt Opfikon stetig an. Dieses Wachstum wird durch die Realisierung von zwei Genossenschaftssiedlungen bis 2019 und die gemeldeten geburtenstarken Jahrgänge bestätigt. 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 Doppelt-Kindergärten Lilienthal und zusätzlich werden per Sommer 2017 vier weitere Kindergartenabteilungen bereitgestellt.

Nach intensiven Mietzinsverhandlungen wird der Standort der ABZ Siedlung für einen weiteren Doppel-Kindergarten als ideal beurteilt, insbesondere da die Raum- und Flächenanforderungen seitens der Schule erfüllt werden.

Mietvertrag ABZ

Das Gebäude liegt an der Wright-Strasse 60. Die Räume für den Doppel-Kindergarten befinden sich im Erdgeschoss. Vermieterin der Liegenschaft ist die ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich. Der Mietvertrag entspricht der üblichen Vertragsform und regelt u.a. folgende Punkte:

Mietbeginn	Als Mietbeginn wird der 1. Juli 2019 vereinbart.												
Zustand Mietobjekt	Das Objekt wird der Mieterin im Grundausbau übergeben. Der mieterspezifische Ausbau ist von der Mieterin auf eigene Kosten vorzunehmen												
Mietvertragsdauer	Das Mietverhältnis wird für eine feste Vertragsdauer von 10 Jahren abgeschlossen und kann frühestens auf den 30. Juni 2029 gekündigt werden.												
Verlängerungsoptionen	Der Mieterin stehen zwei echte Optionsrechte zur Verlängerung um jeweils fünf Jahren zu, d.h. bis zum 30. Juni 2034 und 30. Juli 2039 zur Verfügung.												
Mietzins (inkl. MWST)	Innenfläche 362 m ² / Aussenfläche 72 m ²												
	<table> <thead> <tr> <th></th> <th>Monatlich</th> <th>Jährlich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Netto</td> <td>CHF 8'293.00</td> <td>CHF 99'516.00</td> </tr> <tr> <td>NK</td> <td>CHF 460.00</td> <td>CHF 5'520.00</td> </tr> <tr> <td>Brutto</td> <td>CHF 8'753.00</td> <td>CHF 105'036.00</td> </tr> </tbody> </table>		Monatlich	Jährlich	Netto	CHF 8'293.00	CHF 99'516.00	NK	CHF 460.00	CHF 5'520.00	Brutto	CHF 8'753.00	CHF 105'036.00
	Monatlich	Jährlich											
Netto	CHF 8'293.00	CHF 99'516.00											
NK	CHF 460.00	CHF 5'520.00											
Brutto	CHF 8'753.00	CHF 105'036.00											

Ausbaukosten und Einrichtungen

Im Mietpreis nicht berücksichtigt ist ein einfacher Ausbaustandard, welche in zweckmässiger Weise die Ansprüche an einen modernen Kindergarten erfüllt. Gemäss Kostenschätzungen betragen diese Ausbauarbeiten für den Doppel-Kindergarten CHF 130'100. Inkl. MWST. Für die zusätzliche Betriebseinrichtung sowie sämtliche Ausstattungen (Kindermobiliar, Spielsachen, Lehrerbereich sowie Büromaterial etc.) schätzt die Liegenschaftsverwaltung Kosten von rund CHF 80'000. Für den gedeckten Vorplatz wird mit Anschaffungen im Wert von ungefähr CHF 15'000 gerechnet. Inklusive der externen Beratung von CHF 30'000 und der Position Unvorhergesehenes über rund CHF 24'900 beträgt der zu bewilligende Kredit somit insgesamt CHF 280'000.



Kosten

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen, immer inkl. MwSt:

. Ausbauarbeiten	CHF 130'100.00
. Ausstattungen	CHF 80'000.00
. Anschaffungen Vorplatz	CHF 15'000.00
. externe Beratung	CHF 30'000.00
. Unvorhergesehenes	CHF 24'900.00

Total: **CHF 280'000.00**

Jährlicher Bruttomietzins CHF 105'036.00

Erwägungen der RPK

Die RPK prüfte die Kreditvorlage sehr genau. Für uns waren elementare Aspekte wichtig, wie das Bedürfnis, die Dringlichkeit und der gewählte Standort. Der ausgehandelte Mietpreis wie auch die Ausbaukosten sind recht günstig. Aufgrund planungstechnischen Gründen bittet die Vermieterin um eine baldmöglichste Vertragszustimmung. Die RPK kann sich diesem Anliegen anschliessen. Fragen an das Geschäft wurden vom zuständigen Stadtrat zu unserer vollsten Zufriedenheit beantwortet.

Antrag

In Würdigung aller Fakten und Erwägungen stellt die RPK mit 3:1 dem Gemeinderat den Antrag, den Kredit für die Einrichtung eines Doppel-Kindergartens im Glattpark, Wright-Strasse 60, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.195, von CHF 280'000.00 inkl. MWST, sowie den langfristigen Mietvertrag mit der ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, jährlicher Bruttomietzins CHF 105'036.00, zu Lasten der Laufenden Rechnung, Konto-Nr. 5024.3160.000, zu genehmigen.

Referent vor dem Gemeinderat: Ibrahim Zahiri

Der Präsident:



Peter Bührer

Ein Mitglied:



Ibrahim Zahiri

Opfikon, 08. Juni 2017

