

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 2. September 2014

Errichtung zweier Doppel-Kindergärten im Glattpark, Hof Lilienthal,
mit Abschluss von langfristigen Mietverträgen
Kreditbewilligung für Ausbau und Einrichtung

L2.2.6

Der Gemeinderat

- gestützt auf Art. 35, Abs. 1, Ziff. 3 und 4 der Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 2. September 2014 -

BESCHLIESST:

1. Der Kredit für den Ausbau und die Einrichtung zweier Doppel-Kindergärten im Glattpark, Hof Lilienthal, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.185, von CHF 560'000 inkl. MWST, sowie zwei langfristige Mietverträge mit den Anlagestiftungen Turidomus, jährlicher Bruttomietzins CHF 100'308, und Pensimo, jährlicher Bruttomietzins CHF 97'896, zu Lasten der Laufenden Rechnung, Konto-Nr. 5024.3160.000, werden genehmigt.
2. Die Liegenschaftenverwaltung wird ermächtigt, die Verhandlungen weiterzuführen und die entsprechenden Mietverträge abzuschliessen.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat
 - Schulpflege
 - Finanzvorstand
 - Schulpräsident
 - Schulverwaltung
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung

AUFIS-Mietvertrag_KigaGlattpark_AntragGR.doc



BERICHT

1. Bedarf

In den letzten Jahren entwickelte sich der Stadtteil Glattpark sehr stark. Über 1'000 Wohnungen der 2. Etappe sind gegenwärtig im Bau oder werden bezogen; weitere, grosse Wohnbauten sind in konkreter Planung und werden bald folgen.

Die letzte Schulraumbedarfsplanung aus dem Jahr 2013 rechnet per Sommer 2019 mit einer Schülerzahl von 2'058 bis 2'226 gegenüber 1'488 im Schuljahr 2012/13. Die Zahl der Kindergarten-Schüler wird demnach bis 2019 von 319 auf mindestens 438 (+37%) zunehmen. Rückblickend ist festzustellen, dass der untere Bandbereich der Planungszahlen bisher relativ gut mit der eingetroffenen Wirklichkeit übereinstimmte. Die zwei neuen Doppel-Kindergärten werden sehr rasch gut ausgelastet sein.

2. Standort und Projekt

Die erwartete, enorme Zunahme der Schülerzahlen Opfikons wird nicht nur durch die Bautätigkeit im Glattpark hervorgerufen. Diese grossen Wohnbauten werden aber in absehbarer Zukunft etwa ein Drittel der Einwohnenden Opfikons aufnehmen. Deshalb ist der Standort für neue Kindergärten aus einer langfristigen Perspektive sinnvoll. Die Schulraumbedarfsplanung 2013 rechnet bereits für Sommer 2019 im Gebiet Glattpark mit mindestens 108 Kindergarten- und 233 Primarschülern. Gleichzeitig werden aber für die fünf Vorschuljahrgänge mindestens 355 Kinder prognostiziert, was ein weiteres, rasches Wachstum der Zahl der schulpflichtigen Kinder erwarten lässt. Diese Konstellation mit sehr vielen Vorschulkindern ist nicht neu. Bereits am 31. Dezember 2012 (erste Bauetappe) wohnten im Glattpark 24 Kindergarten- und 35 Primarschüler, während die Vorschuljahrgänge bereits 146 Kinder zählten, also fast zweieinhalb Mal so viel.

Diverse mögliche Standorte im Glattpark für die beiden Doppel-Kindergärten wurden geprüft. Mit zwei der Anbieter wurden intensivere Verhandlungen geführt. Der Entscheid für das Projekt 'Hof Lilienthal' wurde aufgrund der Vorzüge wie Miet- und Erstellungskosten, Standort und Bezugstermin gefällt.

