

ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 03. Oktober 2017
SEITE 1 von 4

Erstellung Doppel-Hort Dufaux-Strasse Glattpark
Abschluss eines langfristigen Mietvertrags
Kreditbewilligung für Ausbau

6.1.4

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 3. Oktober 2017 und auf Art. 35, Ziff. 3 und 4 der Gemeindeordnung

BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Der Kredit von CHF 460'000 inkl. MWST für den Ausbau eines Doppel-Hortes im Glattpark, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.193 sowie der langfristige Mietvertrag mit der Ant. Bonomo's Erben Immobilien AG, Zürich, jährlicher Bruttomietzins von CHF 76'080, zu Lasten der Laufenden Rechnung, Konto-Nr. 5089.3160.000, werden genehmigt.
2. Die Liegenschaftenverwaltung wird ermächtigt, die Verhandlungen weiterzuführen und den entsprechenden Mietvertrag abzuschliessen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Stadtrat
 - Schulpflege
 - Schulverwaltung
 - Schulleitung
 - Finanzen und Liegenschaften
 - Liegenschaftenverwaltung



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 03. Oktober 2017
SEITE 2 von 4

B E R I C H T**1. Ausgangslage und Bedarf**

Die Schule hat den gesetzlichen Auftrag für die schulergänzende Tagesbetreuung ein bedarfsgerechtes Angebot bereitzustellen. Die politischen Rahmenbedingungen sind in der Beitragsverordnung der Stadt Opfikon über die familien- und schulergänzende Kinderbetreuung sowie in den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen festgehalten.

Die Schule hat sich entschieden, die schulergänzende Tagesbetreuung im Glattpark über eine private Trägerschaft zu führen. Mit der KIMI Krippen AG konnte eine ausgewiesene Fachorganisation gefunden werden, mit welcher bereits eine Leistungsvereinbarung besteht.

Derzeit sieht die Betreuungssituation von Kindern aus dem Glattpark wie folgt aus:

Morgenbetreuung (Glattpark, Oberhausen, Lättenwiesen):

21 Kinder, davon 13 Kinder aus dem Kindergarten; 12 - 21 Kinder pro Tag

Lunch-Box (Oberhausen, Lättenwiesen, Mettlen):

28 Kinder, davon keine aus dem Kindergarten; 5 - 20 Kinder pro Tag

Mittagstisch (Hort Glattpark, Hort Lättenwiesen, Hort Mettlen, Hort Halden, Mittagstisch Lättenwiesen, Mittagstisch Oberhausen):

52 Kinder, davon 13 aus dem Kindergarten; 7 - 34 Kinder pro Tag

Hort (Glattpark, Lättenwiesen 1&2, Halden):

49 Kinder, davon 25 aus dem Kindergarten; 18 - 33 Kinder pro Tag

Daraus ist deutlich ersichtlich, dass viele Kinder aus dem Glattpark Plätze in der schulergänzenden Tagesbetreuung belegen. Die Primar-Schulung dieser Kinder findet in den Schulanlagen Oberhausen und Lättenwiesen statt. Die dortigen Angebote sind jedoch stark ausgelastet und jenes in der Schulanlage Oberhausen wird sogar nur provisorisch betrieben. Es ist daher dringend angezeigt, die 42 Plätze im Glattpark zur Verfügung zu stellen.

Das Ziel, per Sommer 2017 mit einem Doppel-Hort (2x21 Plätze) zu starten, konnte trotz der Suche seit Sommer 2016 mangels geeigneter Räumlichkeiten nicht erreicht werden. Bis Schulbeginn 2018/19 ist als Übergangslösung eine Abteilung mit 21 Plätzen in einem freien Kindergarten in Betrieb.

Die nun gefundenen Räumlichkeiten werden sowohl von der Betreiberin, wie auch von der Schule als ideal erachtet.

2. Mietvertrag

ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 03. Oktober 2017
SEITE 3 von 4

Das Gebäude liegt am Boulevard Lilienthal 31/33/35. Die Räume für den Doppel-Hort befinden sich im Erdgeschoss. Vermieterin der Liegenschaft ist die Ant. Bonomo's Erben Immobilien AG, Zürich. Der Mietvertrag entspricht der üblichen Vertragsform und regelt u.a. folgende Punkte:

Mietbeginn	Als Mietbeginn wird der 1. Juni 2018 vereinbart.			
Zustand Mietobjekt	Das Objekt wird der Mieterin im Rohbau übergeben. Der mieterspezifische Ausbau ist von der Mieterin auf eigene Kosten vorzunehmen.			
Mietvertragsdauer	Das Mietverhältnis wird für eine feste Vertragsdauer von 10 Jahren abgeschlossen.			
Verlängerungsoptionen	Der Mieterin stehen zwei Optionen zur Verlängerung um jeweils fünf Jahre zu, d.h. bis zum 31. Mai 2033 und 31. Mai 2038.			
Mietzins (inkl. MWST)	Innenfläche 268 m ²			
	Netto	CHF	5'480.00	CHF 65'760.00
	NK	CHF	860.00	CHF 10'320.00
	Brutto	CHF	6'340.00	CHF 76'080.00
			monatlich	jährlich
	Der Mietzins versteht sich als Mindestmiete, welche während der Dauer des Mietverhältnisses nicht unterschritten werden kann.			
Indexierung	Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins einmal pro Kalenderjahr dem neuesten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.			

3. Ausbaukosten

Im Mietpreis nicht berücksichtigt ist ein einfacher Ausbaustandard, welcher in zweckmässiger Weise die Ansprüche an einen modernen Kinderhort erfüllt. Der Doppel-Hort besteht aus zwei Aufenthaltsräumen, zwei Aufgaben-/Ruhezimmer, einem Raum für den Mittagstisch, einem Büro, einer Garderobe sowie zwei Mädchen- und Knaben-Toiletten. Im Untergeschoss steht eine Küche mit eingegliedertem Lager und Personalaufenthaltsraum zur Verfügung. Ebenfalls befinden sich dort Toiletten, welche für sämtliche Gewerbeflächenmietenden bestimmt sind.

Die hortspezifische Gerätschaft (Küche) wie auch das Betriebsmobiliar werden von der KIMI Krippen AG finanziert. Gemäss Kostenschätzung betragen die Ausbaurbeiten für den Doppel-Hort CHF 405'000 inkl. MWST. Inklusive der externen Beratung von CHF 30'000 und der Position Unvorhergesehenes über rund CHF 25'000 beträgt der zu bewilligende Kredit somit insgesamt CHF 460'000.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 03. Oktober 2017
SEITE 4 von 4

4. Folgekosten

Die künftige Belastung der Laufenden Rechnung setzt sich folgendermassen zusammen:

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung), durchschnittlich 10% von 460'000	CHF	46'000.00
Personelle Folgekosten (Reinigung, geschätzt)	CHF	12'800.00
Betriebliche Folgekosten (2% von CHF 460'000)	CHF	9'200.00
Jährliche Folgekosten	CHF	<u>68'000.00</u>

5. Terminplanung

Aus planungstechnischen Gründen bittet die Vermieterin um eine baldmögliche Vertragszustimmung.

GR Bewilligung	4. Dezember 2017
Vornahmen der Aus-/Umbauten	1. Halbjahr 2018
Bezug des Doppel-Hortes	1. August 2018

6. Kreditrecht

Die Bewilligung neuer, jährlich wiederkehrender Ausgaben von CHF 50'000 bis CHF 300'000 liegt gemäss Art. 35, Ziff. 3 der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderates. Ebenso liegen neue, einmalige Ausgaben von CHF 400'000 bis 3'000'000 gemäss Art. 35, Ziff. 4 der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderates.

7. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Kredit von CHF 460'000 inkl. MWST für den Ausbau eines Doppel-Hortes im Glattpark, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.193 sowie der langfristige Mietvertrag mit der Ant. Bonomo's Erben Immobilien AG, Zürich, jährlicher Bruttomietzins von CHF 76'080, zu Lasten der Laufenden Rechnung, Konto-Nr. 5089.3160.000, zu genehmigen.

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Paul Remund



Hansruedi Bauer

