



Auszug aus dem Protokoll vom

30. August 2004

167	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
	28.05	Liegenschaften, Verwaltung allgemein
	28.05.00	Mietverhältnisse

Vorlage Nr. 11/2004: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Vertrages mit der Rhymag AG, Meggen, über die Miete eines Kindergartens an der Engstringerstrasse 10 mit jährlichen Kosten von Fr. 46'780.--

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

A. Ausgangslage

Die Stadt führt nach dem Ausbau des Kindergartens Kessler total siebzehn Kindergärten, wovon fünf als Einzelkindergärten und zwölf als Doppelkindergärten betrieben werden. Es sind dies folgende Anlagen:

<u>Ort</u>	<u>Ausführung</u>	<u>Eigentum/Miete</u>	<u>Bemerkungen</u>
KG Kalktarren I + II	Doppelkindergarten	Eigentum	in Schulanlage integriert
KG Kalktarren III	Einfachkindergarten	Eigentum	im Pavillon
KG Schönenwerd	Einfachkindergarten	Miete	integriert in Wohnhaus
KG Kessler	Doppelkindergarten	Eigentum	ein KG wird neu erstellt
KG Hofacker I + II	Doppelkindergarten	Eigentum	im Pavillon
KG Hofacker III + IIII	Doppelkindergarten	Eigentum	in Schulanlage integriert
KG Freiestrasse	Einfachkindergarten	Eigentum	im Gebäude der Kinderkrippe
KG Moos	Einfachkindergarten	Eigentum	im Turnhallen-Gebäude
KG Halde I + II	Doppelkindergarten	Eigentum	freistehendes Gebäude
KG Zelgli I + II	Doppelkindergarten	Eigentum	ein KG wurde neu erstellt
KG Zelgli III	Einfachkindergarten	Eigentum	Pavillon (muss ersetzt werden)

Das Zelgliquartier verfügt zurzeit über drei Kindergärten. Zwei davon befinden sich am Rohrweg 4. Der dritte Kindergarten ist in einem Container auf der Schulanlage Zelgli untergebracht. Dieser Container, erstellt im Jahr 1992 als Provisorium, verursacht energetisch grössere Probleme. Sämtliche drei Kindergärten im Zelgliquartier sind westlich der stark befahrenen Engstringerstrasse angelegt.

Um die Situation zu verbessern und den bestehenden Container für Quartieraktivitäten zur Verfügung zu stellen (gemäss Beschluss des Stadtrates vom 14. Juni 2004), schlägt die zuständige Abteilung Finanzen und Liegenschaften zusammen mit der Schulpflege (Beschluss vom 6. April 2004) vor, im Neubau des Mehrfamilienhauses Engstringerstrasse 10 grosszügige Kindergartenräumlichkeiten zu mieten. Mit der Überbauung der CS/Winterthur-Versicherung an der Bernstrasse, für welche das Baugesuch eingereicht worden ist, wird eine grössere Zahl von Wohnungen entstehen.

Es ist vorgesehen, gemäss dem vom Stadtrat am 12. Juli 2004 gutgeheissenen Mietvertrag die Räumlichkeiten mit Mietbeginn 1. Dezember 2004 zu übernehmen. Die feste Mietdauer läuft vorerst fünf Jahre bis zum 30. November 2009 (Kündigungsfrist 6 Monate auf diesen Termin hin). Der Stadt als Mieterin wird zudem das Recht eingeräumt, den Mietvertrag um 2-mal fünf Jahre zu verlängern (bis 30.11.2014 bzw. 30.11.2019). Eine solche Verlängerung hat die Mieterin zwölf Monate im Voraus anzumelden. Bei Ausübung der Option werden die Mietzinskonditionen neu festgelegt. Wird das Mietverhältnis auf den 30. November 2009 nicht gekündigt oder erfolgt keine Verlängerung der Mietdauer, kann der Mietvertrag in der Folge von beiden Vertragspartnern mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende März, Juni



oder September gekündigt werden. Diese Regelungen ermöglichen es, eine der zukünftigen Entwicklung in diesem Einzugsgebiet entsprechende Lösung zu treffen.

Der alte Container auf dem Areal der Schulanlage Zelgli soll bis zur Realisierung der gesamten GEWOBAG-Überbauung für Quartieraktivitäten weiter verwendet werden. Der Standort wird sich in der Nähe der Turnhalle respektive der Spielplätze befinden.

B. Raumangebot

In Zusammenarbeit mit der Kindergartenkommission der Schulpflege und den ausführenden Architekten wurde folgender Raumbedarf ermittelt:

Windfang/Garderobe/Kindergartenraum im EG	121 m2
Bastelraum/Mittagstisch/kleine Küche im UG	49 m2
Spielplatz im Freien	inkl.

C. Mietkosten

Die Räumlichkeiten werden voll zulasten der Eigentümerin ausgebaut. Die Stadt muss somit keine Investitionen tätigen. Gemäss Vertrag mit der Rhymag AG beträgt der Mietzins Fr. 46'780.-- inkl. Nebenkosten pro Jahr. Er kann jährlich der Teuerung (Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise) angepasst werden. Der Preis für fertig ausgebaute Räumlichkeiten kann als marktkonform bezeichnet werden.

D. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten setzen sich wie folgt zusammen:

Miet- und Nebenkosten	Fr. 46'780.--
Reinigungskosten	Fr. 3'000.--

E. Situation Quartierladen

Am 26. November 2001 genehmigte der Gemeinderat den Vertrag vom 25. September 2001 mit der Fibrag Finanz und Beratungs AG, Meggen, über den Verkauf der Grundstücke Kat. Nr. 5142 und 4228. Darin wurde unter anderem vereinbart, dass die Fibrag ein quartierbezogenes Versorgungszentrum (Lebensmittelgeschäft im Erdgeschoss mit mindestens 135 m2 Ladenfläche) erstellt. Infolge eines Rekurses wurde das Bauvorhaben verzögert. Als Übergangslösung hat Kurt Wägli innerhalb seines Käseladens die gewünschte Quartiersversorgung aufrechterhalten, indem er sein Sortiment mit Lebensmitteln und anderen Produkten ausgebaut hat. Kurt Wägli will seine Dienstleistung in dieser Art weiterführen. Somit kommt die Vermietung für einen Quartierladen im Neubau Engstringerstrasse 10 für die Fibrag vorerst nicht in Frage, um das Angebot von Kurt Wägli nicht zu konkurrenzieren. Damit die Fibrag jedoch den vertraglichen Bedingungen nachkommt, wird sie eine Teilfläche von mindestens 135 m2 nur befristet, d. h. mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten vermieten, um bei einer eventuellen Schliessung des Ladens von Kurt Wägli die Quartiersversorgung durch Einmietung eines Ladengeschäftes zu übernehmen.

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Vertrag mit der Rhymag AG, Meggen, über die Miete eines Kindergartens an der Engstringerstrasse 10 mit jährlichen Kosten von Fr. 46'780.-- wird genehmigt.



2. Dieser Beschluss fällt in die abschliessende Zuständigkeit des Gemeinderates.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN

Präsident Schreiber

Peter Voser

Peter Hubmann

Versand: