



Protokollauszug
13. Sitzung vom 25. Juni 2018

**167/2018 28.03.398 Areal amRietpark, Einmietung Doppelkindergarten und Mittagstisch
Vorlage Nr. 7/2018: Antrag des Stadtrats auf Genehmigung des
Mietvertrags mit der Geistlich Immobilia AG, Bewilligung eines
Kredits von Fr. 1'200'000.00 einmalig und Fr. 141'400.00 jährlich
wiederkehrend**

Referentin des Stadtrats:

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

WEISUNG

1. Ausgangslage

Das Jahr 2005 gilt als Aufbruch zur Entwicklung des damaligen Industrieareals "Rietbach", nachdem bereits 2001 zwecks gemeinsamer Arealentwicklung unter den Grundeigentümern die Interessengemeinschaft "IG Rietbach" gegründet wurde. Grundlage für das damalige städtebauliche Gesamtkonzept lieferte Galli & Rudolf Architekten Zürich mit dem Siegerprojekt aus dem Studienauftragsverfahren. Das Areal "Rietbach" wurde östlich aufgeteilt in die beiden Gestaltungsplangebiete "Färbi" (realisiert) mit rund 44'000 m² Baulandfläche und "Geistlich" (15 % realisiert) mit rund 50'000 m². Erstellt werden im Areal "Rietbach" insgesamt ca. 1'500 Wohneinheiten mit rund 3'000 Bewohnerinnen und Bewohnern, was dannzumal rund 15 % der Schlieremer Bevölkerung entsprechen wird.

Der "Private Gestaltungsplan Geistlich-Areal Schlieren" schaffte die notwendigen baurechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der Immobilienstrategie der Geistlich Immobilia AG. Der Gestaltungsplan wurde auf dem erarbeiteten Testprojekt der Architekten EM2N sowie der Landschaftsarchitekten Schweingruber Zulauf erstellt. Das Gemeindeparktament der Stadt Schlieren stimmte an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2010 dem Gestaltungsplan einstimmig zu.

Bereits mit dem Gestaltungsplan "Färbi" wurde die Erstellung von städtischen Schulinfrastrukturen geprüft, welche dann zugunsten eines Schulhausneubaus im "Reitmen" verworfen wurde. Bei den bisher im Areal rund 900 erstellten Wohneinheiten sind gemäss Einwohnerkennzahlen bedeutend mehr Kinder im Vorschulalter eingezogen als in der Schulraumplanung 2005 ursprünglich angenommen wurde. Nach dem Bezug der Schulanlage Reitmen im Sommer 2017 wurde die Anzahl der Kindergärten respektive der Kinder im Vorschulalter nochmals überprüft. Die Erhebungen des Jahres 2016 bestätigten sich, der Bedarf an Plätzen wird sogar noch steigen.

Die Schulpflege bestellte mit Beschlüssen vom 31. Januar 2017 und 8. Mai 2018 auf Beginn Schuljahr 2018/19 ein Klassenzimmer mit Nebenräumen für eine Kindergartenklasse im Gebiet Zelgli. Dieser Bedarf wurde im Zelgli West durch eine Mietlösung gedeckt. Zusätzlich bestellte sie auf Schuljahresbeginn 2019/20, respektive auf den Zeitpunkt der baulichen Fertigstellung einer geeigneten Etappe, einen Doppelkindergarten mit Mittagstisch für 36 Kinder als Tagesbetreuung.

Die Schulpflege genehmigte am 27. Juni 2017 das Konzept "Betreuung in der Schule Schlieren" und übertrug es zur baulichen Umsetzung der Abteilung Finanzen und Liegenschaften.

2. Bedarf an Kindergartenplätzen für das Schuljahr 2018/2019

Auf dem Stadtgebiet Schlieren präsentiert sich der Bedarf an Kindergartenplätzen aus heutiger Sicht (Stand 4. Juni 2018) wie folgt:

Anzahl/Ort	Anzahl Kinder	Eigentum/Miete
2 Kindergärten Halde	40	Eigentum
4 Kindergärten Hofacker	73	Eigentum
2 Kindergärten Moos	38	1 x Eigentum/1x Modulbau in Miete
3 Kindergärten Kalktarren	57	2 x Eigentum/1x Modulbau in Miete
2 Kindergärten Kessler	39	Eigentum
1 Kindergarten Nähhüsli	16	Eigentum
1 Waldkindergarten	16	Natur / Pfadiheim
2 Kindergärten Reitmen	42	Eigentum
3 Kindergärten Zelgli	69	2 x Eigentum/1xMiete
1 Kindergarten Zelgli West	18	Miete
Total 21 Kindergärten	408	

Die letzten Kindergartenneubauten wurden im Jahr 2005 im "Kessler" für rund Fr. 800'000.00 sowie im Jahr 2007 am Rohrweg 4 für ebenfalls rund Fr. 800'000.00 erstellt.

3. Projekt Doppelkindergarten mit Mittagstisch amRietpark

Auf dem Baufeld B4 realisiert die Geistlich Immobilia AG gestützt auf den Gestaltungsplan ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 11'700 m² Nutzfläche.

Die Eigentümerin Geistlich Immobilia AG vermietet der Stadt Schlieren im Erdgeschoss Mietflächen für den Ausbau von zwei Kindergärten mit einem Mittagstisch sowie Aussenflächen zur Mitbenützung. Die Räumlichkeiten werden im Grundausbau gemäss Grundlagen vom 4. Juni 2018 gemietet und umfassen eine Gesamtfläche von 505 m².

Der Ausbau der gemieteten Flächen sowie die Ausstattung der Räume werden durch die Abteilung Finanzen und Liegenschaften in Zusammenarbeit mit den ausführenden Architekten geplant und während der Realisierung begleitet. Damit wird voraussichtlich kein weiterer Kindergarten benötigt, welcher in der Finanzplanung 2017–2021 im Jahr 2019 im Quartier Zelgli noch angezeigt wurde.

4. Investitionskosten

Die Räumlichkeiten werden als Rohbaumiete übernommen. Der Innenausbau geht zu Lasten der Stadt. Die Investitionskosten (+/-15 %) für die Realisierung, Ausstattung und Umgebungsarbeiten (inkl. Honorare) setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
BKP 2	Gebäude nach SIA 416	843'000.00
BKP 4	Umgebung, Spielgeräte	54'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	17'000.00
BKP 6	Reserve / Unvorhergesehenes / Bauherrenreserve	51'000.00
BKP 8	Bauherrenaufwand	40'000.00
BKP 9	Ausstattung	195'000.00
Total inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/-15 %)		1'200'000.00

In der Finanzplanung 2017–2021 sind zugehörig zur Schulanlage Zelgli für Kindergarten 1.3 Mio. Franken eingestellt, wovon 0.1 Mio. Franken (Planungskosten) im Jahr 2018 und 1.2 Mio. Franken im Jahr 2019.

5. Eckdaten des Mietvertrags

Das vorliegende Mietangebot zwischen der Immobilieneigentümerin der Wiesenstrasse (Baufeld B4) und der Stadt Schlieren sieht gemäss Entwurf vom 26. März 2018 folgenden wesentlichen Inhalt vor:

- Mietbeginn: Das Mietverhältnis beginnt am 1. Januar 2020. Die Mietzinszahlungspflicht inkl. Haftung für die Mietfläche beginnt am 1. Juli 2020. Der Mieter verfügt somit über eine mietzinsfreie Zeit von sechs Monaten, denn mit dem Innenausbau kann ab 3. Januar 2020 begonnen werden.
- Mietdauer: 10 Jahre respektive 20 Jahre. Der Mieterin wird zweimal eine Option Mietverlängerung um je 5 Jahre zu denselben Konditionen zugesprochen. Das Optionsrecht ist gegenüber der Vermieterin durch eingeschriebenen Brief spätestens 24 Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer auszuüben.
- Umgebung: Die Stadt als Mieterin kann mit dem Betrieb des Kindergartens den gesamten Park nutzen, spezifisch können direkt westlich vor dem Kindergarten in Absprache mit der Vermieterin, entsprechende Spielgeräte für den Kindergartenbetrieb aufgestellt werden.
- Vorbehalt: Der vorliegende Vertrag wird unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeindeparlaments erstellt und hat eine Gültigkeit bis 30. Juni 2030, optional bis 30. Juni 2040.

6. Miet- und Folgekosten

Mit der Eigentümerin Geistlich Immobilia AG, Schlieren, konnte folgendes Mietangebot geregelt werden:

Jährlich wiederkehrender Mietzins	Kosten in Fr.			
Nettomietzins Rohbau 2 mit ca. 505 m ² à Fr. 240.00	121'200.00			
Heiz- und Nebenkosten Akonto (505 m ² à Fr. 40.00)	20'200.00			
Bruttoaufwand Miete zu Lasten Stadt Schlieren	141'400.00			
 Die jährlichen Betriebs- und Kapitalkosten wirken sich wie folgt auf den städtischen Haushalt aus:				
Betriebliche Folgekosten				
Betriebskosten/Jahr (Multifunktionsdrucker, DSL-Anschluss+Abo, Strom, Kehricht)	12'500.00			
Reinigungskosten/Hauswartung/Jahr ca. 505 m ²	17'675.00			
Total betriebliche Folgekosten	30'175.00			
Kapitalfolgekosten				
	Anschaffungswert	Nutzungs-dauer	in %	Kosten in Fr.
Abschreibungen Anlageteil Gebäude	1'000'000.00	20	5.0	50'000.00
Abschreibungen Anlageteil Ausstattung	200'000.00	8	12.5	25'000.00
Verzinsung, aktueller Zinssatz 0.60 %	1'200'000.00		0.6	7'200.00
Total Kapitalfolgekosten				82'200.00
Total Kosten im ersten Jahr der Inbetriebnahme				253'775.00

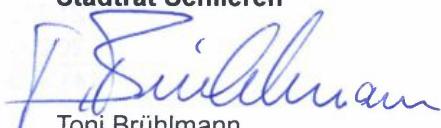
Die Gesamtkosten im Jahr der Inbetriebnahme entsprechen rund 0.6 Steuerprozent (1 % = Fr. 440'226.00, Jahresrechnung 2017). Die Nutzungsdauer des Innenausbau (Anlageteil Gebäude) wird analog der Mietdauer auf 20 Jahre festgelegt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindepartament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Der Mietvertrag mit der Geistlich Immobilia AG, Schlieren, betreffend Doppelkindergarten mit Mittagstisch auf dem Areal am Rietpark wird genehmigt.
 - 1.2. Für den Innenausbau der Räumlichkeiten wird ein Kredit von Fr. 1'200'000.00 bewilligt. Die Kosten in BKP 2-8 werden auf die Dauer von 20 Jahren abgeschrieben, die Ausstattung in BKP 9 auf die Dauer von acht Jahren.
 - 1.3. Für die Mietkosten wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 141'400.00 bewilligt.
 - 1.4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Mitteilung an
 - Gemeindepartament
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Toni Brühlmann
Stadtpräsident


Ingrid Hieronymi

Stadtschreiberin