Die Überbauung 'Hof Lilienthal' liegt unmittelbar am Boulevard Lilienthal und entspricht mit seinem Minergie-Standard auch energetisch den Vorstellungen einer umweltbewussten Mieterschaft. Im Erdgeschoss stehen Räumlichkeiten für vielfältige Nutzungen in den Bereichen Dienstleistungen und Gewerbe zur Verfügung. Der U-förmige Gebäudekomplex umschliesst einen grossräumigen, gegen Westen hin offenen Hof. Dieser Raum der Erholung und Begegnung präsentiert sich als gestalteter und bepflanzter Garten, der zum Flanieren, Verweilen und Spielen einlädt.

3. Mietverträge

Vermieter der Liegenschaft Boulevard-Lilienthal 22 ist die Anlagestiftung Pensimo, Zürich, derjenige der Nummer 24 die Immo. Anlagestiftung Turidomus, Zürich. Beide werden durch die Regimo Zürich AG, Hohlstrasse 536, 8048 Zürich, vertreten. Folglich existieren zwei Mietverträge, welche abgesehen von der Flächenangabe und



demzufolge dem Mietzins inhaltlich identisch sind und der üblichen Vertragsform entsprechen. Sie regeln u.a. folgende Punkte:

Mietbeginn	Als Mietbeginn wird der 1. August 2015 vereinbart.																																								
Zustand Mietobjekt	Der Vermieter stellt das Objekt in einem ausgebauten Zustand (Grundausbau und mieterspezifische Ausbauten, siehe Punkt 4, Ausbaurkosten) auf eigene Kosten des Mieters zur Verfügung.																																								
Mietvertragsdauer	Der Mietvertrag wird als befristeter Vertrag abgeschlossen und endet am 31. Juli 2035. Dem Mieter wird eine Option auf Verlängerung um zweimal fünf Jahre zu unveränderten Bedingungen eingeräumt.																																								
Mietzins (exkl. MWST)	Boulevard-Lilienthal 22 (Gewerberäumlichkeit 325 m²)<table><tr><td>Netto</td><td>CHF</td><td>7'178</td><td>CHF</td><td>86'136</td></tr><tr><td>Nebenkosten</td><td>CHF</td><td>980</td><td>CHF</td><td>11'760</td></tr><tr><td>Brutto</td><td>CHF</td><td>8'158</td><td>CHF</td><td>97'896</td></tr><tr><td></td><td></td><td>monatlich</td><td></td><td>jährlich</td></tr></table> Boulevard-Lilienthal 24 (Gewerberäumlichkeit 333 m²)<table><tr><td>Netto</td><td>CHF</td><td>7'354</td><td>CHF</td><td>88'248</td></tr><tr><td>Nebenkosten</td><td>CHF</td><td>1'005</td><td>CHF</td><td>12'060</td></tr><tr><td>Brutto</td><td>CHF</td><td>8'359</td><td>CHF</td><td>100'308</td></tr><tr><td></td><td></td><td>monatlich</td><td></td><td>jährlich</td></tr></table> Der monatliche Anfangsmietzins (Netto) darf während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nicht unterschritten werden.	Netto	CHF	7'178	CHF	86'136	Nebenkosten	CHF	980	CHF	11'760	Brutto	CHF	8'158	CHF	97'896			monatlich		jährlich	Netto	CHF	7'354	CHF	88'248	Nebenkosten	CHF	1'005	CHF	12'060	Brutto	CHF	8'359	CHF	100'308			monatlich		jährlich
Netto	CHF	7'178	CHF	86'136																																					
Nebenkosten	CHF	980	CHF	11'760																																					
Brutto	CHF	8'158	CHF	97'896																																					
		monatlich		jährlich																																					
Netto	CHF	7'354	CHF	88'248																																					
Nebenkosten	CHF	1'005	CHF	12'060																																					
Brutto	CHF	8'359	CHF	100'308																																					
		monatlich		jährlich																																					
Indexierung	Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins einmal pro Kalenderjahr zu 100% dem neuesten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.																																								
Flächen zur öffentlichen Nutzung/Mitbenützung	Im Hofbereich und dem Spielplatz steht dem Mieter keine separate Fläche zur Verfügung. Dem Vermieter ist bewusst, dass sich je Doppel-Kindergarten ca. 30 bis 40 Kinder während der Kindergartenzeit im Hofbereich aufhalten, was zu entsprechenden Lärmemissionen führen kann.																																								
Rückgabe Mietobjekt	In Bezug auf die bewilligten Mieterausbauten verzichtet der Vermieter auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung auf die fachmännische Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Die mieterspezifischen Einbauten gehen somit entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters über.																																								
Vorbehalt Genehmigung Gemeinderat	Sollte die Zustimmung des Gemeinderates bis 15.12.2014 nicht erfolgen, so gilt der von beiden Parteien unter Vorbehalt unterzeichnete Geschäftsmietvertrag als aufgehoben. Die ab Entscheidung des Stadtrates weiteren erbrachten Planungsleistungen durch den Vermieter werden zu 50% dem Mieter verrechnet.																																								



4. Ausbaukosten und Einrichtungen

Im Mietpreis nicht berücksichtigt ist ein einfacher Ausbaustandard, welcher in zweckmässiger Weise die Ansprüche an einen modernen Kindergarten erfüllt. Die Kindergärten bestehen jeweils aus Garderobe, Aufenthalts- und Gruppenraum, Bastel- und Spielzimmer, Materialraum, Küche, für Lehrkraft und Kindergärtner getrennte Toiletten und einem Lehrerzimmer.

Gemäss Kostenschätzung der Halter AG, betragen diese Ausbauarbeiten für beide Doppel-Kindergärten zusammen rund CHF 350'000. Bei der Zusammenstellung handelt es sich um eine Kostenschätzung mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 10%. Für die zusätzliche Betriebseinrichtung sowie sämtliche Ausstattungen für die neuen Kindergärten (Kindermöbiliar, Spielsachen, etc., Lehrerbereich sowie Büromaterial) schätzt die Liegenschaftenverwaltung Kosten von rund CHF 160'000. Inklusive Position Unvorhergesehenes seitens der Stadt Opfikon über rund CHF 50'000 beträgt der zu bewilligende Kredit somit insgesamt CHF 560'000.

5. Folgekosten

Die künftige Belastung der Laufenden Rechnung setzt sich folgendermassen zusammen:

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung), Durchschnittlich 10% von 560'000	CHF	56'000.00
Personelle Folgekosten (Reinigung, geschätzt)	CHF	45'000.00
Betriebliche Folgekosten (2% von CHF 560'000)	<u>CHF</u>	<u>11'200.00</u>
Jährliche Folgekosten	CHF	112'200.00

6. Terminplanung

Bewilligung Gemeinderat	3. November 2014 oder 1. Dezember 2014
Detailplanung	Dezember 2014 / Januar 2015
Vornahmen der Aus-/Umbauten	1. Halbjahr 2015
Bezug der Doppel-Kindergärten	1. August 2015

Die in Realisierung befindende Wohnüberbauung (exkl. Gewerberäume) wird durch die beauftragte Totalunternehmung bis im Mai 2015 fertig gestellt und der Eigentümerschaft zum Bezug übergeben. Parallel zu diesen Fertigstellungsarbeiten würden die zwei Doppelkindergärten ausgebaut werden, so dass der termingerechte Bezug per 1. August 2015 gewährleistet werden kann.

7. 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.



ANTRAG

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Kredit für den Ausbau und die Einrichtung zweier Doppel-Kindergärten im Glattpark, Hof Lilienthal, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.185, von CHF 560'000 inkl. MWST, sowie zwei langfristige Mietverträge mit den Anlagestiftungen Turidomus, jährlicher Bruttomietzins CHF 100'308, und Pensimo, jährlicher Bruttomietzins CHF 97'896, zu Lasten der Laufenden Rechnung, Konto-Nr. 5024.3160.000, zu genehmigen.

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:



P. Remund



H.R. Bauer

Opfikon, 2. September 2014/ME

AUFIS-Mietvertrag_KigaGlattpark_AntragGR.doc

