

**L2.06.Lif      Kindergarten Limmatfeldstrasse**  
**Ausbauten und Miete**  
Ausführungskredit und Mietvertrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für den spezifischen Mieterausbau, die IT und Ausstattungen des Kindergartens Limmatfeldstrasse wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 280'000.00 inkl. MWST zulasten Kto.-Nr. 12310.5030.05.576 genehmigt.
2. Der Mietvertrag zwischen der Stadt Dietikon und der Baugenossenschaft BEP betreffend den Kindergarten in der Überbauung Limmatfeldstrasse Baufeld K und L mit einer Gesamtfläche von ca. 332.80 m<sup>2</sup> und einem jährlichen Mietzins in der Höhe von Fr. 53'724.00 (exkl. NK) wird im Sinne der Erwägungen 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**

Mit der Bebauung der Baufelder K und L durch die Baugenossenschaften BEP und Nest werden 2019/20 rund 700 bis 800 Personen neu ins Quartier Limmatfeld einziehen. Da sich die Mieterschaft zu einem grossen Teil aus Familien mit Kindern zusammensetzt, ist mit einem gleichzeitigen oder etwas zeitverzögerten Anstieg der Kindergärtnerzahlen in diesem Quartier zu rechnen. Die Schulraumplanung geht davon aus, dass ab Bezug der neuen Überbauung ein zusätzlicher Kindergarten im Limmatfeld benötigt wird.

**Projektbeschreibung**

Die Baugenossenschaft BEP hat Ende 2016 der Stadt Dietikon den Vorschlag eines erdgeschossigen, hofseitigen Kindergartens im Haus C Baufeld L unterbreitet. Dazu haben erste Gespräche zur Eignung der vorgeschlagenen Mietfläche zwischen Vertretern der BEP, den projektierenden Architekten, der Schulabteilung und der Hochbauabteilung stattgefunden. Anhand der Gespräche haben die projektierenden Architekten ein Kindergartenlayout mit hofseitigem privatem Aussenraum entwickelt, welches den Bedürfnissen der städtischen Kindergärten gut entspricht.

Vorgesehen ist ein komplett rollstuhlgängiger Einfachkindergarten mit Gruppenraum, jedoch ohne Mehrzweckraum. Im Gruppenraum ist eine einfache Teeküche vorgesehen. Die übrigen Einbauten wie Schränke, aber auch die Akustikmassnahmen orientieren sich an den in den letzten Jahren in Dietikon realisierten Kindergärten. Der Aussenraum soll analog dem Kindergarten Schachenmatt organisiert werden, d.h. ein kleiner Bereich von rund 117 m<sup>2</sup>, welcher hofseitig direkt vor dem Kindergarten liegt, soll als privater Kindergartenbereich ausgewiesen und durch eine Bepflanzung optisch abgetrennt werden. Hier soll auch ein Aussenschrank für diverse Aussenspielgeräte angeordnet werden. Im gemeinschaftlichen Hof plant die Genossenschaft einen allgemein zugänglichen Kin-

Sitzung vom 8. Oktober 2018

derspielplatz mit diversen Kletter- und Sand-Kieseelementen. Diesen dürfen die Kindergartenkinder mitbenutzen.

#### Ausbauprojekt und Kosten

Das Mietlokal 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 folgende, weitergehende Massnahmen und Ausbauten nötig, welche durch die Baugenossenschaft BEP nach effektiver Bauabrechnung mit einem Kostendach von Fr. 237'000.00 (inkl. MWST) in Rechnung gestellt werden:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Kostenvoranschlag, +/- 10 % inkl. 7.7 % MWST</i>
230	Elektroanlagen	Fr. 15'000.00
244	Lüftungsanlagen	Fr. 24'000.00
250	Sanitäranlagen (Minderpreis zu Wohnungen)	Fr. -8'500.00
258	Kücheneinrichtungen (Minderpreis -1 Küche)	Fr. -10'000.00
272	Metallbauarbeiten	Fr. 19'500.00
273	Schreinerarbeiten	Fr. 27'000.00
283	Deckenbekleidungen	Fr. 19'500.00
290	Honorare	Fr. 93'000.00
421	Umgebungsarbeiten	Fr. 51'500.00
800	Unvorhergesehenes und Nebenkosten	Fr. <u>6'000.00</u>
	<i>Total Mieterausbau durch BEP</i>	Fr. 237'000.00

Neben den beschriebenen, als Kostendach ausgewiesenen Leistungen für den spezifischen Mieterausbau fallen Ausstattungskosten für Möbel, Spielzeug und Kleininventar, Kosten für die ICT-Infrastruktur "kits für kids" sowie Schliessanlage gemäss städtischem Standard in der Höhe von ca. Fr. 43'000.00 an.

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Kostenvoranschlag, +/- 10 % inkl. 7.7 % MWST</i>
230	Kits für kids	Fr. 5'000.00
244	Ausstattung	Fr. 35'000.00
275	Schliessanlage	Fr. <u>3'000.00</u>
	<i>Total IT, Ausstattung und Schliessanlage</i>	Fr. 43'000.00

Insgesamt ist somit mit folgenden Investitionskosten zu rechnen:

	<i>Kostenvoranschlag, +/- 10 % inkl. 7.7 % MWST</i>
A Mieterspezifischer Innenausbau (durch BEP)	Fr. 237'000.00
B IT, Ausstattung und Schliessanlage	Fr. <u>43'000.00</u>
<i>Gesamttotal Investitionskosten</i>	Fr. 280'000.00

#### Finanzplan

In der aktuellen Investitionsplanung sind für die Jahre 2018 - 2021 für Mieterausbau und Ausstattungen insgesamt Fr. 300'000.00 eingestellt.

Sitzung vom 8. Oktober 2018

## Folgekostenberechnung

Die Investition von Fr. 280'000.00 verursacht Kapitalfolgekosten sowie betriebliche und personelle Aufwände. Die Investition wird ab 2019 (HRM2) linear mit 10 % (Projektierung), 3,33 % (Gebäude und Umgebung) und 12,5 % (Ausstattung) vom Anschaffungswert abgeschrieben. Für die Verzinsung wurde ein Mittelwert von 3 % angenommen.

### Kapitalfolgekosten

Projektierung (Abschreibung 10 % und Zins 3 % von Fr. 93'000.00)	Fr.	12'090.00
Ausstattung (Abschreibung 12.5 % und Zins 3 % von Fr. 35'000.00)	Fr.	5'425.00
Mietzins jährlich (inkl. NK)	Fr.	54'744.00
Personelle Folgekosten (Mehraufwendungen für die Liegenschaftsverwaltung, den Hauswart und das Reinigungspersonal)	Fr.	<u>15'000.00</u>
Jährliche Bruttomehrbelastung	Fr.	87'259.00
Abzüglich Folgemehrerträge durch Vermietung	Fr.	<u>0.00</u>
<b>Total jährliche Mehrbelastung der Laufenden Rechnung</b>	Fr.	<b>87'259.00</b>

### Mietvertrag

Der mit der Baugenossenschaft BEP (als Eigentümerin und Vermieterin) ausgehandelte Mietvertrag sieht vor, dass die Stadt Dietikon im Erdgeschoss des Hauses C in der neuen Überbauung ein Kindergartenlokal mit einer Gesamtfläche von ca. 196.8 m<sup>2</sup> und einem Aussenspielplatz von ca. 117 m<sup>2</sup> mietet. Im Mietzins ist die Mitbenutzung für den Siedlungsplatz (Spielplatz) und den Lift enthalten. Die Räume und Aussenflächen werden fertig ausgebaut zur Verfügung gestellt, wobei der spezifische Kindergarteninnenausbau nach effektiver Abrechnung mit einem Kostendach von Fr. 237'000.00 inkl. MWST durch die BEP in Rechnung gestellt und durch die Stadt Dietikon beglichen wird. Als Basis für den Mieterausbau gilt hierzu der im Mietvertrag als integraler Bestandteil aufgenommene "Grundlagen Kostenvoranschlag Bauprojekt" vom 8. Januar 2018.

Der Mietzins berechnet sich als Kostenmiete und beläuft sich auf Fr. 53'724.00 pro Jahr bzw. Fr. 4'477.00 pro Monat exklusive Nebenkosten. Dies entspricht Fr. 273.00/m<sup>2</sup> bezogen auf die Nettonutzfläche des Kindergartenlokals (196.8 m<sup>2</sup>) oder Fr. 231.50/m<sup>2</sup> bezogen auf die der Kalkulation zugrunde liegende Nettomietfläche (inkl. zu 30 % gewichteter privater Aussenraumfläche, total 231.9 m<sup>2</sup>). Für Nebenkosten werden Fr. 85.00 Akonto pro Monat berechnet.

Mietbeginn ist der 1. August 2019. Der Mietvertrag wird auf eine feste Dauer von 10 Jahren abgeschlossen und ist frühestens per 31. Juli 2029 kündbar. Der Stadt Dietikon werden zwei echte Optionen eingeräumt, den Mietvertrag für jeweils fünf Jahre zu gleichen Konditionen zu verlängern. Nach dem Ablauf dieser Dauer wird der Mietvertrag in ein ordentliches Mietverhältnis überführt.

**Referent:** Hochbauvorstand Anton Kiwic

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Dr. Karin Hauser  
Stadtschreiberin

versandt am: 12. Okt. 2018  
PM

