

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 10. Dezember 2002

Schulraumbeschaffung Schulanlage Lättenwiesen / Genehmigung Mietvertrag
mit der einfachen Gesellschaft Joseph Peter, Roger Peter und Daniel Peter
Jährlich wiederkehrende Ausgabe von Fr. 90'600.00 für den Mietzins

L 3.1.5

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 10. Dezember 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 einfachen Gesellschaft Joseph Peter, Roger Peter
und Daniel Peter, 8152 Glattbrugg, für die Kindergartenabteilung und den
Kinderhort aus der Schulanlage Lättenwiesen wird zugestimmt.
2. Der Mietzins von Fr. 90'600.00 exkl. MWST wird als jährlich wiederkehrende
Ausgabe zulasten Konto Nr. 5011.3160.01 Kindergarten Oberhausen, Anteil
Fr. 25'368.00 (28 %), und Konto Nr. 5081.3160.00 Kinderhort Oberhausen,
Anteil Fr. 65'232.00 (72 %), bewilligt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat
 - Schulpflege
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung
 - Schulsekretariat

WOLIS-SchulraumbeschaffungLaettenwiesen

Weisung

1. Ausgangslage

Der Schlussbericht der Steiner AG für die Schulraumentwicklung bis ins Jahr 2015/2016 sieht für die Schulanlage Lättenwiesen einen Raumbedarf von vier Klassenzimmern vor. Diese müssen spätestens per Schuljahresbeginn 2005/2006 zur Verfügung stehen.

Die Erstellerin der Liegenschaft Oberhauserstrasse 130 bietet der Stadt Opfikon die Möglichkeit, sich auf insgesamt 381 m² einzumieten. Es ist vorgesehen, eine Kindergartenabteilung und einen Kinderhort dort unterzubringen. Mit der Einmietung bzw. Auslagerung dieser beiden Schulaufgaben können in der Schulanlage Lättenwiesen per 1. November 2003 bereits zwei Klassenzimmer ihrem ursprünglichen Verwendungszweck zurückgeführt werden.

2. Mietvertrag

Die einfache Gesellschaft Joseph Peter, Roger Peter und Daniel Peter, 8152 Glattbrugg, bietet der Stadt Opfikon einen Mietvertrag an. Der Bruttozins des Mietobjektes - inklusive 4 Einstellplätze zu je Fr. 140.00 pro Platz/Monat in der Tiefgarage - beträgt Fr. 90'600.00 pro Jahr oder Fr. 7'550.00 pro Monat. Das attraktive Angebot umfasst 381 m² Grundfläche à Fr. 200.00/m², verteilt auf vier Stockwerke. Im Erdgeschoss wird der Kindergarten und in den Obergeschossen der Kinderhort untergebracht. Der Mietpreis versteht sich für fertig ausgebaute Räumlichkeiten. Die sanitären Installationen und die Hortküche sind speziell für die Bedürfnisse von Kindergarten und Hort konzipiert worden. Als Vertragsantritt wurde der 1. November 2003 vereinbart. Der Vertrag sieht eine feste Dauer von 10 Jahren vor, mit einer Option auf weitere 5 Jahre.

Mit der Vermieterin ist eine Konvention vereinbart worden, welche die Reservierung der Mieträume bis 31. Mai 2003 regelt. Sollte der Mietvertrag bis zu diesem Datum nicht zu Stande kommen, wird die Zahlung von Fr. 20'000.00 fällig. Stimmt der Gemeinderat dem Mietvertrag zu, so entfällt diese Schuld.

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. Folgekosten

Nebst den Umzugskosten, für welche die Schule selbst zuständig ist, sind mieterseitige Anschaffungen notwendig (Mobiliar, Betriebsmittel, etc.). Diese werden durch die Schule ordentlich budgetiert und per Voranschlag 2004 vorbereitet. Die beiden ersten Mietmonate November und Dezember 2003 werden mit dem bestehenden Mobiliar und Betriebsmitteln aus der ehemaligen Belegung in der Schulanlage Lättenwiesen bestritten.

Theoretische Berechnung der Folgekosten:

Brutto-Mietzinsaufwand Fr. 90'600.00

Folgekostenberechnung:

Betriebliche Folgekosten - Reinigungsunterhalt
(5 x 2 Std. pro Woche x 52 Wochen, geschätzt) Fr. 13'000.00

Öffentliche Abgaben (Strom, Kehricht), geschätzt Fr. 4'000.00

Jährliche Mehrbelastung - Folgekosten **Fr. 17'000.00**

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

5. Schlussbetrachtung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit dem Mietvertrag für die Einmietung einer Kindergartenabteilung und eines Kinderhortes in der privaten Liegenschaft die akute Schulraumknappheit etwas entspannt werden kann. Die Schulanlage Lättenwiesen erhält so die dringend benötigten Klassenzimmer zurück, und die unbefriedigende Situation von zu wenig Unterrichtsraum beginnt sich zu entspannen. Der neue Standort des Kindergartens und des Kinderhortes wird von der Schule unterstützt und als gute Lösung eingestuft. Die Auslagerung von nichtschulischen Hauptzwecken zu Gunsten von Klassenzimmern liegt genau in der Strategie der aktuellen Schulraumplanung und entspricht einer daraus resultierenden Konsequenz.

6. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den vorliegenden Mietvertrag für die Einmietung einer Kindergartenabteilung und des Kinderhortes aus der Schulanlage Lättenwiesen in eine private Liegenschaft zu genehmigen und den Jahresmietzins von Fr. 90'600.00 exkl. MWSt zu bewilligen.

Opfikon, 10. Dezember 2002/OE
WOLIS-SchulraumbeschaffungLaettenwiesen

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer