

L2.6. Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten

Schule Limmatfeld

Genehmigung Mietvertrag und Kredit

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Dem Mietverhältnis für Schulraum im Gebäude "Weidenhof", Baufeld D des Limmatfelds zwischen der Halter Entwicklungen AG, Zürich und der Stadt Dietikon wird im Sinne der Erwägungen zugestimmt.
2. Für die Einrichtung der Räumlichkeiten im Gebäude werden einmalige Kosten in der Höhe von Fr. 1'995'000.00 bewilligt.
3. Für die jährlich wiederkehrenden Kosten ab Mietbeginn am 1. Juli 2015 wird ein Betrag in der Höhe von Fr. 1'292'732.00 bewilligt.
4. Ziffer 1 und 3 dieses Beschlusses unterliegen dem obligatorischen Referendum.
5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
6. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage

Bereits im Jahr 2007 kam eine Studie der Wüst & Partner AG zum Schluss, dass bis zum Schuljahr 2017/18 insgesamt 14 Schulzimmer und 11 Gruppenräume fehlen werden. Sowohl die Schulpflege als auch der Stadtrat favorisierten damals die Bereitstellung von Schulraum in den bestehenden Anlagen Wolfsmatt und Zentral. In einem ersten Schritt sollte das Wolfsmattschulhaus und zu einem späteren Zeitpunkt das Zentralschulhaus erweitert werden. Im Zuge der schrittweisen Umsetzung des Volksschulgesetzes während der letzten fünf Jahre zeigte sich immer mehr ein Mangel an Gruppenräumen.

Eine Fortführung der erwähnten Studie sollte die neuesten Entwicklungen im Limmatfeld und im Quartier Altberg aufzeigen sowie die räumlichen Anforderungen infolge des neuen Volksschulgesetzes einbeziehen. Insbesondere war dabei unter Einbezug eines allfälligen (Rück-)Kaufs des Berufsschulhauses an der Schöneggstrasse auch die Realisierung eines neuen Primarschulhauses Limmatfeld zu prüfen. Die erweiterte Studie bestätigte den aktuellen sowie den prognostizierten künftigen zusätzlichen Bedarf an Schulraum. Gespräche mit dem Kanton betreffend Kauf des Berufsschulhauses verzögerten sich. Schliesslich machten die Vertreter des Kantons im Verlauf des Jahres 2011 deutlich, dass innert eines absehbaren Zeithorizonts keine Verlegung des Berufsschulhauses geplant sei und ein Verkauf der Liegenschaft nicht zur Diskussion stehe.

In der Zwischenzeit ergab sich die Möglichkeit zur Übernahme von Schulräumen im Baufeld D des Limmatfeldes (Weidenhof), deren Realisierung auf ca. 2015 in Aussicht gestellt wurde. Die Architekten giuliani.hönger AG aus Zürich gingen siegreich aus einem Architekturwettbewerb hervor. Sie entwarfen einen Wohn-Geschäfts- und Schulkomplex, wobei sie die Schulräume in einem verbind-

Sitzung vom 16. Juli 2012

denden Sockel (Erd- und 1. Obergeschoss) platzierten. Der Schulkomplex war auf sechs Klassen ausgelegt, mit der Option auf eine spätere Erweiterung auf zwölf Klassen.

Im Limmatfeld sind bereits die Baufelder Erlenhof, Westhöfe, Lindenhof und Zedernhof bezogen und zwei weitere Einheiten befinden sich im Bau. Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals hat sich zudem die Baufelder Eibenhof und Eschenhof (Baufelder L und K) gesichert und plant dort die Realisierung von ca. 200 Wohnungen. Bis im Jahr 2017 sollen im Limmatfeld insgesamt 1'260 Wohnungen entstehen; es wird mit ca. 2'300 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet. Da auch zahlreiche Familienwohnungen im neuen Stadtquartier gebaut werden, ist mit einer deutlichen Zunahme von Kindern zu rechnen. Ein Doppelkindergarten im Baufeld G (Zypressenhof) soll ergänzend gemietet werden.

Ergebnisse Studienauftrag Wüst & Partner AG

Eine weitere Analyse von Wüst & Partner AG sollte unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen den Bedarfsnachweis von neuem Schulraum eruieren und insbesondere auch darlegen, welche Auswirkungen ein Schulhaus Limmatfeld mit sechs bzw. zwölf Klassenzimmern auf die Abdeckung des Bedarfs und die baulichen Massnahmen der bestehenden fünf Schuleinheiten hat.

Wüst & Partner AG unterschieden in ihrer Analyse aus dem Jahr 2010 drei Szenarien mit einem Bevölkerungsstand im Jahr 2020 von 24'170 (Szenario tief), 24'400 (Szenario mittel) und 24'790 (Szenario hoch), was einer Zunahme von 1'060, 1'290 bzw. 1'680 gegenüber dem Stand von 2009 (23'106 Einwohner und Einwohnerinnen) entspricht. Die externe Analyse bestätigte die Erkenntnisse aus der Studie von 2007: Der heute zur Verfügung stehende Schulraum kann den Bedarf - trotz Manko an Gruppenräumen in den Schuleinheiten Luberzen und Wolfsmatt knapp auffangen. Nach 2013 sind jedoch Engpässe an Klassenzimmern zu erwarten. Der Zusatzbedarf wird sich voraussichtlich auf das Einzugsgebiet der Schulanlage Zentral inkl. Limmatfeld konzentrieren. Ein weiterer, jedoch geringerer zusätzlicher Bedarf an Klassenzimmern wird auch für das Einzugsgebiet der Schulanlagen Luberzen und Wolfsmatt erwartet.

Wüst & Partner AG empfiehlt, die Strategie "Schulanlage Limmatfeld mit 12 Klassen" zu verfolgen. Für die neue Schuleinheit rät sie zur umgehenden planerischen Erweiterung oder zu einem Neubau. In den anderen Schuleinheiten sollten in den nächsten 10 Jahren schrittweise verschiedene bauliche Massnahmen erfolgen. Vorübergehend könnte durch flexiblere Zuteilung der Schülerinnen und Schüler und unter Inkaufnahme von längeren Schulwegen eine Zunahme der Schülerzahlen aufgefangen werden. Die vom neuen Volksschulgesetz geforderten Unterrichtsformen lassen sich jedoch wegen mangelnder Gruppenräume nur bedingt oder gar nicht realisieren.

Die im Herbst 2011 von der Schulabteilung aktualisierte Schülerprognose führt die Studie von 2010 fort und rechnet per 2013 mit einem Anstieg von ca. 130 Schülern und Schülerinnen und per 2020 mit einem Anstieg von 400 Schülerinnen und Schüler – dies je ohne Kindergartenkinder. In der Zwischenzeit ist die Bevölkerung der Stadt Dietikon jedoch bereits auf 24'200 (Stand Ende Juni 2012) gestiegen. Bis 2015 wird daher von einem Mehrbedarf von ca. 10 Schulzimmern ausgegangen; bis im Jahr 2020 ist mit einem Mehrbedarf von bis zu 25 Schulzimmern zu rechnen.

Sowohl die Schulpflege (Beschluss vom 11. Januar 2012) als auch der Stadtrat (Aussprache vom 6. Februar und Beschluss vom 2. April 2012) befürworteten ein Primarschulhaus im Limmatfeld mit zwölf Klassenzimmern.

Miete von Schulraum oder Bau eines neuen Schulhauses

Mit der Bedarfsklärung stellte sich die Frage, wie Schulraum im Limmatfeld geschaffen werden sollte. Zur Diskussion stand der Bau eines neuen Schulhauses durch die Stadt oder die Zumietung des

Sitzung vom 16. Juli 2012

geplanten Schulraumes im Baufeld D des Limmatfeldes. Die Wirtschaftlichkeit der beiden Lösungsansätze stand im Zentrum der Diskussionen; es stellte sich aber auch die Frage nach dem geeigneten Standort.

Bau eines eigenen Schulhauses

Die Stadt Dietikon verfügt im Limmatfeld über kein eigenes Grundstück, das sie bebauen könnte. Im angrenzenden Gebiet Stierenmatt besitzt sie ein einziges (teilweise überbautes) Grundstück, welches allenfalls für den Bau eines Schulhauses zur Verfügung gestellt werden könnte. Die effektiven Kosten für den Neubau eines Schulhauses mit Tagesstrukturen und Turn- bzw. Mehrzweckhalle im Gebiet Stierenmatt wären nur im Rahmen eines Studienauftrages zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der Landkosten in der Höhe von mind. 3.5 Mio. Franken ist jedoch – auch gestützt auf die Erfahrung bereits erstellter Schulbauten auf Stadtgebiet – eher davon auszugehen, dass für einen Neubau mit Kosten von mehr als 20 Mio. Franken zu rechnen ist. Aufgrund des Grundrisses und der Lage des Grundstückes (angrenzendes Naturschutzgebiet) ist darüber hinaus davon auszugehen, dass es sich um einen technisch anspruchsvollen Bau handeln würde, welcher gar höhere Kosten zur Folge hätte. Auch die Erreichbarkeit des Grundstückes wäre für die Schulkinder nicht ideal, da das Grundstück etwas abseits liegt und eine viel befahrene Strasse überquert werden müsste.

Das Grundstück kann alternativ von der Stadt für eine kommerzielle Nutzung zur Verfügung gestellt werden, was finanziell attraktiv ist. Mit den entsprechenden Mietzinseinnahmen könnten die Mietzinsausgaben der Schulräume zumindest teilweise kompensiert werden.

Zumietung von Schulraum

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Variante Miete von Schulraum basiert auf dem von Halter Entwicklungen AG offerierten Mietzins für eine feste Mietzinsdauer von 20 Jahren. Dieser Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Edelrohbau	Fr. 240.00 m ² /Jahr
Innenausbau	Fr. 77.00 m ² /Jahr
Total	Fr. 317.00 m ² /Jahr

Ab dem 21. Jahr entfällt der Mietanteil für den Innenausbau gemäss der Mietofferte von Halter Entwicklungen AG.

In Dietikon werden bei Neuvermietungen von Büros im Durchschnitt Fr. 210.00 m²/Jahr bezahlt (für sog. Edelrohbau). Vergleichbare Mietzinse für Schulräume im Raum Zürich liegen nicht vor. Die Preise für gehobene Büronutzungen in Neubauten erreichen Werte bis Fr. 370.00 m²/Jahr. Das Mietangebot von Fr. 240.00 m²/Jahr für den Edelrohbau bewegt sich somit auf einem üblichen Niveau für Büroflächen in Neubauten im Raum Dietikon.

Zur Beurteilung der finanziellen Auswirkungen wurden die mutmasslichen Kosten eines Neubaus dem Barwert der künftigen Mietzinszahlungen während 20 Jahren gegenübergestellt. Dabei wurde zudem unterstellt, dass während der 20 Jahre ausser dem üblichen Unterhalt keine Investitionen anfallen. Die Miete der Schulräume beträgt für 12 Klassen im Jahr Fr. 1'216'012.00. Der Barwert per Anfang des Mietverhältnisses erreicht für eine Schule mit 12 Klassen über eine Mietdauer von 20 Jahren bei Annahme einer durchschnittlichen Verzinsung von:

- 3 % 18.1 Mio. Franken
- 4 % 16.5 Mio. Franken
- 5 % 15.2 Mio. Franken

Bei einer durchschnittlichen Verzinsung von 3 % über die nächsten 20 Jahre wären die finanziellen Folgen eines Neubaus identisch mit den Mietkosten, wenn der Bau (inkl. Land) für 18.1 Mio. Franken erstellt werden könnte. Könnte ein Neubau für weniger als 18.1 Mio. erstellt werden, wäre der Neu-

Sitzung vom 16. Juli 2012

bau günstiger. Die Annahme, dass während 20 Jahren keine Investitionen anfallen würden, ist allerdings sehr optimistisch. Bei einer Mietlösung liegt dieses Risiko bei der Vermieterin.

Entscheid für Miete von Schulraum

Nach der Prüfung dieser beiden Varianten hat sich der Stadtrat anlässlich von zwei Aussprachen vom 6. Februar und 5. März 2012 grundsätzlich zugunsten der Miete von Schulraum ausgesprochen. Massgeblich waren für ihn einerseits örtliche (geeigneterer Standort im Limmatfeld selbst) und zeitliche (äusserst knappe Bauzeit), andererseits die erwähnten wirtschaftlichen und ökologischen Gründe. Der Gestaltungsplan Limmatfeld sieht für das Baufeld D (Weidenhof) eine öffentliche Nutzung/Mischnutzung vor.

Mit dem Entscheid für zwei Klassenzüge bzw. zwölf Klassenzimmer sollte zudem die Möglichkeit geschaffen werden, der heute bestehenden und aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sich verschärfender Raumknappheit zu begegnen. Im ersten Mietjahr sollten gemäss der Berechnung mindestens sechs Klassenzimmer belegt werden können. Ab dem zweiten und vor allem im dritten Jahr wird eine Vollaustattung des zu mietenden Schulraumes prognostiziert.

Neben dem gemieteten Schulraum im Limmatfeld muss die Schuleinheit Wolfsmatt gleichwohl erweitert werden, jedoch nicht mit der früher vorgesehenen Dimensionierung. Ebenso mindert das neue Schulhaus im Limmatfeld den Druck auf die anderen Schuleinheiten und erfordert bauliche Anpassung in geringerem Umfang.

Mit Stadtratsbeschluss vom 2. April 2012 genehmigte der Stadtrat einen "Letter of intent" zwischen der Stadt Dietikon und der Halter Entwicklungen AG. Dieser beinhaltet die Absichtserklärung, mit der Halter Entwicklungen AG einen Mietvertrag für eine Zwölfklassenschule im Baufeld D während einer festen Mietdauer von 20 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von je fünf Jahren zum oben erwähnten Mietzins abzuschliessen.

Das Schulraumprojekt

Das aus dem Wettbewerb als Siegerteam hervorgegangene Architekturbüro giuliani.hönger AG wurde von der Halter Entwicklungen AG beauftragt, zusammen mit der Hochbau- und der Schulabteilung die Schulanlage auf das Raumprogramm der Stadt Dietikon anzupassen. Auf diese Weise sollte sichergestellt werden, dass das Mietobjekt den konkreten Bedürfnissen der Schule Dietikon entspricht.

Städtebau

Aus einer den Baulinien folgenden virtuellen Baumasse mit einer Höhe von 22 Metern wird ein orthogonaler Hofraum, welcher der Schulturnhalle entspricht, ab einer Höhe von etwa 5.4 Metern ausgestanzt. Dazu werden an den südöstlichen und nordwestlichen Aussenkanten des Hofes zwei Einschnitte ab einer Höhe von 8.5 Metern ergänzt. Diese gewähren sowohl Ausblicke nach aussen als auch einen guten Lichteinfall nach innen und vermeiden im Innenhof eine zu starke Raumfassung und Geschlossenheit. Der Baukörper gliedert sich so in einen durchgehenden, zweigeschossigen Sockel und zwei viergeschossige L-förmigen Gebäudeaufbauten, was auch der Nutzungsverteilung mit gewerblichen Räumen und Schule in den Sockelgeschossen sowie Wohnungen in den Obergeschossen entspricht. Der nordöstliche Aufbau ragt in einer Breite von 18 Metern in den Platz hinaus.

Raumkonzept

Im Schnitt sind Erdgeschoss und Obergeschoss 1 in ihren Raumhöhen grosszügig angelegt und enthalten sämtliche öffentlichen Nutzungen für Gewerbe und Schule. Die Turnhalle, welche nicht zwingend Aussenbezüge braucht, liegt im Zentrum des Sockels und wird durch zenitales Tageslicht belichtet. Sie ist von der Stadtebene einfach und getrennt erreichbar. Mit einer lichten Höhe von 7

Sitzung vom 16. Juli 2012

Metern reicht sie bis etwa 3 Meter unter Terrain und bis 1 Meter über das Niveau des Obergeschosses 1. Das Dach der Halle bildet den Pausenhof der Schule und den Aufenthaltsort für die Wohnungen.

Die Schule wird über einen gedeckten Eingangsbereich hin zum Rapidplatz erschlossen. Dort befinden sich der Haupteingang zur Schule sowie die grosszügige Freitreppe, welche zum höher gelegenen Pausenhof hinaufführt. Erste Schulnutzungen befinden sich auf Stadtebene. Das Obergeschoss 1 ist als sog. Einbänder organisiert, sodass alle wichtigen Klassen- und Gruppenräume nach aussen, die Erschliessungen und Aufenthaltsbereiche zum Pausenhof nach innen orientiert sind. Alle Wohnungen sind als Zwei- bis Vierspänner erschlossen und von der Stadtebene her über getrennte Eingangsbereiche zugänglich.

Wichtigste Elemente des Mietvertrags

Der vorliegende Mietvertrag soll zwischen der Halter Entwicklungen AG als Vermieterin und der Stadt Dietikon als Mieterin abgeschlossen werden. Es ist jedoch schon heute vorgesehen, dass das gesamte Projekt Limmatfeld "Weidenhof" an eine Investorin verkauft und gleichzeitig der Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten auf diese übertragen wird. Als Investorin und voraussichtliche Vermieterin des Schulhauses Limmatfeld steht die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus mit Sitz in Zürich zur Diskussion. Sie ist derzeit mit der Halter Entwicklungen AG in den abschliessenden Verhandlungen über einen Totalübernehmervertrag betreffend das gesamte Baufeld D und hat Kenntnis vom Inhalt des Mietvertragsentwurfs.

Mietzins und einmalige Ausstattungskosten

Die insgesamt anfallenden Kosten für das Schulhaus Limmatfeld sind in drei Bereiche aufgeteilt: Edelrohbau, Innenausbau und Ausstattung. Die nachfolgenden Definitionen dieser Bereiche gelten als Grundlage der Abgrenzung der Leistungen zwischen Vermieterin und Mieterin (vgl. Anhang 2 des Mietvertrags: Schnittstellenliste und Begriffsdefinitionen).

Edelrohbau

Zum Edelrohbau gehören insbesondere: Dach und Aussenhülle, statische Elemente roh (Decke, tragende Wände und Stützen), Rohbau 1 für die innere Erschliessung, Energielieferung (Grundheizlast inkl. Verteilung, der Nutzung entsprechend), Zuleitung für Strom, Lüftung, Sanitär usw. bis an die Grenze Aussenkante Schacht.

Diese Leistungen werden durch die Halter Entwicklungen AG erbracht und sind Basis für den Mietzins von Fr. 240.00 m²/Jahr.

Innenausbau

Zum Innenausbau gehören: Ausbau der Räume mit fertigen Oberflächen (Wand, Boden, Decke), haustechnischer Ausbau der Räume (Beleuchtung, Lüftung, Strom, etc.) in den Mieträumen ab Aussenkante Schacht, Montage und Anschluss von Multimediaverteiltern (Internet, Telekommunikation) in den Elektroräumen und UKV (Universelle Kommunikations-Verkabelung) Steckdosen pro Unterrichts- und Lehrerraum, Transportanlagen (der schulischen Nutzung dienend), Küchen, Ausbau der Nasszellen, schulspezifische Ausstattung der Sporthalle wie Basketballkörbe, Kletterstangen usw.

Diese Leistungen für die Erstinvestitionen sind im Baubeschrieb (vgl. Anhang 3 des Mietvertrags) detailliert definiert und belaufen sich gemäss Angaben der Halter Entwicklungen AG auf 4 Mio. Franken (inkl. MWST), wobei ein Rabatt der Halter Entwicklungen AG von umgerechnet Fr. 544'000.00 bereits abgezogen wurde.

Sitzung vom 16. Juli 2012

Die Kosten des Innenausbaus werden über die Mindestnettomietkosten für den Innenausbau im Umfang von Fr. 77.00 pro m²/Jahr über die feste Mietzinsdauer von 20 Jahren amortisiert. Danach geht der Innenausbau gemäss Vertrag vollständig ins Eigentum der Stadt Dietikon über und dieser Teil des Mietzinses entfällt.

Ausstattung

Zur Ausstattung sind mehrheitlich alle für einen Schulbetrieb notwendigen Gegenstände, die nicht mit dem Bauwerk verbunden sind, zu zählen. Es sind dies Möbel (für den Unterricht benötigte Tische, Stühle usw.), Textilien (z. B. Verdunkelungsvorhänge Mehrzweck-/Singsaal), IT (Computer, Drucker, Telefonie usw.), schulspezifische Ausstattung der Unterrichtsräume wie Wandtafeln, Turngeräte, Reinigungsutensilien usw.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen groben Überblick über die von der Mieterin, also der Stadt Dietikon, zu tätige einmalige Investition. Es handelt sich teilweise auch um einen Grundstock für (Schul-) Materialien, die später über die laufende Rechnung weitergeführt werden.

BKP	Beschrieb	Betrag in Fr. (inkl. MWST)
23	Schwachstrominstallationen und Telefonanlagen	52'000
25	Sanitär und Kücheneinrichtungen (teilweise in Abhängigkeit von Serviceverträgen)	81'000
275	Schliessanlage	40'000
273	Schrankfronten in allen Unterrichtszimmern (Option 1)*	162'000
281	Zusatzversiegelung von verschiedenen Böden	14'000
282	Glasfaservliestapeten in stark beanspruchten Räumen wie Klassenzimmern und Korridoren (Option 2)*	97'200
282	Glasfaservliestapeten in der Sporthalle	30'000
34	Brennofen inkl. Installationen / Lüftung Server	32'000
901	Möbel (Tische, Stühle, Korpusse, Regale, inkl. Lehreraufenthaltsraum, Schulleitung und Lehrervorbereitung)	529'400
902	Schulspezifische Raumausstattung (Buchwandtafel, Whiteboards, Leinwände usw.)	206'500
906	Sporteinrichtungen (Barren, Sprungbock, Matten, Netze, Hürden, Tore usw.)	77'000
92	Textilien (Verdunkelungsvorhänge, Bühnenvorhang)	63'000
93	Diverse Raumausstattungen	43'500
935	EDV Anlagen und Geräte der OIZ	219'000
94	Kleininventar (Werkzeuge, Nähmaschinen, Geschirr, Grundstock Bibliotheksbücher usw.)	188'500
990	Honorare Leistungen Dritter	50'000
998	Unvorhergesehenes (5 %)	100'000
999	Verschiedenes und Rundung	9'900
	Total	1'995'000

* Bemerkungen zu den Optionen 1 und 2: Beide Optionen sind Arbeitsgattungen, die mit dem Innenausbau koordiniert werden müssen. Bei der Option 1 Schrankfront kann der Lüftungskanal in den oberen Teil des Schrankes integriert werden. Auf diese Weise kann eine kostengünstigere Anfertigung erreicht werden, da sie mit anderen Bauteilen kombiniert werden kann. Bei der Glasfaservliestapete (Option 2) handelt es sich um einen hochwertigeren Oberflächenschutz, welcher durch seine Robustheit und einfache Nacharbeitung die Unterhaltskosten im Vergleich zur offerierten Materialisierung stark reduziert. Damit teure Koordinationskosten, terminliche Absprachen mit der Totalunternehmerin und teure Einzelpreise nicht bei der Mieterin anfallen, ist vorgesehen, die beiden

Sitzung vom 16. Juli 2012

im Rahmen der Vertragsverhandlungen ausgehandelten Optionen Halter Entwicklung AG direkt in Auftrag zu geben.

Überblick Mietkosten feste Vertragsdauer von 20 Jahren

Die wiederkehrenden Mietkosten für die ersten 20 Jahre ergeben:

Nr.	Geschoss	Verwendungszweck	Fläche	Edelrohbau	Innenausbau	Nettomietzins bei Vertragsabschluss (inkl. Innenausbau)	
			m ² ca.	Fr./m ² Jahr	Fr./m ² Jahr	Fr./m ² Jahr	Fr./Jahr
	1.OG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	1'262	240.00	77.00	317.00	400'05
	1.OG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	748	240.00	77.00	317.00	237'11
	EG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	1'047	240.00	77.00	317.00	331'89
	EG	Sporthalle inkl. Nebenräume	190	240.00	77.00	317.00	60'2
	UG	Sporthalle inkl. Nebenräume	589	240.00	77.00	317.00	186'71
Mindestnettomietzins pro Jahr			3'836	240.00	77.00	317.00	1'216'012.
Nebenkosten Akonto			3'836			20.00	76'
Mindestbruttomietzins (bei Vertragsabschluss) pro Jahr							1'292'732.

Überblick Mietkosten nach Ablauf der festen Vertragsdauer

Da der Nettomietzins während der festen Dauer von 20 Jahren über den Mietzins von Fr. 77.00 m²/Jahr im 21. Mietjahr entfällt, reduziert sich die Miete auf den Edelrohbau (vgl. Ziff. 4.3.1). Gemäss Mietvertrag verfügt die Stadt Dietikon über ein Optionsrecht (vgl. Ziff. 2.3.1 in Verbindung mit 4.3.1), wonach für zwei Mal fünf Jahre der Vertrag auf der Basis des gleich bleibenden Nettomietzins Edelrohbau als Mindestmietzins verlängert werden kann. Somit werden nach Ablauf der festen Vertragsdauer folgende Kosten anfallen:

Nr.	Geschoss	Verwendungszweck	Fläche	Edelrohbau	Innenausbau	Nettomietzins bei Vertragsabschluss (inkl. Innenausbau)	
			m ² ca.	Fr./m ² Jahr	Fr./m ² Jahr	Fr./m ² Jahr	Fr./Jahr
	1.OG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	1'262	240.00	0.00	240.00	302'88
	1.OG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	748	240.00	0.00	240.00	179'52
	EG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	1'047	240.00	0.00	240.00	251'28
	EG	Sporthalle inkl. Nebenräume	190	240.00	0.00	240.00	45'6
	UG	Sporthalle inkl. Nebenräume	589	240.00	0.00	240.00	141'36
Mindestnettomietzins (bei Vertragsabschluss) pro Jahr			3'836	240.00	0.00	240.00	920'64
Nebenkosten Akonto			3'836			20.00	76'72
Mindestbruttomietzins (bei Vertragsabschluss) pro Jahr							997'36

Sitzung vom 16. Juli 2012

Mietobjekt

Die Planung bzw. die definierten Räume wurden für eine 12 Klassen Primarschule ausgelegt; dennoch wurde im Vertrag bewusst auf eine explizite Nutzung als Primarschule verzichtet. Gemäss Ziff. 3.1.1 des Vertrages steht das Mietobjekt zum Betrieb einer Schule inkl. Betreuung zur Verfügung. Im Zuge der künftigen Schulentwicklung könnte auf diese Weise auch eine Nutzung als Tagesschule eine Option sein.

Das Ausmass der Mietfläche der gesamten Schule ist aus der oben dargestellten Tabelle ersichtlich und ist in den Plänen gemäss Anhang 1 des Mietvertrages konkret festgehalten. Nebst der unterirdischen Turn- bzw. Mehrzweckhalle mit ihren Nebenräumen wird der Schule Limmattfeld im Erdgeschoss ein Singsaal mit Stuhllager, eine Werkstatt für den Schulhauswart, Räume für einen Mittagstisch und Hort, die Bibliothek, ein Therapieraum sowie Räume für Werken und Handarbeit zur Verfügung stehen. Im ersten Obergeschoss befinden sich sodann die zwölf Klassenzimmer mit den zugehörigen Gruppenräumen, das Lehrerzimmer, die Schulleitungs- und Sitzungszimmer sowie die Teeküche. Dem Mietobjekt sind zudem 78 Veloabstellplätze zugewiesen.

Nicht vom Mietzins erfasst sind die Mitbenutzungsflächen gemäss Anhang 5 des Vertrages. Dazu gehören nebst einem Containerraum im Untergeschoss, der Eingangsbereich der Schule mit Treppe sowie der öffentlich zugängliche Innenhof mit einer Bruttogeschossfläche von über 680 m², welcher als Schulhausplatz (mit-) benutzt werden kann.

Auch wenn die künftigen Verantwortlichen der Schule mit der gemeinsamen Nutzung des Pausenareals mit den Wohnungsmietern ein gutes Einvernehmen finden müssen und werden, braucht es gleichwohl festgelegte Eckpfeiler. So ist vertraglich geregelt, dass der Innenhof öffentlich zugänglich und während der Schulzeit bzw. von 7 bis 19 Uhr eine alkohol- und rauchfreie Zone ist. Des Weiteren ist der störungsfreie Pausenbetrieb gewährleistet und die Schule hat ein diesbezügliches Wegweisungsrecht (vgl. Ziff. 2.7.2). Zugunsten des ordentlichen Schulbetriebs werden weitere Spezialregelungen vereinbart (vgl. Ziff. 8.4 in Verbindung mit Anhang 6): Der Musikunterricht ist während der gesamten Unterrichtszeiten garantiert und der Singsaal kann auch für musikalische Zwecke bis 22 Uhr benutzt werden. Darüber hinaus steht der Innenhof im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb als Aussenfläche zur Verfügung; somit wird das Mitbenutzungsrecht des Innenhofs nicht nur auf die Unterrichtszeiten beschränkt.

Mietbeginn und Indexierung

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juli 2015, sodass der Schulbetrieb per Schuljahr 2015/2016 gewährleistet ist. Sollte sich der Bau des Gebäudes wider Erwarten verzögern, sodass der Mietbeginn nicht mehr gewährleistet ist, hat dies die Vermieterin bis spätestens am 15. Januar 2015 der Mieterin mitzuteilen. Für allfällige Verzögerungen des Mietbeginns entschädigt die Vermieterin die nachweislich entstandenen Kosten für eine schulische Übergangslösung im Betrag von maximal Fr. 500'000.00 (vgl. Ziffern 4.1.1 bis 4.1.3).

Der Mindestnettomietzins ist zu 100 % indexiert; der Ausgangswert entspricht dem zum Zeitpunkt des Mietbeginns gültigen Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik (vgl. Ziff. 2.5.1). Der für die erste Anpassung des Mietzinses massgebende Basisindex ist der zum Zeitpunkt des Bezugs geltende Landesindex (vgl. Ziff. 5.2.1). Eine allfällige erste Anpassung des Mindestmietzinses darf jedoch frühestens ein Jahr nach Bezug des Mietobjekts erfolgen (vgl. Ziff. 5.2.2).

Untermiete

Um die Flexibilität in der Nutzung der Räume voll und ganz ausschöpfen zu können, wird im Mietvertrag die Möglichkeit einer partiellen Umnutzung vertraglich vereinbart. So können gemäss Ziff. 3.3.2 des Vertrags die Räumlichkeiten im Ausmass von max. 40 % der Nutzfläche auch als Büroräumlich-

Sitzung vom 16. Juli 2012

keiten benutzt werden. Entsprechende innenräumliche Anpassungen würden in diesem Fall zulasten der Stadt fallen.

Wie für die Untervermietung der Turnhalle sowie des Singsaals (je mit ihren Nebenräumen) und einzelner Schulräume für private Nutzungen bedarf auch für die erwähnte Untermiete für Büronutzungen keiner schriftlichen Zustimmung der Vermieterin (vgl. Ziff. 9.1).

Bedingungen des Mietvertrages

Der vorliegende Mietvertrag wird erst rechtsgültig, wenn folgende Bedingungen bis zum 31. Dezember 2012 kumulativ erfüllt sind: Ein Investor ist als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen, es liegt eine rechtskräftige Baubewilligung und ein positiver und rechtskräftiger Volksentscheid betreffend Mietvertrag vor (vgl. Ziff. 13.4.1 in Verbindung mit Ziff. 13.4.2).

Zuständigkeiten

Der vorliegende Mietvertrag löst jährlich wiederkehrende Kosten von weit über Fr. 200'000.00 aus. Somit unterliegt die Genehmigung des Mietvertrags gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. c (e contrario) Gemeindeordnung der Volksabstimmung. Damit die oben erwähnten Bedingungen vonseiten der Stadt Dietikon bis zum 31. Dezember 2012 erfüllt werden können, müsste die für die Vertragsgenehmigung erforderliche Volksabstimmung spätestens am 25. November 2012 erfolgen können.

Die einmaligen Investitionskosten für die Ausstattung des Schulhauses Limmatfeld betragen Fr. 1'995'000.00. Für einmalige Ausgaben in der Höhe von max. 2 Mio. Franken ist gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. b Gemeindeordnung der Gemeinderat zuständig.

Referent: Schulvorstand Jean-Pierre Balbiani

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

KH/so 0709_Mietvertrag_Limmatfeld_Weisung.doc

versandt am: