

L2.06.Gug Kindergarten Guggenbühlstrasse 22

**Ausbauten, Ausstattungen und Miete Doppelkindergarten und Förderzentrum
Abrechnung Mieterausbauten und Ausstattungen**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Abrechnung für den spezifischen Mieterausbau und die Ausstattungen des Doppelkindergartens und des Förderzentrums in der Wohnüberbauung Guggenbühl, mit Kosten in der Höhe von total Fr. 424'174.20 (inkl. MWST) wird genehmigt.
2. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
3. Mitteilung an den Stadtrat.

Ausgangslage

Die 2'667 m² grosse Parzelle Kat.-Nr. 8821, Ecke Guggenbühl-/Holzmattstrasse, liegt in der Bauzone W2/45 und in einem hochwertigen Wohnquartier, nahe öffentlicher Einrichtungen und Freiräume. Während Jahrzehnten standen auf dem Grundstück bloss zwei Pavillons für eine Kinderkleiderbörse und einen Doppelkindergarten.

Im Hinblick auf eine zweckmässigeren, stärkere Nutzung führte die Stadt Dietikon als Eigentümerin des Grundstückes im Jahr 2009 einen Studienwettbewerb durch. Gefordert wurden Vorschläge 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 Projekt 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 die Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon (EBG Dietikon) gewonnen werden, der mit Beschluss des Gemeinderats vom 7. November 2013 das entsprechende Baurecht gewährt wurde.

Baubeschrieb, Mietvertrag und Kredit Mieterausbau und Ausstattungen Doppelkindergarten

Das Projekt der Wohnüberbauung Guggenbühl sah zwei gegliederte Baukörper mit insgesamt elf Wohnungen sowie im Erdgeschoss des (östlichen) Hauses B einem Doppelkindergarten vor. Der mit der EBG Dietikon (als Baurechtsnehmerin und Vermieterin) ausgearbeitete Mietvertrag umfasst einen Doppelkindergarten mit einer Nettomietfläche von 323.6 m² und einen zur exklusiven Nutzung vorgesehenen eingefriedeten Aussenraum mit Spielplatzgeräten von 415 m² Fläche. Zudem steht im Untergeschoss ein Kellerabteil mit 18.8 m² zur Verfügung. Die Räume und Aussenflächen sind als Kindergarten bzw. zur Kinderbetreuung zu nutzen. Sie werden fertig ausgebaut zur Verfügung gestellt, wobei der spezifische, den Wohnungsstandard übersteigende Ausbau (als mieterspezifischer Teilausbau) von der Stadt Dietikon vergütet wird.

Der Mietzins berechnet sich anhand der definitiven Baukosten (Kostenmiete) und des Referenzzinssatzes und wurde zum Zeitpunkt der Verhandlungen auf Fr. 7'134.00 pro Monat (exkl. Nebenkosten) geschätzt. Die mieterspezifischen Zusatzausbauten waren mit Fr. 327'000.00 veranschlagt.

Sitzung vom 22. Juni 2020

Für die betrieblichen Erstaussstattungen wie Möbel, Spielzeug und Kleininventar, die von der Stadt Dietikon direkt beschafft werden sollten, war gemäss Vergleichswerten früherer Kindergartenprojekte mit weiteren Fr. 88'000.00 zu rechnen, womit die nötigen Investitionen total Fr. 415'000.00 betragen (alle Beträge inkl. 8 % MWST, Kostengenauigkeit \pm 10 %, Abrechnung nach tatsächlichen Kosten).

Der Gemeinderat genehmigte am 1. Oktober 2015 sowohl den Mietvertrag mit der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon als auch einen Investitionskredit in der Höhe von Fr. 415'000.00 für den Mieterausbau und die Ausstattungen des Doppelkindergartens (zulasten Kto.-Nr. 1217.5030.772).

Förderzentrum

Im Erdgeschoss des Hauses B, unmittelbar neben dem Doppelkindergarten, war ein weiterer, separat erschlossener Raum von 37 m² vorgesehen, der allenfalls an Dritte vermietet werden sollte. Die Schule Dietikon bekundete jedoch Interesse, diesen für Förderunterricht zu nutzen, um darin im Sinne eines Pilotprojekts einer Gruppe von internen und möglicherweise auch externen Kindergarten-Sonderschülern einen flexiblen integrativen oder separativen Unterricht zu ermöglichen, ohne dass eine Bewilligung für eine kommunale Sonderschulung erforderlich würde.

Vorbehältlich der Genehmigung der Vorlage zum Doppelkindergarten durch den Gemeinderat bewilligte der Stadtrat am 1. Juni 2015 den entsprechenden separaten Mietvertrag über Fr. 822.00 pro Monat (exkl. Nebenkosten) und einen weiteren Ausbau- und Ausstattungskredit von Fr. 25'000.00 (inkl. MWST, ebenfalls zulasten Kto.-Nr. 1217.5030.772). Nach der Genehmigung des Doppelkindergartens erfolgte die weitere Projektentwicklung und Ausführung inkl. Kostenkontrolle des Förderzentrums zusammen mit jenem, weshalb auch die Abrechnung zum Förderzentrum gleichzeitig zur Genehmigung vorgelegt wird.

Bauabschluss und Abrechnungen Investitionskosten

Trotz Bauverzögerungen konnte der Kindergarten und das Förderzentrum wie vorgesehen am 1. August 2016 bezogen und bis zum Schuljahresbeginn am 22. August 2016 eingerichtet werden.

Die Abrechnung für die Mieterausbauten und betrieblichen Ausstattungen des Doppelkindergartens schliesst in der Höhe von gerundet Fr. 397'000.00 und damit um Fr. 18'000.00 oder 4.4 % unter dem genehmigten Kredit von Fr. 415'000.00. Davon entfallen rund Fr. 312'000.00 (bzw. Fr. 15'000.00 Einsparungen) auf den Mieterausbau durch die Baugenossenschaft und etwa Fr. 85'000.00 (oder Fr. 3'000.00 Minderkosten) auf die betrieblichen Ausstattungen.

Der Mieterausbau und die Ausstattungen des Förderzentrums kommen auf Fr. 27'250.00 bzw. Fr. 2'250.00 oder 9 % über dem genehmigten Kredit von Fr. 25'000.00 zu stehen. Davon entfallen Fr. 14'500.00 (bzw. Fr. 1'500.00 Mehrkosten) auf den Mieterausbau und Fr. 12'750.00 (oder Fr. 750.00 Mehrkosten) auf die betrieblichen Ausstattungen.

Kredit / BKP <i>(alle Beträge Fr., inkl. MWST)</i>	Voranschlag	Abrechnung	Differenz	
			absolut	in %
<i>Doppelkindergarten (Gemeinderat, 1. Okt. 2015)</i>				
23 - 29, Spezifischer Mieterausbau inkl.				
41 - 49, Aussenplatz (Abgeltung an Vermieterin)	327'000.00	312'063.00	- 14'937.00	- 4.6 %
90 - 99, Möbel, Ausstattungen und Kleininventar	<u>88'000.00</u>	<u>84'861.90</u>	<u>- 3'138.10</u>	<u>- 3.6 %</u>
<i>Total Doppelkindergarten</i>	<i>415'000.00</i>	<i>396'924.90</i>	<i>- 18'075.10</i>	<i>- 4.4 %</i>
<i>Förderzentrum (Stadtrat, 1. Juni 2015)</i>				
23 - 29, Spezifischer Mieterausbau (Vermieterin)	13'000.00	14'500.00	1'500.00	11.5 %
90 - 99, Möbel, Ausstattungen und Kleininventar	<u>12'000.00</u>	<u>12'749.30</u>	<u>749.30</u>	<u>6.2 %</u>
<i>Total Förderzentrum</i>	<i>25'000.00</i>	<i>27'249.30</i>	<i>2'249.30</i>	<i>9.0 %</i>
Gesamttotal	440'000.00	424'174.20	- 15'825.80	- 4.3 %

Differenzbegründungen

Die Mieterausbauten des Doppelkindergartens rechneten um knapp Fr. 15'000.00 oder 4.6 % tiefer als veranschlagt ab. Dabei konnten die hochwertigen, magnetischen Innenanstriche und zusätzliche Schreinerbauten anstelle von entsprechenden mobilen Einrichtungen aus übrigen Vergabe- und Abrechnungsreserven beglichen werden. So kamen Leuchten, Bodenbeläge und Akustikdecken günstiger zu stehen als angenommen, es wurde nur eine EDV-Station eingerichtet und die Budgetposten für Signaletik, Diverses und Unvorhergesehenes kaum gebraucht.

Die Möbel und Ausstattungen des Doppelkindergartens schlossen ca. Fr. 3'000.00 bzw. 3.6 % unter dem Budget ab. Dies entspricht in etwa den Minderkosten bei den EDV-Einrichtungen, die reduziert und teilweise über die Erfolgsrechnung der Schule bezahlt wurden. Die Nachrüstung des Aussenbelags als Kunststoffgranulatboden wurde aus übrigen Abrechnungsreserven beglichen.

Beim Förderzentrum fielen bei den Mieterausbauten der Genossenschaft Fr. 1'500.00 bzw. 11.5 % Mehrkosten an und die Betriebsausstattungen kosteten Fr. 750.00 oder 6.2 % mehr. So wurden auch hier magnetische Wandanstriche ausgeführt und, aufgrund der Erfahrungen im Betrieb, eine Garderobe für Jacken und Mäntel externer Kinder und Besucher nachgerüstet.

Anfangsmietzinse, Bemerkung und Abschluss

Aufgrund des etwas tieferen Abschlusses der Gesamtkosten der Überbauung, des um 0.25 % niedrigeren Referenzzinssatzes und der definitiven Flächen betrug der effektive Mietzins für den Doppelkindergarten bei Mietantritt Fr. 6'676.00 pro Monat und für das Förderzentrum Fr. 754.00 pro Monat (beide exkl. Nebenkosten).

Per 1. Januar 2017 fusionierte die Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon (EBG) mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL), wobei die GBL sämtliche Aktiven, Passiven und Rechtsverhältnisse der EBG übernahm.

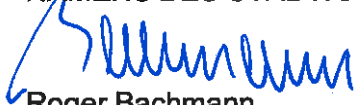
Die Bauabrechnung wurde durch die Finanzverwaltung geprüft und als in Ordnung befunden. Das Konto wurde gesperrt.

Referent: Hochbauvorstand Anton Kiwic

Antrag des Stadtrates

Sitzung vom 22. Juni 2020

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Arno Graf
Stadtschreiberin-Stv.

versandt am: 24. Juni 2020