

L2.06.Gug Kindergarten Guggenbühlstrasse 22

Ausbauten, Ausstattungen und Miete Doppelkindergarten

Genehmigung Kredit Mieterausbau und Ausstattungen sowie Mietvertrag

Der Stadtrat beantragt beim Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Mietvertrag mit der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon über einen Doppelkindergarten in der Überbauung Guggenbühl im Sinne der Erwägungen zu genehmigen.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, für den spezifischen Mieterausbau und die Ausstattungen des Doppelkindergartens in der Überbauung Guggenbühl, einen Kredit in der Höhe von Fr. 415'000.00 zu genehmigen, zulasten Konto-Nr. 1217.5030.772.
3. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 4 Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. 8821, Ecke Guggenbühl- / Holzmattstrasse steht im Verwaltungsvermögen der Stadt Dietikon. Die 2'667 m² grosse Parzelle liegt in der Bauzone W2/45 und ist in einem hochwertigen Wohnquartier situiert, in der Nähe von öffentlichen Einrichtungen und Freiräumen. Seit Jahrzehnten stehen auf dem Grundstück bloss zwei Pavillons, welche einen Doppelkindergarten und eine Kleiderbörse beherbergt haben.

Zur Erlangung von Ideen für eine zweckmässigere, höhere Nutzung an diesem städtebaulich anspruchsvollen Ort, führte die Hochbauabteilung, in Vertretung der Stadt Dietikon, im Jahr 2009 einen Studienwettbewerb durch. Gefordert wurden Lösungsvorschläge für eine Wohnüberbauung im gehobenen Mietwohnungsstandard inklusive integriertem Doppelkindergarten.

In der Folge beauftragte die Baukommission am 10. August 2011 die Eglin Schweizer Architekten AG, Baden, als Siegerin des Wettbewerbs, ihr erstrangiertes Projekt "Leila" zur Vorprojektstufe weiterzuentwickeln. Gleichzeitig fanden Gespräche mit interessierten Investoren statt, wobei mittels einer Projekt- und Architektenverpflichtung die Umsetzung der städtebaulichen und architektonischen Ziele des Studienwettbewerbs sichergestellt werden sollten. Als Partnerin für die Realisierung des Projekts konnte schliesslich die Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon (EBG Dietikon) gewonnen werden. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 7. November 2013 wurde der EBG Dietikon das entsprechende Baurecht gewährt.

Schulraumplanung

Die Studien von Wüest & Partner konzentrierten sich auf die Entwicklung der Schüler/innen-Zahlen auf der Primar- und Sekundarstufe sowie auf den damit verbundenen Schulraumbedarf. Parallel aktualisierte die Schulabteilung permanent die Entwicklung der Schüler/innen-Zahlen auf der Kindergartenstufe. Um eine verlässliche Prognose zu erhalten, werden jeweils Mitte September neben den aktuellen Schülerzahlen auch die Anzahl Kinder ermittelt, die in den nächsten vier Jahren in den ersten Kinderarten eintreten werden. Dies ermöglicht seit fünf Jahren eine fundierte Prognose der künftigen Kindergartenkinder sowie - um zwei Jahre verschoben - die zu erwartenden Anzahl Schüler/innen in der Unterstufe und später in der Mittel- und Sekundarstufe.

Seit dem Schuljahr 2011/12 (463 Kindergartenkinder) ist die Gesamtanzahl der 1. und 2. Kindergartenkinder auf 569 gestiegen. Nächstes Schuljahr 2015/16 besuchen etwa gleich viele Kinder den Kindergarten. Ein Jahr später (Schuljahr 2016/17) wird die Anzahl auf 604 und wiederum ein Jahr später (Schuljahr 2017/18) auf 640 steigen. Im Vergleich mit dem kantonalen Durchschnitt von 19.5 Kindergartenkindern pro Klasse bei einem Sozialindex von 112.6 haben die Dietiker Kindergärten mit knapp 19 Kindern pro Kindergarten bei einem maximalen Sozialindex von 120 hohe Durchschnittszahlen.

