

L2.6.Zyp. Kindergarten Zypressenhof

Ausbauten und Miete

Genehmigung Kredit Mieterausbau und Mietvertrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für den Mieterausbau des Doppelkindergartens Zypressenhof, Baufeld G des Limmatfeldes, wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 625'000.00 bewilligt.
2. Der Mietvertrag zwischen der Stadt Dietikon und der Rapid M+F Services AG über einen Doppelkindergarten mit einer Fläche von ca. 300 m² im Erdgeschoss des Zypressenhof, Baufeld G, Limmatfeld, mit einem jährlichen Mietzins in der Höhe von 63'000.00 exkl. Nebenkosten wird genehmigt.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage

Der Einbau eines Doppelkindergartens in die Liegenschaft Zypressenhof, Gebäude A, am nördlichen Rand des Limmatfeldes dient grundsätzlich der Ergänzung des sich im Bau befindenden Einzelkindergartens in der Überbauung der Schächligenossenschaft im Altbergquartier. Er trägt aber auch der dynamischen Entwicklung und der zu erwartenden Bevölkerungszunahme im neu entstehenden Stadtteil Limmatfeld Rechnung.

Die Schulabteilung hat während der letzten beiden Jahre die von Wüest & Partner AG, Zürich, erarbeitete Studie zur Entwicklung der Bevölkerungs- und Schüler/innen-Zahlen fortgeführt und halbjährlich aktualisiert. Dabei wird die Entwicklung der Gesamtschülerzahlen wie auch die zu erwartende Anzahl der Kindergarteneintritte analysiert. Die Analyse stützt sich einerseits auf die tatsächlich in Dietikon wohnenden Kinder eines Jahrgangs und zum anderen auf den zu erwartenden Zuwachs an Kindern aufgrund der generellen Bautätigkeiten und im speziellen der Bautätigkeit im Limmatfeld sowie auf Zahlen der zu erwartenden Kindern in der geplanten Genossenschaftssiedlung im "Schächli" entlang der Geleise.

Die Studie zeigt auf, dass in den letzten zehn Jahren durchschnittlich 240 Kinder in den ersten Kindergarten eingetreten sind. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung wird in den nächsten Jahren mit durchschnittlich 275 (oder mehr) Eintritten in den Kindergarten gerechnet. Um dieser Entwicklung mit genügend Infrastruktur zu begegnen, werden ab dem Schuljahr 2014/15 mindestens drei zusätzliche Kindergärten benötigt. Die Erhöhung der Anzahl Kindergartenkinder führt folglich spätestens in zwei Jahren darauf zu einem steigenden Bedarf an Primarklassen. Die Gesamtschülerzahl stieg bereits in den vergangenen Jahren deutlich. So stiegen die Schülerzahlen seit dem Schuljahr 2009/10 von 2'470 auf derzeit 2'770.

Im Limmatfeld werden in den nächsten Jahren - ohne Einbezug der Neuzuzüger in der Baugenossenschaft "Schächli" und der Baugenossenschaft des eidg. Personals, Zürich (BEP) mindestens zehn Kinder mehr pro Jahr in die städtischen Kindergärten eintreten.

Zurzeit hat die Stadt Dietikon im Altbergquartier zwei Kindergärten, Altberg I und II, gemietet. Der befristete Mietvertrag für den Kindergarten Altberg II läuft im Sommer 2014 aus. Der Mietvertrag für den Kindergarten Altberg I ist sieben Monate im Voraus, jeweils auf das Ende eines Schuljahrs kündbar. Da der Entscheid betreffend Kredit Innenausbau und Genehmigung Mietvertrag betreffend Doppelkindergarten Zypressenhof in die Kompetenz des Gemeinderates fällt, ist voraussichtlich im ersten Quartal 2014 mit einem definitiven Entscheid zu rechnen. Die Kündigung des Kindergartens Altberg I ist aufgrund der erwähnten Kündigungsfrist somit zeitlich nicht mehr auf das Ende des Schuljahres 2014 möglich.

Kann sowohl der Doppelkindergarten Zypressenhof als auch der Einfachkindergarten "Schächli" per Sommer 2014 benutzt werden, so stehen zusammen mit dem temporär frei stehenden Kindergarten Zentral II genügend Kindergartenräume für die Aufnahme der dannzumal in Dietikon lebenden Kindergartenkinder zur Verfügung. Dies würde auch noch den temporären Wegfall des Kindergartens Guggenbühl infolge der bevorstehenden Realisierung der Überbauung Guggenbühl- / Holzmattstrasse kompensieren.

Trotz diesen Überlegungen ist es aufgrund der heutigen Zuweisung der Kindergartenkinder in der Stadt Dietikon, für das Schuljahr 2014/15 nicht ganz ausgeschlossen, dass für das erste Betriebsjahr (Schuljahr 2014/2015) der Doppelkindergarten nicht vollumfänglich ausgelastet sein könnte. Eine alternative Nutzung (z.B. für einen Hort) ist jedoch vertraglich gesichert. Wüest und Partner weisen in ihrer Studie jedoch auch darauf hin, dass gut erreichbarer Schulraum und Zuzug von Familien mit Kindern sich gegenseitig bedingen und den vom Stadtrat gewünschten Zuzug von Familien weiter befördern dürfte.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Eröffnung eines Doppelkindergartens im Zypressenhof im kommenden Schuljahr 2014/15 die Attraktivität des Limmatfelds für Eltern steigern wird und diese veranlasst, im Limmatfeld zu bleiben oder dort eine Wohnung zu beziehen. Für Eltern hat eine gute Erreichbarkeit eines Kindergartens hohe Priorität. Damit spielt vorhandener Schulraum für die Stadtentwicklung im Limmatfeld eine wesentliche Rolle. Obwohl der Zuwachs an Kindern drei weitere Kindergärten erfordert, ist es nicht ausgeschlossen, dass im ersten Betriebsjahr, je nach Zuwanderung von Familien im Limmatfeld, der Einzugsradius etwas weiter gezogen werden muss. Dies wiegt jedoch die zu erwartenden Auswirkungen bei fehlendem Kindergarten - wie Schulraum bei Weitem auf. Die Erfahrungen in vergleichbaren neuen Stadtteilen anderer Städte bestätigen dies.

Projektbeschreibung Innenausbau

Bereits im Winter 2012 haben die Halter AG Entwicklungen bzw. die für das Baufeld G, Zypressenhof, beauftragten Architekten und Planer in Zusammenarbeit mit der Hochbauabteilung die für den Doppelkindergarten nötigen Grundrisse- und Ausbauparameter erarbeitet, anhand derer die tragende Rohbaustruktur und diverse Haustechnikinstallationen festgelegt wurden. Diese wurden, im Zuge der erfolgten Rohbau- und Grundausbauarbeiten, zum Teil bereits umgesetzt.

Der Doppelkindergarten ist von der nordseitigen Strasse her, über je einen eigenen Eingang erreichbar. In der Mitte der Nordseite ist die Erschliessungstreppe für die Wohnungen der Obergeschosse platziert. Vom jeweiligen Eingang dort führt ein Korridor quer durch das Gebäude bis hin zum südseitigen Gartenausgang mit Terrassensitzplatz. Angegliedert sind auf der äusseren Seite Toiletten, Garderobennische und ein Lager für Aussenspielgeräte, auf der anderen Seite der rechteckige, etwa 75 m² grosse Klassenraum, dessen Fensterfront sich zum Hof im Süden hin ausrichtet und ein 16 m² grosser Gruppenraum. Eine zweiflügelige Türe ermöglicht eine räumliche Verbindung der beiden Unterrichtsräume und vom Gruppenraum aus ist ein Materialraum erschlossen. Ausserdem sind die

beiden Klassenräume über ein als Besprechungsraum oder Büro nutzbares Zusatzzimmer mit Kochzeile miteinander verbunden.

Der Aussenraum im Hof gliedert sich in eine Rasenzone (mit Terrassenplätzen) und eine äussere, abschliessende Pergola. In den drei dem Kindergartenareal zugeordneten Raumnischen der Pergola finden Spiel- und Klettergeräte und ein Sandhaufen Platz. Im Westen des Gebäudes bietet eine weitere Hartfläche Platz für Ballspiele usw. Der westliche Kindergarten ist rollstuhlgängig ausgestaltet.

Die Mieträumlichkeiten werden im Rohbau übernommen, wobei die Unterlagsböden, diverse Elektrorohrinstallationen und die im Rahmen des Minergiestandards des Gebäudes vorgesehenen Lüftungsgrundinstallationen wie der Monoblock und die Hauptkanäle bereits von der Grundeigentümerin erstellt sind.

Ausbauprojekt

Das Ausbauprojekt umfasst in der Hauptsache folgende Massnahmen:

- Endinstallationen für Heizungs- und Lüftungsanlagen;
- Ausbau der Sanitärbereiche wie Toiletten und Wasserstellen in den Unterrichtsräumen und Küche, inklusive nötige Vorsatzschalen, Verrohrungen und Einbauküche;
- Elektroinstallationen inklusive Bauprovisorium, Messung, sämtliche Verkabelungen sowie Lieferung und Montage der Beleuchtung;
- Nötige Abdeck-, Spitz- und Bohrarbeiten, inklusive Verschliessen von Aussparungen, Durchbrüchen und Brandabschottungen;
- Verputz- und Malerarbeiten;
- Schreinerarbeiten wie vielseitig gegliederte Schrankfronten in den Unterrichtsräumen, Garderobeneinrichtungen, Sitzsimse bei den Fensterfronten sowie einfache Wand- und Anschlagtafeln;
- WC-Trennwände, Innentüren und Schliessung;
- Bodenbeläge, keramische Wandbeläge und herabgehängte Decken als Leitungsverkleidungen und Akustikmassnahmen;
- Baureinigung;
- Aussenspiel- und Klettergeräte inklusive Fundamente und Wiederherstellungen der Umgebungsflächen;
- Honorare für die Detailplanung, Submissionierung und Bauleitung;
- Nebenkosten und Baugenehmigungs-Gebühren;
- Übrige Ausstattungen wie Möbel, Vorhänge und Kleininventar.

Kosten

Für die Kostenschätzung kann die Hochbauabteilung auf Schätzungen der Piora Generalunternehmung AG, der Erstellerin des Gebäudes, zurückgreifen. Projekt und Kosten wurden in mehreren Schritten optimiert und von einem externen Kostenplaner, so weit möglich, beurteilt und kommentiert. Vergleichswerte anderer Projekte der Hochbauabteilung wurden für die Honorare, Aussenspielplatz und Ausstattungen zugezogen. Die Generalunternehmung gibt für ihre Schätzung eine Genauigkeit von $\pm 25\%$ an. Aufgrund der Plausibilisierung durch einen Dritten kann eine Sicherheit von $\pm 20\%$ angenommen werden.

Insgesamt ist mit Kosten in der Höhe von Fr. 690'000.00 zu rechnen, wobei die Hochbauabteilung ein zweistufiges Vorgehen empfiehlt, um möglichst bald mit der Detailbereinigung der Ausführungspläne und Vorbereitung der wichtigsten Submissionen beginnen zu können. Der Kreditantrag gliedert sich daher in folgende zwei Phasen:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Kostenschätzung, inkl. MWST / ± 20 %</i>
<i>A) Ausführungskredit (Gemeinderat)</i>		
21-28	Gebäude (Baumeister bis Ausbau 2)	Fr. 448'000.00
29	Honorare Phase II, Ausführung	Fr. 41'000.00
40	Aussenspielplatz	Fr. 50'000.00
50	Nebenkosten und Gebühren	Fr. 6'000.00
90	Einrichtungen und Inventar	Fr. 80'000.00
<i>Total Kosten Ausführungskredit</i>		Fr. 625'000.00
<i>B) Zusatz Planungsphase I (Stadtrat)</i>		
69	Honorare Phase I, Detailplanung und Hauptsubmissionen	Fr. 64'000.00
68/50	Nebenkosten I	Fr. 1'000.00
<i>Total Kosten Planungsphase I</i>		Fr. 65'000.00
<i>Gesamttotal</i>		Fr. 690'000.00

Finanzplanung und Ausführungstermin

Die Bauarbeiten zu dieser Umnutzung sind im Finanzplan im Jahr 2014 mit Fr. 600'000.00 berücksichtigt. Bei dieser groben Schätzung für die Finanzplanung wurde auf die Offerte der Priora Generalunternehmung AG vom März 2013 abgestützt, worin die Kosten für die Ausstattungen wie Möbel, Vorhänge, Kleininventar und Aussenspielgeräte nicht enthalten waren.

Der Doppelkindergarten soll Ende der Sommerferien 2014 bezugsbereit sein. Die für die Erstellung des Gebäudes verantwortliche Generalunternehmung kann die Ausführung der Ausbauarbeiten nicht mehr übernehmen, sie verzichtete auf ein entsprechendes Angebot. Die Hochbauabteilung wird die Planungs- und Bauarbeiten daher konventionell an einzelne Unternehmen vergeben.

Mietvertrag

Der mit der Vermieterin, Rapid M+F Services AG, ausgearbeitete Mietvertrag sieht vor, dass die Stadt Dietikon die Mietfläche von ca. 300 m² im Erdgeschoss des Geschäftshauses Zypressenhof, Gebäude A, und einem exklusiv zur Nutzung vorgesehenen Aussenraum von ca. 320 m² im so genannten "Edelrohbau" ab dem 1. März 2014 mietet und zur Nutzung als Doppelkindergarten inkl. Betreuung oder ähnlicher zweckgebundener Nutzung (z.B. Tagesstruktur, Hort) exklusiv zur Verfügung steht. Aufgrund der durch die Stadt Dietikon auszuführenden Innenausbauten gewährt die einmalig eine Mietzinsreduktion von 25 % bis Ende Juli 2014. Der reguläre Jahresmietzins beläuft sich auf Fr. 63'000.00 (Fr. 210.00/m²), exklusiv Nebenkosten.

Der Mietvertrag wird, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat, für eine feste Mietdauer von 15 Jahren abgeschlossen und räumt der Stadt Dietikon das Recht ein, bei Ablauf des Vertrages, das Vertragsverhältnis für zwei mal fünf Jahre zu gleichen Konditionen zu verlängern.

Referent: Schulvorstand Jean-Pierre Balbiani

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

Ist/PM/KH/GS/ 1216_KIGA_Zypressenhof_Weisung_GR.docx

versandt am: