

ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2017
SEITE 1 von 4

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

6.1.4

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 23. Mai 2017 und auf Art. 35, Ziff. 3 und 4 der Gemeindeordnung

BESCHLIESST DER GEMEINDERAT

1. Der Kredit für den Ausbau und die Einrichtung eines Doppel-Kindergartens im Glattpark, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.195, von CHF 280'000 inkl. MWST, sowie der langfristige Mietvertrag mit der ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, jährlicher Bruttomietzins CHF 105'036, 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 durch Protokollauszug an:
 - Stadtrat
 - Schulpflege
 - Schulverwaltung
 - Schulleitung
 - Finanzen und Liegenschaften
 - Liegenschaftenverwaltung



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2017
SEITE 2 von 4

B E R I C H T**1. Bedarf**

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 Doppel-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.

2. 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 Jahre zu, d.h. bis zum 30. Juni 2034 und 30. Juni 2039.																				
Mietzins (inkl. MWST)	Innenfläche 362 m ² / Aussenfläche 72 m ²																				
	<table> <tr> <td>Netto</td> <td>CHF</td> <td>8'293.00</td> <td>CHF</td> <td>99'516.00</td> </tr> <tr> <td>NK</td> <td>CHF</td> <td>460.00</td> <td>CHF</td> <td>5'520.00</td> </tr> <tr> <td>Brutto</td> <td>CHF</td> <td>8'753.00</td> <td>CHF</td> <td>105'036.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>monatlich</td> <td></td> <td>jährlich</td> </tr> </table>	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																	
		monatlich		jährlich																	

Der Mietzins versteht sich als Mindestmiete, welche während der Dauer des Mietverhältnisses nicht unterschritten werden kann.

Indexierung

Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins einmal pro Kalenderjahr dem neuesten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2017
SEITE 3 von 4

Aussenfläche Der gedeckte Vorplatz im Aussenbereich ist ausschliesslich für die Mieterin bestimmt und somit im Mietzins enthalten. Die öffentlichen Flächen und Spielplätze auf dem Areal der Siedlung stehen zur Mitbenützung zur Verfügung.

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, zwei Besprechungszimmer, zwei Gruppen- und Bastelräumen, Materialräumen sowie getrennten Toiletten für Lehrpersonen und Kindergartenschüler.

Gemäss Kostenschätzung 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 Liegenschaftenverwaltung 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.

4. Folgekosten

Die künftige Belastung der Laufenden Rechnung setzt sich folgendermassen zusammen:

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung), durchschnittlich 10% von 280'000	CHF	28'000.00
Personelle Folgekosten (Reinigung, geschätzt)	CHF	13'400.00
Betriebliche Folgekosten (2% von CHF 280'000)	CHF	5'600.00
Jährliche Folgekosten	CHF	<u>47'000.00</u>

5. Terminplanung

Aufgrund planungstechnischen Gründen bittet die Vermieterin um eine baldmögliche Vertragszustimmung.

GR Bewilligung	26. Juni 2017
Vornahmen der Aus-/Umbauten	2. Halbjahr 2018
Bezug der Doppel-Kindergärten	1. Juli 2019

6. Kreditrecht

Die Bewilligung neuer, jährlich wiederkehrender Ausgaben von CHF 50'000 bis CHF 300'000 liegt gemäss Art. 35, Ziff. 3 der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderates.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2017
SEITE 4 von 4

7. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Kredit für den Ausbau und die Einrichtung eines Doppel-Kindergartens im Glattpark, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.195, von CHF 280'000 inkl. MWST, sowie den langfristigen Mietvertrag mit der ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, jährlicher Bruttomietzins CHF 105'036, zu Lasten der Laufenden Rechnung, Konto-Nr. 5024.3160.000, zu genehmigen.

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:

Paul Remund *Hansruedi Bauer*

Paul Remund

Hansruedi Bauer