Auf das aktuelle Schuljahr 2014/15 konnten die Kindergärten Zypressenhof und der Kindergarten Schächli (Realersatz für den Kindergarten Martastrasse II) eröffnet werden. Wegen der vorübergehenden Schliessung des Kindergartens Guggenbühl musste in der Schuleinheit Wolfsmatt eine provisorische Lösung zulasten von Gruppenräumen geschaffen werden. Gesamt stehen 30 Kindergärten zur Verfügung. Im kommenden Schuljahr werden gleich viele Kindergärten eingesetzt. Im anschliessenden Schuljahr wird die Gesamtanzahl auf 604 Kindergartenkinder steigen. Für diesen Zuwachs um 42 Kinder werden mindestens zwei weitere Kindergartenlokale benötigt. Wiederum ein Jahr später wird die Anzahl nochmals um weitere 40 Kinder steigen. Ein Teil dieser Kinder wird im Zypressenhof II Platz finden können, für den anderen Teil wird im geplanten Schulraum in der Schuleinheit Wolfsmatt oder Steinmürli ein Kindergarten eingerichtet.

Die beiden neuen Kindergärten in der Überbauung Guggenbühl sind gemäss den heutigen Prognosen bereits im ersten Betriebsjahr (ab Schuljahr 2016/17) voll ausgelastet. Dank ihres optimalen Standortes ermöglichen sie eine ausgewogene Zuteilung, womit die zentralen Zuteilungskriterien "Länge des Schulweges" und "Schulwegsicherheit" eingehalten werden können.

Projektbeschreibung

Das überarbeitete Projekt "Leila" umfasst zwei gegliederte Baukörper mit insgesamt elf Wohnungen unterschiedlicher Grössen sowie im Erdgeschoss des (östlichen) Hauses B einen Doppelkindergarten mit total 323.6 m² Nutzfläche plus einem exklusiv nutzbaren Aussenraum von 415 m².

Der Doppelkindergarten ist von der Guggenbühlstrasse erreichbar. Man betritt, über einen eigenen Eingang in der Nordecke des Hauses B, einen grosszügigen, nach Süden verlaufenden Korridor, mit integrierten Garderobennischen. Im Nordosten und Süden sind je ein 77 m² grosses Klassenzimmer und ein mit diesem verbundener Gruppenraum mit 28 m² angeordnet (Auslegung für 19 bis 21 Kinder pro Klasse). Gleich beim Eingang befindet sich zudem ein separat zumietbarer Unterrichtsraum für Förderunterricht (37.1 m²). Toilettenanlagen, ein kleiner Abstellraum und ein Materialraum von 18.8 m² im Untergeschoss sind ebenfalls in der Mietfläche inbegriffen. Der Kindergarten ist rollstuhlgängig ausgestaltet.

Zwischen den beiden Klassenzimmern befindet sich der Ausgang zum eigenen, eingefriedeten Gartenbereich im Süd-Osten. Dieser umfasst eine chaussierte Fläche mit Tischen, Sandkasten und Sonnensegel, geschwungene Asphaltwege zum Befahren und Ballspielen, eine Schaukel und ein multifunktionales Klettergerüst mit entsprechendem Fallschutzbereich sowie einen Schopf für Aussenspielgeräte.

Ausbauprojekt und Kosten

Das Lokal soll im ausgebauten Zustand übernommen werden, wobei dem Mietzins ein Ausbaustandard gemäss den Wohnungen der Überbauung zugrunde liegt. Für den Betrieb des Kindergartens sind jedoch einige weitergehende Massnahmen und Ausbauten nötig, welche von der EBG Dietikon im Zuge der übrigen Bauarbeiten erstellt und mittels einer einmaligen Zahlung seitens der Stadt Dietikon abgegolten werden sollen. Diese umfassen nachstehend aufgezählte Zusatzausbauten, deren Kosten auf Fr. 327'000.00 (inkl. MWST) veranschlagt werden:

Sitzung vom 1. Juni 2015

- Abgehängte Decken (Massnahmen im Zusammenhang mit der Raumakustik);
- Schreinerarbeiten wie Garderoben, nutzungsspezifische Schrankfronten, Simse usw.;
- Zusätzliche Wasserstellen und Sanitärapparate (Schulwandbrunnen);
- Zusätzliche Elektroinstallationen, insbesondere Lieferung und Montage der Beleuchtung;
- Hochwertigere Bodenbeläge;
- Mehrkosten Gartengestaltung für Hart- und Fallschutzflächen, Spielplatzgeräte, Geräteschopf;
- Honorare für die Ausbauplanung, inklusive Submissionierung und Bauleitung.

Neben den oben beschriebenen Leistungen für den spezifischen Mieterausbau fallen, gemäss Vergleichswerten früherer Kindergartenprojekte, Ausstattungskosten für Möbel, Spielzeug und Kleininventar in der Höhe von ca. Fr. 88'000.00 (inkl. MWST) an.

Insgesamt ist mit folgenden Investitionskosten zu rechnen:

<i>Betreff (BKP)</i>	<i>Planung / Durchführung</i>	<i>Kostenvoranschlag inkl. MWST / ± 10 %</i>
Spezifischer Mieterausbau inkl. Umgebungsgestaltung, Zaun und Spielgeräte (BKP 23 - 29, 41 - 49)	EBG Dietikon	Fr. 327'000.00
Möbel, Ausstattungen und Kleininventar (BKP 90 - 94)	Hochbauabteilung	<u>Fr. 88'000.00</u>
<i>Total Investitionskosten Doppelkindergarten</i>		<i>Fr. 415'000.00</i>

Mietvertrag

Der mit der EBG Dietikon (als Baurechtsnehmerin und Vermieterin) ausgearbeitete Mietvertrag sieht vor, dass die Stadt Dietikon in der Wohnüberbauung Guggenbühl einen Doppelkindergarten mit einer Nettomietfläche von 323.6 m² und einem zur exklusiven Nutzung vorgesehenen eingefriedeten Aussenraum mit Spielplatzgeräten von 415 m² Fläche mietet. Darüber hinaus steht im Untergeschoss ein eigenes Kellerabteil von 18.8 m² zur Verfügung. Die Räume und Aussenflächen werden fertig ausgebaut zur Verfügung gestellt, wobei der spezifische, den Wohnungsstandard übersteigende Ausbau (als mieterspezifischer Teilausbau) von der Stadt Dietikon vergütet wird.

Die Räume sind als Kindergarten sowie zur Kinderbetreuung zu nutzen.

Der reguläre Jahresmietzins berechnet sich aufgrund der Kostenmiete und tatsächlichen Baukosten und beläuft sich voraussichtlich auf Fr. 7'134.00/Monat exklusive Nebenkosten, was Fr. 264.55/m² bezogen auf die Nettomietfläche entspricht, während die Kosten für den mieterspezifischen Teilausbau auf Fr. 327'000.00 veranschlagt werden (alle Beträge inkl. 8.0 % MWST, Kostengenauigkeit ± 10 %, Abrechnung gemäss tatsächlichen Kosten).

Falls der Kindergarten nicht realisiert wird, vergütet die Mieterin der Vermieterin die Kosten zur Umpfung der betreffenden Räume und einen allfälligen Mietzinsausfall wegen verzögerten Bezugs der Räume.

Mietbeginn ist der 1. August 2016. Der Mietvertrag wird auf eine feste Dauer von 15 Jahren abgeschlossen, mit der Option auf eine einmalige fünfjährige Verlängerung zu gleichen Konditionen. Der Vertrag ist frühestens ordentlich per 31. Juli 2031 kündbar. Wird die Option nicht ausgeübt, so geht das Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

Sitzung vom 1. Juni 2015

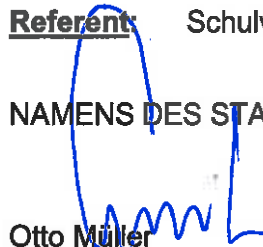
Vergleichsprojekt, Finanzplanung, Ausführungs- und Bezugstermin

Für den ebenfalls gemieteten Einfachkindergarten Schachenmattstrasse 12 der Schächli Baugenossenschaft Dietikon wird ein Mietzins von Fr. 221.00/m² erhoben, bezogen auf eine Nettonutzfläche von 166.1 m². Der im Guggenbühl um knapp 20 % höhere Zins pro m² und Jahr lässt sich durch die geringere zugelassene Ausnutzung auf dem Grundstück Guggenbühl (W2/65 anstatt W3/65 plus Arealbonus) sowie die bewusst kleineren Gebäudevolumen erklären, was mehr teure Bauteile wie Fassaden und Dächer, Werkleitungen usw. pro Nutzfläche ergibt. Ausserdem ist der exklusiv dem Kindergarten überlassene Aussenbereich deutlich grösser (415 m² anstatt 110 m²), dessen Ausbaukosten auf die Nettonutzfläche umgelagert sind.

Die Kindergartenlokale sollen per 1. August 2016 (Beginn Mietverhältnis) bezugsbereit sein und könnten so rechtzeitig zum Unterrichtsbeginn nach den Sommerferien 2016 eingerichtet werden. Der spezifische Mieterausbau und die Ausstattungen sind im Finanzplan in den Jahren 2015 und 2016 mit insgesamt Fr. 420'000.00 berücksichtigt.

Referent: Schulvorstand Jean-Pierre Balbiani

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

IS/GS_0601_KIGA_Guggenbühl_Weisung_GR.docx

versandt am: