

**L2.06.InL Kindergarten In der Lachen**

**2157-2021**

**Mieterausbau und Mietvertrag**

Ausführungskredit und Vorvertrag, Antrag an den Gemeinderat

*Ausgangslage*

Die Baugenossenschaft Schönheim beabsichtigt, 2026 die Siedlung "In der Lachen" zu ersetzen. Es sind 74 neue Wohneinheiten anstelle von 57 bestehenden Wohnungen geplant. Das Schwergewicht liegt auf Familienwohnungen. Die Planung wurde 2014 aufgenommen. Das heute vorliegende Projekt ging aus einem Architekturwettbewerb hervor, welcher das Stadtplanungsamt sowie die Hochbauabteilung als Beisitzer begleitet haben. Während der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts erstand die Baugenossenschaft am nordöstlichen Parzellenrand ein zusätzliches Grundstück. Der darauf geplante Spezialtrakt soll nebst einem Gemeinschaftsraum und zwei Grosswohnungen auch einen städtischen Doppelkindergarten beinhalten. Der bestehende alte Kindergarten muss im Sommer 2021 geräumt werden.

Mit der Startsitzenz vom 4. Oktober 2018 wurde die Projektierung des Mietkindergartens der Stadt Dietikon innerhalb der neuen Siedlung In der Lachen (Baugenossenschaft Schönheim) in Angriff genommen. Auf Basis der Raumstandards für Kindergärten der Stadt Dietikon hat Ramser Schmid Architekten GmbH in der Folge Vorprojekt und Bauprojekt für den gewünschten Doppelkindergarten ausgearbeitet.

*Projektbeschreibung*

Das Bauprojekt zum Mieterausbau Doppelkindergarten liegt nun vor, welches weitestgehend den städtischen Raumstandards entspricht. Durch einen gemeinsamen Eingang gelangt man erdgeschossig in die beiden Garderobentrakte. Jeder Kindertanteil verfügt über ein Klassenzimmer und einen Gruppenraum, in dem sich jeweils eine Küchenzeile befindet. Die Toilettenanlagen, Putz- und Materialraum werden gemeinsam durch beide Kindergärten genutzt. Zur Mietfläche gehört auch ein Kellerabteil im Untergeschoss, welches durch einen Lift erschlossen ist. Das Aussenraumkonzept basiert auf einem kleinen, privaten Bereich, welcher nur dem Kindergarten zugänglich ist, und einem öffentlichen Spielplatz innerhalb der Siedlung, der von den Kindergärten mitbenutzt werden darf. Dieses Konzept wurde schon bei anderen Mietkindergärten in Genossenschaftssiedlungen angewendet und hat sich bewährt. So kann auf eine Doppelspurigkeit in Bezug auf die Spiel- und Klettergeräte verzichtet werden, in dem das Angebot aufeinander abgestimmt wird.

*Ausbauprojekt und Kosten*

Das Mietlokal soll im ausgebauten Zustand übernommen werden, wobei dem Mietzins ein Ausbaustandard gemäss den Wohnungen der Überbauung zugrunde liegt. Die Stadt Dietikon übernimmt die spezifischen Ausbaukosten für den Mieterausbau Kindergarten und betreibt den Kindergarten als Mieterin.

Die Integration der Vorgaben zur Planung des Mieterausbaus der Stadt Dietikon erfolgt durch Ramser Schmid Architekten GmbH. Die Realisation der Siedlung "In der Lachen" erfolgt durch GMS Partner AG. Beide Büros werden durch die Baugenossenschaft Schönheim beauftragt. Die spezifischen Ausbaukosten zum Mieterausbau (inkl. Nebenkosten- und Honoraranteil der Generalplaner) sowie

Sitzung vom 12. Juli 2021

eventuelle Zusatzleistungen werden wie im Vorvertrag vereinbart der Stadt Dietikon durch die Baugenossenschaft Schönheim in Rechnung gestellt.

Die pauschale Abgeltung für die spezifischen Ausbaukosten der Doppelkindergärten und der Gestaltung des angrenzenden Aussenraums beträgt: Fr. 423'000.00 (inkl. MWST., Nebenkosten- und Honoraranteil).

Basierend auf dem Bauprojekt wurde eine Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15%) der Baukosten erstellt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Kostenschätzung, +/- 15 % inkl. 7.7 % MWST</i>
211	Baumeisterarbeiten	Fr. 5'100.00
225	Spezielle Dichtungen	Fr. 6'000.00
228	Sonnenschutz	Fr. 16'500.00
230	Elektroanlagen	Fr. 16'500.00
250	Sanitäranlagen	Fr. 14'100.00
258	Kücheneinrichtung	Fr. 21'500.00
273	Schreinerarbeiten	Fr. 135'300.00
281	Bodenbeläge	Fr. 7'100.00
282	Wandbeläge	Fr. - 6'500.00
283	Deckenbeläge	Fr. 95'000.00
290	Honorare	Fr. 59'500.00
400	Umgebungsarbeiten	Fr. 36'100.00
511	Bewilligungen, Gebühren	Fr. 12'200.00
800	Reserven, Unvorhergesehenes	<u>Fr. 4'600.00</u>
	<i>Total Mieterausbau durch BG Schönheim</i>	<i>Fr. 423'000.00</i>

Neben den beschriebenen, als Kostendach ausgewiesenen Leistungen für den spezifischen Mieterausbau fallen Ausstattungskosten für Möbel, Spielzeug und Kleininventar, ICT Infrastruktur "kits für kids" sowie die Schliessanlage gemäss städtischem Standard in der Höhe von ca. Fr. 101'000.00 an:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Kostenschätzung, +/- 15 % inkl. 7.7 % MWST</i>
275	Schliessanlage	Fr. 3'000.00
90	Ausstattung	<u>Fr. 98'000.00</u>
	<i>Total Schliessanlage und Ausstattung</i>	<i>Fr. 101'000.00</i>

Sitzung vom 12. Juli 2021

Insgesamt ist mit folgenden Investitionskosten zu rechnen:

	<i>Kostenschätzung, +/- 15 % inkl. 7.7 % MWST</i>
A Total Mieterausbau durch BG Schönheim	Fr. 423'000.00
B Ausstattung und Schliessanlage	<u>Fr. 101'000.00</u>
<i>Gesamttotal Investitionskosten</i>	<i>Fr. 524'000.00</i>

Die Kostenschätzung basiert auf der Kostenberechnung vom 11. Januar 2021 der GMS Partner AG, welche die Bauleitung im Auftrag der BG Schönheim ausführen wird. Es wird ein Ausführungskredit von insgesamt Fr. 524'000.00 (inkl. MWST) beantragt.

#### *Finanzplan*

Im aktuellen Finanzplan sind 2021 - 2024 insgesamt Fr. 500'000.00 für den Mieterausbau bei Ersatzneubau eingestellt.

#### *Folgekostenberechnung*

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) fallen für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss Gemeindeverordnung (VGG) aufgrund des Mindeststandards an. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 0.75 % gerechnet.

Lineare Abschreibung auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungsdauer</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Gebäude (BKP 1,2,5)	33 Jahre	Fr. 385'300.00	Fr. 11'675.75
Umgebung (BKP 4)	20 Jahre	Fr. 36'100.00	Fr. 1'805.00
Mobiliar, Erstausrüstung (BKP 9)	8 Jahre	Fr. 98'000.00	Fr. 12'250.00

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand 0.75 %	Fr. 524'000.00	<u>Fr. 3'930.00</u>
--------------------	----------------	---------------------

<i>Kapitalfolgekosten im ersten Betriebsjahr</i>	<i>Fr. 29'660.70</i>
--	----------------------

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten mit einem Richtwert von 2 % für die Kategorie allgemeine Hochbauten an.

<i>Aufwandkategorie</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Sachaufwand 0.75 % (Unterhalt)	Fr. 524'000.00	Fr. 3'930.00

Die personellen Folgekosten für den Unterhalt ergeben sich aufgrund des formulierten Betriebskonzeptes.

<i>Aufwandkategorie</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung,)	(Annahme)	<u>Fr. 15'000.00</u>
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>		<i>Fr. 18'930.00</i>

#### *Vorvertrag*

Der mit der Baugenossenschaft Schönheim ausgehandelte Vorvertrag sieht vor, dass die Stadt Dietikon im Erdgeschoss des Hauses im Baubereich Nr. 8 in der neuen Überbauung "In der Lachen" ein Doppelkindergartenlokal mit einer Gesamtfläche von ca. 275 m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil im Untergeschoss 24 m<sup>2</sup> und einem Aussenspielplatz von 427 m<sup>2</sup> mietet. Im Mietzins ist die Mitbenutzung für den

Sitzung vom 12. Juli 2021

Siedlungsplatz (Spielplatz) und des Lifts enthalten. Die Räume und Aussenflächen werden fertig ausgebaut zur Verfügung gestellt, wobei der spezifische Innenausbau des Kindergartens nach effektiver Abrechnung mit einem Kostendach von Fr. 423'000.00 (inkl. MWST) durch die Baugenossenschaft Schönheim in Rechnung gestellt wird. Es werden Vorauszahlungen von Fr. 150'000.00 bei Abschluss des Vorvertrags und Fr. 100'000.00 bei Beginn Innenausbau gemacht. Nach Fertigstellung und Bauabnahme erfolgt eine Schlussrechnung. Als Basis für den Mieterausbau gelten die im Vorvertrag aufgeführten Anhänge, welche integrierender Bestandteil der Vereinbarung sind.

Der Mietzins berechnet sich als Kostenmiete und beläuft sich auf Fr. 77'290.00 pro Jahr bzw. Fr. 6'450.00 pro Monat exklusive Nebenkosten. Dies entspricht Fr. 250.00/m<sup>2</sup> bezogen auf die Nutzfläche des Kindergartenlokals (275 m<sup>2</sup>) und Fr. 20.00/m<sup>2</sup> bezogen auf die Nettofläche des Aussenraums (427 m<sup>2</sup>).

Mietbeginn ist frühestens der 1. Oktober 2026. Der Mietvertrag wird auf eine feste Dauer von 10 Jahren abgeschlossen und ist frühestens per 30. September 2036 kündbar. Der Stadt Dietikon werden drei Optionen eingeräumt, den Mietvertrag für jeweils fünf Jahre zu gleichen Konditionen zu verlängern. Nach Ablauf der jeweils unkündbaren Dauer läuft der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit weiter und kann von jeder Partei mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf Ende März, Juni und September gekündigt werden.

Referent: Hochbauvorstand Anton Kiwic

## Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
  - 1.1. Für den spezifischen Mieterausbau und Ausstattung des Kindergartens In der Lachen wird ein Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 524'000.00 (inkl. MWST) zulasten Kto.- Nr. 12310.5040.774 bewilligt.
  - 1.2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
  - 1.3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
  - 1.4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
2. Der Vorvertrag mit der Baugenossenschaft Schönheim betreffend Kindergarten in der Überbauung in der Lachen wird unter Vorbehalt der rechtskräftigen Zustimmung des Ausführungskredites durch den Gemeinderat genehmigt.
3. Der Abschluss des Mietvertrages erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Er kann durch die Schulabteilung unterzeichnet werden, unter Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung des Ausführungskredites durch den Gemeinderat.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Baugenossenschaft Schönheim, In der Ey 22, 8047 Zürich;
- Leiterin Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiterin Baumanagement;
- Leiter Immobilien;
- Hochbauvorstand.

NAMENS DES STADTRATES



Dr. Rolf Schären  
Vizepräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

versandt am: 14. Juli 2021  
ds