



22-635 L2.2
Familienzentrum
Verlängerung Mietvertrag

Ausgangslage

Die Stadt Dübendorf ist Mieterin der Räume im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses an der Wallisellenstrasse 5a, 8600 Dübendorf. Eigentümerin und Vermieterin ist die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG mit Hauptsitz in Basel, vertreten durch die Helvetia Versicherungen, Immobilienbewirtschaftung, Hohlstrasse 560, 8048 Zürich.

Das Familienzentrum verfügt über folgende Räume:

- Eingangsbereich und langer Korridor
- Empfangsbüro
- Zweites Büro im hinteren Bereich
- Aufenthaltsraum mit Kaffeekeüche und angrenzendem Spielraum
- Spielgruppenbereich (mit zusätzlichem Bastel- und Materialraum)
- 2 Sanitäre Anlagen, kleiner Putzmaterialraum

Vertragsdokument	Referenz-Nr.	Grösse	m ² -Preis p.a.	Nettomietzins pro Monat
Geschäftsmietvertrag vom 24. Januar 2014	7865.05.0011.03	176 m ²	Fr. 219.90	Fr. 3'225.00
	7865.05.0021.03	176 m ²	Fr. 219.90	Fr. 3'225.00
				Total Fr. 6'450.00
Nachtrag Nr. 1 vom 25. Juli 2018	7865.05.0011.03	176 m ²	Fr. 206.00	Fr. 3'021.00
	7865.05.0021.03	176 m ²	Fr. 206.00	Fr. 3'021.00
				Total Fr. 6'042.00

Mit Nachtrag Nr. 1 vom 25. Juli 2018 zum Geschäftsmietvertrag vom 24. Januar 2014 wurde zwischen den Parteien die Dauer des Mietvertrages um fünf Jahre bis zum 30. Juni 2024 verlängert. Der Mieterin wurde die Option einer Verlängerung des Vertrages um weitere fünf Jahre bis am 30. Juni 2029 gewährt. Die Ausführung der Option muss spätestens am 30. Juni 2023 erfolgen. Wird diese nicht eingelöst, endet der Geschäftsmietvertrag ohne Kündigung.

Mit Beschluss vom 19. September 2018 (SRB 18-301) stimmte der Stadtrat der Verlängerung des Mietvertrages für das Familienzentrum bis am 30. Juni 2024 sowie dem monatlichen Nettomietzins von Fr. 6'042.00 gemäss Nachtrag Nr. 1 vom 25. Juli 2018 zu. Zudem beauftragte der Stadtrat den Leiter Einwohnerdienste zur Antragsstellung über den künftigen Standort bis zum 30. Juni 2022.

Mit Beschluss vom 27. Januar 2022 (SRB 22-70) erklärte sich der Stadtrat grundsätzlich damit einverstanden, die vertraglich vereinbarte Option zur Verlängerung des bestehenden Mietvertrages um weitere fünf Jahre, vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2029, spätestens per 30. Juni 2023 einzulösen.

Die Vertreter des Stadtrates im Stiftungsrat wurden jedoch beauftragt vorgängig zu prüfen, ob eine Ansiedlung des Familienzentrums in den Räumen der WBK bereits ab 01. Juli 2024 möglich sei.



Erwägungen

Das Familienzentrum befindet sich im Stadtzentrum von Dübendorf. Das Büro im Eingangsbereich beherbergt aktuell zwei Arbeitsplätze und dient zudem als Kontakt- und Anlaufstelle für Familien. Mit rund 20 m² sind die Platzverhältnisse in diesem Raum äusserst knapp.

Im zweiten Büro im hinteren Teil des Familienzentrums (knapp 20 m²) befindet sich ein Arbeitsplatz und ein Sitzungstisch. An vier Halbtagen pro Woche wird es durch die Beratungsstelle für Altersfragen (Pro Senectute) genutzt. Einmal im Monat ist dieses Büro montags durch den Elternverein Zürich Oberland belegt, in den freien Zeitschienen dient es als Besprechungsraum.

Die Spielgruppenräume werden von Montag bis Samstag am Vor- und am Nachmittag benutzt. Im Aufenthaltsraum mit Kaffeeküche und anliegendem Spielraum finden täglich Angebote statt, ausser am Mittwochnachmittag. An diesem Nachmittag und am Wochenende kann der Raum für Privatanlässe gemietet werden. Am Abend wird der Raum für Kurse und Sitzungen gebraucht.

An einem neuen definitiven Standort wäre ein zusätzlicher grosser Kursraum, der auch als Sitzungsraum genutzt werden könnte, ein sehr grosser Bedarf.

Für die Durchführung der niederschweligen Deutschkurse der Integrationsförderung müssen bei der Stiftung WBK Räume gemietet werden. Dafür entstehen der Stadt Dübendorf jährlich zusätzliche Mietkosten in der Höhe von ca. Fr. 10'000.00.

Die Option auf Verlängerung um weitere fünf Jahre beginnt am 01. Juli 2024 und endet am 30. Juni 2029. Wenn bis zu diesem Zeitpunkt kein alternativer Standort für das Familienzentrum zur Verfügung steht, muss mit der Vermieterin über eine erneute Mietverlängerung des Geschäftsmietvertrages verhandelt werden. Längerfristig wäre es kostengünstiger, das Familienzentrum in einem stadteigenen Gebäude einzurichten.

Am 21. Dezember 2021 beriet der ehemalige Planungsausschuss die Standortfrage mit der Empfehlung, das Familienzentrum in die weitere Planung des «Bettli» und des Neubaus «Leepünt» aufzunehmen und entsprechend zu berücksichtigen.

Mit Brief vom 31. März 2022 empfahl der Stiftungsrat der WBK einen Umzug in das Gebäude «Bettli», erkannte jedoch ebenfalls die Notwendigkeit von baulichen Anpassungen. Seit Eingang dieses Empfehlungsschreibens hat sich die Situation in den Räumlichkeiten der Stiftung WBK insbesondere aufgrund der Ukraine-Krise grundlegend verändert. Zurzeit gibt es keine Leerbestände, da sämtliche Räume für Kurse und Schulungen von Geflüchteten verwendet werden. Ausserdem wurden die Öffnungszeiten der «Lernstube» (ein Angebot der WBK in Zusammenarbeit mit dem Mittelschul- und Berufsbildungsamt des Kantons Zürich) erweitert.

Zwischenzeitlich hat der Stadtrat zudem die Interpellation von Angelika Murer Mikolasek betreffend «niederschwellige Begegnungsräume für Dübendorf» (SRB 22-342) dahingehend beantwortet, dass bei allen grösseren Gebietsentwicklungen der Bedarf nach niederschweligen Begegnungsorten zu prüfen und wo möglich und sinnvoll entsprechende Möglichkeiten zu nutzen sind.

Dies bedingt umfangreiche Abklärungen, abteilungsübergreifende Koordination und eine sorgfältige zukunftsorientierte Planung, welche nicht in wenigen Monaten abgeschlossen werden können. Aus diesen Gründen ist der Verlängerung des Mietvertrages für die Räumlichkeiten des Familienzentrums an der Wallisellenstrasse 5a, um weitere 5 Jahre, d.h. bis 30. Juni 2029 zuzustimmen.



Beschluss

1. Der Verlängerung des Mietvertrages für die Räumlichkeiten des Familienzentrums an der Wallisellenstrasse 5a, Dübendorf, um weitere 5 Jahre, vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2029 und dem Nettomietzins von Fr. 6'042.00 pro Monat wird zugestimmt.
2. Die notwendige Fläche für die Einrichtung und Betrieb des Familienzentrums soll in die weitere Planung des Gebäudes «Bettli» und des Neubaus «Leepünt» sowie in den weiteren Schritten bezüglich der Erschliessung niederschwelliger Begegnungsräume in Dübendorf aufgenommen und entsprechend berücksichtigt werden.
3. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Leiter Abteilung Gesellschaft beauftragt.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Der Stadtrat hat der Verlängerung des Mietvertrages für die Räumlichkeiten des Familienzentrums an der Wallisellenstrasse 5a, Dübendorf, um weitere 5 Jahre, vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2029 zugestimmt.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: André Ingold, Stadtpräsident

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Leiter Gesellschaft
- Leiterin Familien | Integration
- Leiter Stadtplanung
- Leiterin Finanzen und Liegenschaften
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Stefan Woodtli
Stadtschreiber a.i.