



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

111458 / 326.16.16

Schulhaus Lachen, Kindertagesstätte; Abschluss neuer Mietvertrag

Antrag

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der "Baugesellschaft Wiesental AG, Chur" einen Mietvertrag über zehn Jahre mit zwei Optionen à fünf Jahre für die Kindertagesstätte KITA Lachen (Mietfläche 367 m², plus Aussenraum) im Pavillon Lacuna zu einem Mietpreis von jährlich Fr. 90'076.-- (inkl. Nebenkosten und MwSt.) abzuschliessen.
2. Geschäfte, die im Einzelfall neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 30'000.-- verursachen, unterstehen gestützt auf Art. 12 lit. c der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Zusammenfassung

Die im Pavillon Lacuna betriebene Kindertagesstätte KITA Lachen kann den Bedarf aus dem Quartier nicht mehr abdecken. Gemäss Botschaft "Gesamtplanung Schulgängende Tagesstrukturen" sind für die Schuleinheit Lachen mittelfristig zwei zusätzliche Gruppen in Miete vorgesehen.

Geplant war die Realisierung am Standort der ehemaligen Bibliothek Aspermont. Mit dem Wegzug des zweiten Mieters aus dem Pavillon Lacuna bietet sich der Stadt die Möglichkeit, eine zweite KITA-Gruppe im Pavillon zu führen. Die "Baugesellschaft Wiesental AG, Chur" bietet deshalb der Stadt an, den ganzen Pavillon Lacuna, mit 367 m² Fläche, für die feste Dauer von zehn Jahren mit zwei Optionen à fünf Jahre, für die KITA zu mieten. Darin eingeschlossen ist die Nutzung des Aussenraums als Spielplatz. Diese Lösung erweist sich für die Stadt als die wirtschaftlichere Lösung als im Aspermont.





Bericht

1. Ausgangslage

Die Bündner Gemeinden sind gemäss Art. 6 der kantonalen Verordnung über weitergehende Tagesstrukturen (Tagesstrukturverordnung, BR 421.030) verpflichtet, Kindergarten- und Schulkinder zu betreuen, welche fristgerecht angemeldet werden, wenn sich pro Schulstandort mindestens acht Kinder anmelden.

Im Pavillon Lacuna wird zur Zeit eine KITA-Gruppe geführt. Der andere Teil des Pavillons ist an eine private Firma vermietet, welche ihren Mietvertrag per Ende April 2020 gekündigt hat. Für die bereits geführte zweite KITA-Gruppe stehen bisher keine geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung, weshalb die Verpflegung extern in einem Restaurant organisiert werden muss.

Die neue Situation im Pavillon Lacuna bietet der Stadtschule nun die Möglichkeit den, gemäss Ziffer 2 ausgewiesenen Bedarf an einer zweiten KITA-Gruppe im Pavillon Lacuna abzudecken.

Mit der Inbetriebnahme der neuen Stadtbibliothek in der alten Poststelle 2 (Postplatz) im August 2018 wurden die bisher genutzten Räume im Aspermont frei und könnten deshalb ebenfalls für die Einrichtung einer oder von zwei KITA-Gruppen genutzt werden.

In der Folge wurden für den Bedarf der Stadtschule (siehe Ziffer 2 Bedarf) verschiedene neue Belegungsvarianten geprüft:

- In den Räumlichkeiten der ehemaligen Bibliothek Aspermont;
- In den Räumlichkeiten im Pavillon Lacuna;
- Weitere Optionen.

Als weitere Optionen wurde die Möglichkeit geprüft, Schulräume im Schulhaus umzunutzen, und es erfolgten auch öffentliche Ausschreibungen. Weil im Schulhaus kein entsprechender Platz vorhanden ist und Bauprojekte mit unverhältnismässigen Kosten verbunden wären, sowie weil keine anderen valablen Angebote gemacht wurden, konnten nur die ersten beiden Varianten weiterverfolgt werden.



2. Bedarf

Die Anzahl geleisteter Betreuungsstunden hat sich von 59'355 Stunden im 2011 bis 135'641 Stunden im 2018 mehr als verdoppelt. Das Wachstum bewegt sich im Bereich der Prognosen, welche in der Botschaft "Gesamtplanung Schulergänzende Tagesstrukturen" im Juni 2016 dem Gemeinderat vorgelegt wurden. Bis 2020 wird darin mit 159'878 Betreuungsstunden gerechnet. Auch aus den im Geschäftsbericht 2018 publizierten Angaben zu den Betreuungsstunden und der Anzahl Mittagessen lässt sich das Wachstum im Bereich der Kindertagesstätten ablesen. Im Gegensatz zu einigen anderen Standorten konnte die gestiegene Nachfrage am Standort KITA Lachen bis heute nicht befriedigend gelöst werden.

Geschäftsjahr	2015	2016	2017	2018
Anzahl Betreuungsstunden Schulbetrieb	48'171	57'069	60'255	62'985
Anzahl Mittagessen Schulbetrieb	24'482	28'628	30'619	32'804
Anzahl Betreuungsstunden Ferienangebot	11'572	14'399	14'976	20'636
Anzahl Mittagessen Ferienangebot	1'052	1'309	1'454	1'876
Anzahl Betreuungsstunden Total	98'044	116'374	123'341	135'641
Zunahme gegenüber Vorjahr	21 %	19 %	6 %	10 %

Um die Betreuungsspitzen zu brechen, besteht seit dem Schuljahr 2016/2017 für die zweite Gruppe eine externe Lösung für das Mittagessen im Restaurant Lacuna. Diese Lösung ist teurer als die Mahlzeitenlieferungen in den übrigen Kindertagesstätten und mag in der Qualität der Betreuung nicht zu überzeugen, denn die weiteren Bedürfnisse nach Bewegung und Hygiene (Zähneputzen ...) können vor Ort nicht gestillt werden. Eine Verschiebung in die bereits volle KITA Lachen ist während der Mittagszeit nicht möglich. So wird eine Bewegungspause in einer Turnhalle im Schulhaus Lachen angeboten. Im Vergleich zur Mittagspause in anderen Kindertagesstätten finden die Kinder weniger Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Zudem kann das Wachstum nachmittags nicht aufgefangen werden.

Eine erste Verbesserung der Situation könnte die vorübergehende Nutzung der leerstehenden "Aspermont-Bibliothek" über die Mittagszeit darstellen. Nebst der Möglichkeit der Verpflegung (Anlieferung analog der übrigen Standorte) bieten die Räumlichkeiten Platz für Bewegung und Ruhe. Der Spielplatz im Aussenraum ergänzt das Angebot optimal.



3. Raumprogramm

Aufgrund fehlender kantonaler Raumstandards wurden im 2015 von den Hochbaudiens-ten und den involvierten Stellen Raumstandards für den Bau von Kindertagesstätten er-arbeitet. Diese Grundlagen bieten einen guten Ausgangspunkt für die Beurteilung des realisierbaren Angebots in den Räumlichkeiten des Pavillons Lacuna und der ehemaligen Bibliothek Aspermont.

Die neu zu mietende Fläche im Pavillon Lacuna, welche grösser ist als die bereits im gleichen Gebäude bestehende KITA Lachen, bietet ausreichend Platz für eine zweite Gruppe und die Möglichkeit, bestehende Raumdefizite zu beheben. Die Anforderungen können an diesem Standort vollumfänglich erfüllt werden:

- Ess- und Aufenthaltsraum;
- Bewegungs- und Spielraum;
- Küche;
- Garderobe und sanitäre Einrichtungen.

Gemeinsam mit der Eigentümervertretung konnten gute Lösungen gefunden werden, welche mit wenigen Anpassungen (Raumteilung) realisiert werden können.

Für den bestehenden Quartiersspielplatz im unmittelbar angrenzenden Aussenraum gibt es Zusagen für eine Erneuerung bzw. Erweiterung. Ein weiterer Vorteil besteht in der Be-kanntheit der Kindertagesstätte an diesem Standort. Verstärkte Friktionen mit der Nach-barschaft sind nicht zu befürchten.

Die Führung beider Gruppen an einem Standort ermöglicht Synergien und den effizien-ten Einsatz des Betreuungspersonals.

Der Ausbau für zwei KITA-Gruppen in der ehemaligen Bibliothek Aspermont gestaltet sich aufgrund der örtlichen Situation und der eingeschränkt zur Verfügung stehenden Flächen bautechnisch sehr schwierig und ist deshalb mit entsprechend hohen Kosten behaftet. Diese schlagen sich auf den Mietzins nieder.

Eine Auslegeordnung der Schuldirektion, mit Blick auf die Räumlichkeiten und die be-trieblichen Abläufe, favorisiert den Standort im Pavillon Lacuna. Ebenso bietet die exklu-sive Nutzung des ganzen Pavillons Lacuna weniger Reibungsflächen mit der Nachbar-schaft.

Für die öffentliche Nutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Bibliothek Aspermont be-steht im Raume Chur durchaus Bedarf. Unter dem Titel "Nutzungsperspektiven des Standorts Aspermont" wurde sowohl in der Botschaft "Investitionskredit und Erhöhung



des Betriebsbeitrags an die Stadtbibliothekplus" vom 16. Februar 2016 als auch in der darauffolgenden Botschaft zur kommunalen Volksabstimmung vom 5. Juni 2016 betreffend "Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags an die Stadtbibliothek" darauf hingewiesen. In Aussicht gestellt wurde, dass die Räume als öffentlich genutzter Ort und als Treffpunkt für das Quartier erhalten bleiben sollen. In diesem Sinne arbeitet der Stadtrat aktuell in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Zusammenarbeitspartnern an einem Vorschlag zur Nutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Bibliothek Aspermont, der dem Gemeinderat später in diesem Jahr vorgelegt werden soll.

4. Wirtschaftlichkeit

Sowohl die Eigentümerin der ehemaligen Bibliothek Aspermont (Stiftung Adimora) als auch diejenige des Pavillons Lacuna (Wiesental) wollen als Vermieterin auftreten und sich damit die Liegenschaften für eigene Zwecke auch in Zukunft sichern. Aus diesem Grund kommt für beide Eigentümerinnen ein Verkauf nicht in Frage, weshalb auch kein Vergleich mit einer Kaufvariante gemacht wurde.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen Kostenvergleiche von Mieten von mehreren vergleichbaren Kindergärten/Kindertagesstätten/Kinderkrippen:

Tabelle 1 (Mieten und offene Angebote)

Kindergarten/ Kindertagesstätte	m ²	MZ / m ² in Fr.	MZ / Jahr netto in Fr.	NK / Jahr in Fr.	MZ / Jahr brutto in Fr.	MZ / m ² brutto in Fr.	Bem.
KINDI Bodmer	175	230.--	40'250.--	3'000.--	43'250.--	247.15	1) 2)
KITA Bodmer	184	205.--	38'000.--	3'420.--	41'420.--	225.10	3)
KITA Planaterra	180	160.--	28'800.--	6'960.--	35'760.--	198.65	
Lacuna (Wiesental)	130	215.--	27'910.--	2'770.--	30'680.--	236.00	4)
Lacuna (Wiesental)	367	228.--	83'676.--	6'400.--	90'076.--	245.45	5)
Aspermont (Adimora)	301	296.--	89'228.--	9'600.--	98'828.--	328.35	6)

1) inkl. Fr. 65'000.-- Mieterausbau

2) Neubau wird 2019 bezogen

3) Altbau mit im 2012 ausgebauter KITA

4) KITA Lachen (heute 1 Gruppe)

5) Angebot Wiesental KITA Lachen für 2 Gruppen inkl. Mieterausbau

6) Angebot Adimora KITA Aspermont für 2 Gruppen inkl. Mieterausbau



Tabelle 2 (Vermietung durch die Stadt)

Kindertagesstätte/ Kinderkrippe	m²	MZ / m² in Fr.	MZ / Jahr netto in Fr.	NK / Jahr in Fr.	MZ / Jahr brutto in Fr.	MZ / m² brutto in Fr.	Bem.
Villa Kunterbunt	86	237.--	20'382.--	1'620.--	22'002.--	255.85	
KK Cosmait	710	156.--	110'760.--	11'076.--	121'836.--	171.60	^{1) 2)}

¹⁾ Ø Mietpreis Fr. 156.--/m², höchster Mietpreis Fr. 180.--/m², ohne Mieterausbau

²⁾ NK geschätzt 10 %, werden komplett durch KK Cosmait selber getragen

Der Vergleich der Mietzinse zeigt, dass das Angebot von Wiesental für den Pavillon Lacuna mit Fr. 228.-- netto pro m²/Jahr deutlich attraktiver ist als das zum Vergleich anstehende Angebot von Adimora über Fr. 296.-- pro m²/Jahr netto für den Standort Aspermont. Zudem weist der Pavillon mehr Nutzfläche auf, was einen gewissen Spielraum für Erweiterungen der Gruppengrößen freilässt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass beim Pavillon der vorhandene Spielplatz mit Spielgeräten genutzt werden darf.

Der noch bestehende Mietvertrag Aspermont (ehemalige Bibliothek) läuft fest bis 30. September 2021 und kostet die Stadt Fr. 21'600.-- brutto/Jahr. Dieser Betrag ist bedingt durch die vorgesehene Verwendung als Bibliothek (öffentliche Nutzung) durch die Eigentümerin subventioniert. Ein möglicher Ausbau für eine KITA mit zwei Gruppen wäre sehr teuer, was sich nachweislich im hohen Mietzins niederschlägt.

5. Fazit

Der Bedarf für eine zusätzliche KITA-Gruppe im Raum Lachen ist ausgewiesen. Mit der Lösung einer zweiten KITA-Gruppe im bereits bestehenden, neu auszubauenden Pavillon Lacuna kann der Bedarf ab Schuljahr 2020/2021 abgedeckt werden. Es drängt sich deshalb die Variante Pavillon Lacuna auf.

Die jährlichen Mietkosten für zwei KITA-Gruppen im Pavillon Lacuna betragen brutto Fr. 90'076.-- (inkl. MwSt.), ca. Fr. 245.--/m², und beinhalten weiterhin auch die Nutzung der Aussenfläche als Spielplatz.

Bis eine neue Verwendung für die ehemaligen Bibliothek Aspermont gefunden ist, könnte in diesen Räumen einstweilen die zweite KITA-Gruppe mit reduzierten Leistungen betrieben werden - und so die Kosten der externen Restaurantverpflegung gesenkt werden.



Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

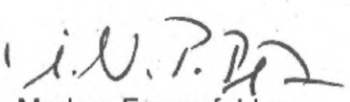
Chur, 21. Mai 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber


Urs Marti


Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Mietvertrag Pavillon Lacuna
- Grundrissplan Pavillon Lacuna
- Kostenschätzung Umbau Pavillon Lacuna