

# STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 25. Juni 2002

---

Stadtbibliothek / Genehmigung Mietvertrag mit der Burgring AG Immobilien  
Jährlich wiederkehrende Ausgabe in Höhe von Fr. 162'810.00 für den Mietzins  
K 4.2.3

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 25. Juni 2002 - sowie in Anwendung von Art. 35 Abs. 1 Ziff. 3 der Gemeindeordnung

## B E S C H L I E S S T :

1. Dem Mietvertrag mit der Burgring AG Immobilien für die Ausmietung der Stadtbibliothek wird zugestimmt.
2. Der Jahresmietzins in Höhe von Fr. 162'810.00 exkl. MWST wird als jährlich wiederkehrende Ausgabe zulasten Konto-Nr. 1550.3160.00 bewilligt.
3. Mitteilung an:
  - Stadtrat
  - Finanzabteilung
  - Präsidentin Stadtbibliothek
  - Schulpräsident
  - Schulsekretär
  - Kanzlei
  - Liegenschaftenverwaltung

WOLIS-AusmietungStadtbibliothek

# Weisung

## 1. Ausgangslage

Im Zuge der aktuellen Schulraumplanung ist vorgesehen, alle nicht schulischen Belegungen von Klassenzimmern aufzulösen. Davon betroffen ist auch die Stadtbibliothek. Diese belegt zur Zeit im Trakt A der Schulanlage Mettlen 3 Klassenzimmer und ein kleines Lehrerzimmer als Büro. Mit der Auslagerung kann der geforderte Schulraum in der Anlage Mettlen gedeckt werden. Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 182 vom 4. September 2001 die Ausmietung der Stadtbibliothek gutgeheissen und die Reservierung der erforderlichen Räumlichkeiten bewilligt.

## 2. Mietvertrag mit Burgring AG

Der Mietvertrag mit der Burgring AG Immobilien, 8152 Glattbrugg, für die Einmietung der Stadtbibliothek in der neuen Liegenschaft "Marktplatz", 8152 Glattbrugg, liegt vor. Der jährliche Mietzins beträgt Fr. 162'810.00 inkl. Fr. 7'290.00 Akonto Heiz- und Nebenkosten. Dieser Mietzins versteht sich exklusive Mehrwertsteuer, da die Vermieterin nicht mehrwertsteuerpflichtig ist. Sollte die Vermieterin zu einem späteren Zeitpunkt mehrwertsteuerpflichtig werden, ist die Steuer zum entsprechenden Satz aufzurechnen. Umgerechnet auf den Quadratmeter beträgt die Jahresmiete Fr. 320.00 (486 m<sup>2</sup>), was einen Vorzugszins an dieser Lage darstellt. Die Marktmiete für ein vergleichbares Objekt an gleicher Lage liegt ca. 10 % höher. Der Vertrag basiert auf einer ersten festen Mietdauer von 10 Jahren, und ist danach mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende jeden Monats kündbar. Vertragsantritt ist der 1. Juli 2003.

### Kosten für die Reservierung

Die vorgenommene Reservierung der Mietfläche kostet Fr. 25'000.00. Bei Mietvertragsabschluss ist diese Verpflichtung hinfällig. Kommt der Mietvertrag nicht zu Stande, wird dieser Betrag jedoch geschuldet (SRB 182 vom 4. September 2001).

## 3. Kreditrecht

Gemäss Art. 35, Abs. 1 Ziff. 3, Gemeindeordnung, ist der Gemeinderat für die jährlich wiederkehrende Ausgabe des Mietzinses zuständig. Ihm wird die Zustimmung zu diesem Mietvertrag empfohlen.

## 4. Schulraumplanung / Schulraumbeschaffung

Der Schlussbericht der Karl Steiner AG vom 8. März 2002 über die Schulraumplanung bis 2015 - "Strategiestudie als Basis für die Definition der erforderlichen baulichen Massnahmen" - wird mit diesem ersten Geschäft, welches in direktem Zusammenhang mit der Schulraumplanung bzw. der Schulraumbeschaffung steht, dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt. Er stellt ein Führungsinstrument dar und hilft, sämtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit Neu- und Umbauten von Schulliegenschaften im Gesamtzusammenhang zu verstehen.

## 5. Folgekosten / Finanzielle Konsequenzen

Nebst den Umzugskosten, für welche die Stadtbibliothek selbst zuständig ist, sind mieterseitige Einbauten unumgänglich (Büro oder Sekretariat, Gestelle, Medienschränke, Ausgabe- und Rücknahmestelle für die Leihware, Aufenthaltsraum für das Personal). Hierfür sind im Finanzplan der Stadt Opfikon Fr. 250'000.00 für das Jahr 2002 vorgesehen. Für die Rückführung der alten Bibliotheksräume in Klassenzimmer sind ebenfalls Fr. 250'000.00, verteilt auf die Jahre 2002 und 2003, im Finanzplan vorgesehen. Dies sind lediglich grobe Schätzungen; Offerten oder Richtpreise sind in beiden Fällen nicht erhoben worden. Wegen des vorgesehenen Vertragbeginns per 1. Juli 2003 werden die entsprechenden Aus- bzw. Rückbaukosten anders verteilt anfallen als im Finanzplan vorgemerkt ist.

### Theoretische Berechnung der Folgekosten:

Bruttomietzinsaufwand Fr. 162'810.00

### Folgekostenberechnung:

Betriebliche Folgekosten - Reinigungsunterhalt  
(2 x 2 Std. pro Woche x 52 Wochen, geschätzt) Fr. 5'200.00

**Jährliche Mehrbelastung - Folgekosten** **Fr. 5'200.00**

Der Mietvertrag ist für die Stadt Opfikon tragbar und liegt im Rahmen der langfristigen Finanzplanung.

## 6. Schlussbetrachtung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit dem Mietvertrag für die Einmietung der Schulbibliothek die akute Schulraumknappheit etwas entspannt werden kann und die Stadtbibliothek einen attraktiveren und publikumsintensiveren Standort erhält sowie von allen Schulanlagen aus gut erreicht werden kann. Der Umzug der Stadtbibliothek liegt genau in der Strategie der aktuellen Schulraumplanung und entspricht einer daraus resultierenden Konsequenz.

## 7. Antrag

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den vorliegenden Mietvertrag "Marktplatz" für die Einmietung der Stadtbibliothek zu genehmigen und den Jahresmietzins in Höhe von Fr. 162'810.00 exkl. MWST zu bewilligen.**

Opfikon, 25. Juni 2002/OE

WOLIS-AusmietungStadtbibliothek

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer

