



20-121 L2.2

Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen in «Stettbach Mitte»: Beantragung eines Kredites für die Rohbaumiete und für den Innenausbau der Mieträumlichkeiten

Ausgangslage

Die Primarschule Dübendorf hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Basler & Hofmann AG ein Gesamtentwicklungskonzept für alle Primarschulanlagen der Stadt Dübendorf erarbeitet. In diesem Konzept sind auch die Kindergärten sowie die Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen (Hort) und die Musikschule berücksichtigt. Aufgrund der starken Bevölkerungszunahme, insbesondere im Gebiet Hochbord, hat die Primarschule das Planungsbüro Eckhaus AG mit der Prognostizierung der Schülerzahlen beauftragt. Am 19. März 2019 hat die Primarschule im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung die Schülerprognosen und das Gesamtentwicklungskonzept vorgestellt. Die im Konzept vorgesehenen planerischen und baulichen Massnahmen sind auch in einer Roadmap abgebildet.

Das Gesamtentwicklungskonzept sieht vor, dass im Zentrumsgebiet Hochbord kurzfristig Standorte für 2 Kindergärten und mittelfristig für eine Primarschule gesucht werden. Im Rahmen der Standort-suche hat die Primarschule entschieden, in einem ersten Schritt einen Doppelkindergarten inkl. Tagesstrukturen (Hort) in der Überbauung «Stettbach Mitte» prioritär weiterzuverfolgen.

Projektbeschreibung

An der Stadtgrenze von Dübendorf, unmittelbar beim Bahnhof Stettbach entsteht ab 2021 die Überbauung «Stettbach Mitte». Das Projekt wird von der Pensimo Management AG entwickelt und umfasst zwei markante Gebäude: die Häuser Stett und Bach. Die beiden Häuser bieten Raum für Wohnungen und Büroflächen. In ihren publikumsorientierten Erdgeschossen sind Läden und Gastronomieangebote vorgesehen. Im hinteren Bereich des Hauses Bach befinden sich erdgeschossig die Mietflächen der Primarschule.

Der Mitbereich A umfasst Raum für einen Doppelkindergarten. Die Kindergärten sind strassenseitig erschlossen und verfügen über einen gemeinsamen Garderobenbereich. Beide Kindergärten haben Zugang zum hofseitigen Aussenraum. Die Anforderungen an die Hindernisfreiheit sind durch ein IV-WC und durch ebenerdige Zugänge gewährleistet.

Der Mietbereich B ist eingeschossig und umfasst Raum für die Tagesstrukturen. Aufgrund der Grösse dieser Mietfläche, kann ein zusätzlicher und separat abtrennbarer Raum geschaffen werden, der sowohl für die Tagesstrukturen als auch als Klassen- oder Kindergartenzimmer nutzbar ist. Mit dieser multifunktionalen Nutzung kann die Primarschule flexibel auf den künftigen Raumbedarf reagieren.

Für den Kindergarten und die Tagesstrukturen kann im Hof der Überbauung ein eigens zugewiesener Aussenraum gestaltet werden. Dieser Aussenraum steht während den Betriebszeiten (Montag bis Freitag, 7 bis 18 Uhr) exklusiv den Kindergärten und den Tagesstrukturen zur Verfügung. Ausserhalb der Betriebszeiten kann dieser Aussenraum auch von der Bewohnerschaft der Überbauung genutzt werden. Umgekehrt darf die Primarschule auch die übrigen Spiel- und Aufenthaltsflächen im Hofbereich während den Betriebszeiten der Schule nutzen.

Rohbaumiete und Innenausbau

Die Anlagestiftung Pensimo vermietet die beiden Mietbereiche der Primarschule als sogenannte Rohbaumiete. Die entsprechenden Schnittstellen sind in einem Schnittstellendokument beschrieben. Die Laufzeit der Mietverträge beträgt zehn Jahre. Danach kann die Primarschule die Mietverträge einseitig und zu unveränderten Bedingungen zweimal um jeweils weitere fünf Jahre verlängern. Für die beiden Bereiche werden separate Mietverträge erstellt. So kann die Primarschule die Miete nach



Bedarf für beide Bereiche oder für nur einen Bereich verlängern. Die Nutzung des Aussenraums ist Bestandteil der Rohbaumieten.

Die Primarschule wird den Innenausbau durch die Totalunternehmung der Überbauung ausführen lassen. Die Senn Construction AG hat auf Grundlage der vorliegenden Pläne die Kosten für den Innenausbau beider Mietbereiche geschätzt. Die Realisierung erfolgt nicht zu einem Pauschalbetrag, sondern mit einer offenen Abrechnung. Das Mobiliar und die mobilen Ausstattungen im Aussenraum werden direkt durch die Primarschule beschafft. Der Kreditantrag weist entsprechend neben den alljährlich wiederkehrenden Kosten für die Rohbaumiete auch die einmaligen Ausgaben für den Innenausbau, die Möblierung und die Ausstattung des Aussenraums aus.

Finanzplan und Budget

Der aktuelle Projektstand erlaubt es, die nächste Investitionsplanung zu präzisieren. Der Investitionszeitraum erstreckt sich über die Jahre 2020 bis 2022 und die Investitionssumme beträgt CHF 1'600'000.00. Mit dem früheren Wissensstand wurden in der Investitionsplanung 2019 CHF 150'000 eingeplant.

Für den Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen "Stettbach Mitte" sind die jährlichen Mietkosten im Umfang von CHF 164'587.80 ab Budget 2022 in der Erfolgsrechnung einzuplanen.

Im Weiteren sind, vorbehältlich der Zustimmung an einer Urnenabstimmung, die Kapitalfolgekosten im Umfang von CHF 105'106.00 und die betrieblichen Folgekosten im Umfang von CHF 78'647.12 ab dem Budget 2022 entsprechend dem Projektstand jährlich zu budgetieren.

Im Investitionsprogramm Konto 7100.504000 / IR01028 ist die Verteilung des beantragten Kredites wie folgt vorgesehen:

2020	CHF	150'000.00
2021	CHF	700'000.00
2022	CHF	750'000.00
Total beantragter Investitionskredit	CHF	1'600'000.00

Kosten

Bis heute aufgelaufene Kosten

Bewilligte Kredite: (Erfolgsrechnung 7100.313200)	Beschluss Schulpflege Präsidial 04.10.2018	CHF	25'000.00
Suchen von Gelegenheiten für einen Doppelkindergarten im Gebiet Hochbord / Neugut (Zwicky)	Mandat Architekt Vollenweider Architekt	CHF	11'280.00
Davon bereits Ausgegeben:	Projektleiterbauherr Immoprogess	CHF	5'857.80
	Diverses "Sitzungsgelder, Barauslagen"		
Total bis heute aufgelaufene Kosten (Stand Dezember 2019)		CHF	17'130.80
Offene Kosten (Mandatskosten, Sitzungsgelder, etc.)		CHF	7'869.20
Total Kredit (Erfolgsrechnung 2019)		CHF	25'000.00



Einmalige Kosten

Investitionskonto: 7100.504000.IR01028

Mieterausbau Mietfläche A, inkl. Aussenraum	CHF	681'511.60
Mobiliar Mietfläche A	CHF	170'000.00
Mieterausbau Mietfläche B	CHF	438'196.83
Mobiliar Mietfläche B	CHF	90'000.00
Bauherrenbegleitung	CHF	48'465.00
Reserve 15% für Unvorhergesehenes / Rundung	CHF	171'826.55

Totalkosten	inkl. MwSt.	CHF	1'600'000.00
--------------------	-------------	-----	---------------------

Mietkosten

incl. Akonto Heiz- und Betriebsnebenkosten Erfolgsrechnung: Konto 7100.316000

Mietfläche A	jährlich	CHF	82'261.80
Mietfläche B	jährlich	CHF	82'326.00

Totalkosten	inkl. MwSt.	CHF	164'587.80
--------------------	-------------	-----	-------------------

Folgekosten

Kapitalfolgekosten

Anlagekategorie, planmässige Abschreibungen/Zinsen

Bereich	Konto Erfolgsrechnung	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in CHF
Mieterausbau A und B (incl. Reserve und Bauherr)	7100.330040	1'340'000.00	33	3.03	40'606.00
Mobiliar A und B	7100.330060	260'000.00	8	12.5	32'500.00
Verzinsung ab Kreditgenehmigung		1'600'000.00		2	32'00.00
Total Kapitalfolgekosten					105'106.00



Betriebliche Folgekosten

Sachaufwand/Personalaufwand

Bereich	Konto Erfolgsrechnung	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in CHF
Heizkosten / Betriebskosten Akonto Mietfläche A	7100.314400		jährlich		12'148.56
Heizkosten / Betriebskosten Akonto Mietfläche B	7100.314400		jährlich		12'148.56
Sachaufwendungen	7100.314400	1'600'000.00		2	32'000.00
Personelle Folgekosten: Reinigung Mietfläche A und B (400 Std.) Hauswartung Mietfläche A und B (100Std.)	7100.301000				16'200.00 6'150.00
Total betriebliche Folgekosten (pro Betriebsjahr)					78'647.12

Indirekte Folgekosten

Weitere Aufwendungen, welche durch das Vorhaben ausgelöst werden können

Rückbaukosten ab 15 Jahre (ab 20 Jahre entfallen gemäss Vertrag die Rückbaukosten)					150'000.00
Total Indirekte Folgekosten					150'000.00

Beschluss

1. Antrag und Weisung der Primarschulpflege vom 10. März 2020 für den Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen in «Stettbach Mitte»: Beantragung eines Kredites für die Rohbaumiete und für den Innenausbau der Mieträumlichkeiten werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat unterstützt die einmaligen Kosten in Höhe von CHF. 1'600'000.00 für den Mieterausbau und die jährlich wiederkehrenden Mietkosten von CHF 164'587.80 zuhanden des Gemeinderates bzw. zuhanden der Urnenabstimmung.
3. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den Folgekosten im Umfang von 333'753.00 CHF.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates / der GRPK (bei Weisungen bzw. bei gebundenen Ausgaben)
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Leiter Stadtplanung
- Leitung Finanz- und Controllingdienste (für alle Kreditbeschlüsse)
- Kreditkontrolle (für alle Kreditbeschlüsse)
- Primarschulpflege
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber