



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

110188 / 326.16.16

**Kindergarten Bodmer; Neuer Mietvertrag, Ausbau Spielwiese
und Rückbau bestehender Kindergarten**

Antrag

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der "Stiftung im Bodmer" (Alterssiedlung Bodmer) einen Mietvertrag über zehn Jahre mit zwei Optionen à fünf Jahre für den neuen Kindergarten Bodmer (Mietfläche 175 m², Spielwiese 275 m²) im Erweiterungsneubau der Alterssiedlung Bodmer zu einem Mietpreis von jährlich Fr. 43'250.-- (inkl. Nebenkosten und MwSt.) abzuschliessen.
2. Geschäfte, die im Einzelfall neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 30'000.-- verursachen, unterstehen gestützt auf Art. 12 lit. c der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.
3. Der Ausbau des Spielplatzes erfolgt durch die Stadt Chur zu einem Preis von max. Fr. 90'000.-- (inkl. MwSt.), der Rückbau des alten Kindergartens erfolgt durch die "Stiftung im Bodmer" unter Kostenübernahme durch die Stadt Chur im Betrage von max. Fr. 35'000.-- (inkl. MwSt.).





Zusammenfassung

Der seit dem Schuljahr 1972/1973 in einem Holzpavillon betriebene Kindergarten Bodmer muss einem Erweiterungsneubau der Alterssiedlung Bodmer weichen. Die "Stiftung im Bodmer" bietet deshalb der Stadt an, im Erweiterungsneubau 175 m² Fläche für einen neuen Kindergarten für die feste Dauer von zehn Jahren mit zwei Optionen à fünf Jahre zu mieten. Darin eingeschlossen ist die Nutzung des Spielplatzes mit einer Fläche von 275 m² sowie der Mieterausbau im Betrage von max. Fr. 65'000.-- (inkl. MwSt.). Der jährliche Mietpreis beträgt brutto Fr. 43'250.-- (inkl. Nebenkosten und MwSt.). Für den Ausbau des Spielplatzes ist mit max. Fr. 90'000.-- (inkl. MwSt.) und für den Rückbau des alten Kindergartens mit ca. Fr. 35'000.-- (inkl. MwSt.) zu rechnen.

Bericht

1. Ausgangslage

Seit dem Schuljahr 1972/1973 wird der Kindergarten Bodmer ununterbrochen betrieben. In dieser Zeit diente ein Holzpavillon auf dem Areal der Alterssiedlung Bodmer als Schulraum. Aufgrund von Neubauplänen für einen Erweiterungsbau der "Stiftung im Bodmer" muss dieser Pavillon nun weichen und die Stadtschule braucht einen Ersatz für diesen Kindergarten. In einem ersten Schritt wurden mehrere Lösungsmöglichkeiten geprüft, wobei der Stadtrat am 2. November 2016 mit SRB.2016.840 entschied, den Kindergarten im Neubau Bodmer einzumieten. Gegen die Kaufvariante sprachen andere finanzielle Prioritäten sowie die aufgrund der Schülerbewegungen unklaren Perspektiven der Standorte Nikolai und Türligarten. Die "Stiftung im Bodmer" hat der Stadt einen Mietvertrag, mit einer Laufzeit von zehn Jahren und zwei Optionen à fünf Jahre, für einen Kindergarten im Erweiterungsneubau der Alterssiedlung Bodmer angeboten. Der jährliche Mietpreis beträgt brutto Fr. 43'250.-- (inkl. Nebenkosten und MwSt.)



2. Bedarf

Der Kindergarten Bodmer gehört mit den Kindergärten Plessur I/II und Kornquader zum Einzugsgebiet der Schulhäuser Türligarten und Nikolai. Allenfalls aufgetretene Belegungsspitzen über den grundsätzlichen Bedarf hinaus konnten in der Vergangenheit mit den Kindergärten Araschgen und Boletta teilweise aufgefangen werden.

Anhand der Geburtenzahlen bis ins Jahr 2016 lässt sich eine Prognose für den künftigen Bedarf an Kindergartenplätzen in diesem Einzugsgebiet erstellen. Erfahrungen zeigen, dass sich die Zahlen - trotz Zu- und Wegzügen, schulischen Rückstellungen - verlässlich sind.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen für die Schuljahre 2016/2017 bis 2021/2022 sieht auf der Basis der Geburtenzahlen wie folgt aus:

Tabelle 1

Einzugsgebiet Nikolai	Schuljahr					
	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22
1. Kindergartenjahr	22	19	19	16	30	28
2. Kindergartenjahr	20	22	19	19	16	30

Einzugsgebiet Türligarten	Schuljahr					
	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22
1. Kindergartenjahr	19	20	19	27	18	20
2. Kindergartenjahr	19	19	20	19	27	18

	Schuljahr					
	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22
Kindergarten total	80	80	77	81	91	96

Die Zahlen zeigen einen stabilen Bedarf an Kindergartenplätzen im Einzugsgebiet der beiden Schulhäuser Türligarten und Nikolai. Ein Verzicht auf den Kindergarten Bodmer kann nicht anderweitig aufgefangen werden. Ab dem Schuljahr 2020/2021 ist gar mit einer höheren Nachfrage an Plätzen zu rechnen.



3. Ansprüche an Raum / kantonale Vorgaben

Die separat erschlossenen Räumlichkeiten im geplanten Erweiterungsbau der Alterssiedlung Bodmer bieten genügend Platz für einen grossen Kindergartenraum, der sich mit dem bestehenden Mobiliar (aus dem Kindergarten im Pavillon) in Nischen für Konstruktions- und Puppenspiele unterteilen lässt. Ebenso besteht mit einem separaten Lagerraum ausreichend Platz für das vielfältige Schul- und Spielmaterial. Ein abtrennbarer Gruppenraum schafft nun die Möglichkeiten für die Umsetzung der sprachlichen Förderung in einer ruhigen Umgebung. Bis anhin musste hierzu die Garderobe genutzt werden.

Durchgängig deckt sich das Platzangebot mit dem empfohlenen Raumprogramm und den entsprechenden Raumgrössen in den kantonalen Richtlinien. So korrespondieren beispielsweise der Haupt- und Gruppenraum mit ihren Flächen von 118 m² gut mit den Standards für einen Kindergartenraum (70 m²), zwei Nischen (à 10 m²) und einem Mehrzweckraum (15 m²). Der separate Gruppenraum unterstützt die Umsetzung einer integrativen Schule gemäss dem neuen Schulgesetz.

Der neu gestaltete Aussenraum (heutiger Standort des Pavillons) ermöglicht die Nutzung der Wege (Hartbeläge) beispielsweise für Stelzenlaufen oder rollende Kinderfahrzeuge. Die Spielwiese mit einer Fläche von 275 m² soll von der Stadt Chur eingerichtet werden. Ein Teil der erst kürzlich erneuerten Aussenspielgeräte beim heutigen Holzpavillon können wiederverwendet werden. Die detaillierten Kosten sind aus der "Kostenschätzung Ausbau Kindergarten" (Aktenauflage) ersichtlich.

Eine weitere Besonderheit besteht in der Altersspanne zwischen den Kindergartenkindern und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Alterssiedlung, für welche der Kindergartenbetrieb im gleichen Haus eine willkommene Abwechslung und Bereicherung des Alltags darstellt.

Insgesamt erfüllen die angebotenen Räumlichkeiten und Aussenbereiche die kantonalen Richtlinien für den Bau und die Einrichtung von Schulräumlichkeiten (2001). Zusätzlich kann die Spielwiese ausserhalb der Unterrichtszeiten von den Kindern der Kindertagesstätte Bodmer genutzt werden.

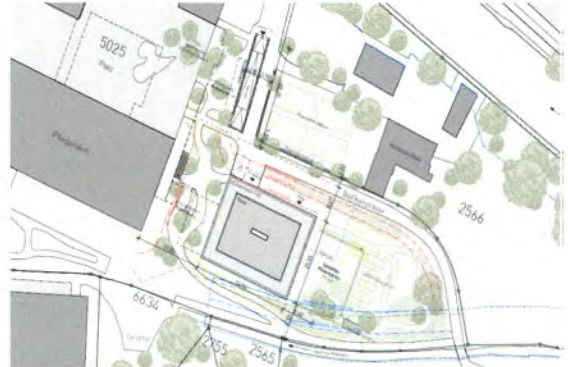


4. Übersicht

Heute



Nachher



5. Kosten

Die "Stiftung im Bodmer" will als Vermieterin auftreten und sich damit die Liegenschaften für eigene Zwecke auch in Zukunft sichern. Dies wäre bei einem Verkauf nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wurde kein Vergleich einer Kaufvariante gemacht.

Die nachfolgenden Tabellen 2 und 3 zeigen Kostenvergleiche von Mieten von mehreren vergleichbaren Kindergärten/Kindertagesstätten/Kinderkrippen:



Tabelle 2 (Mieten und offene Angebote)

Kindergarten/ Kindertagesstätte	m ²	MZ / m ² in Fr.	MZ / Jahr netto in Fr.	NK / Jahr in Fr.	MZ / Jahr brutto in Fr.	MZ / m ² brutto in Fr.	Bem.
KINDI Bodmer	175	230.--	40'250.--	3'000.--	43'250.--	247.15	1) 2) 3)
KITA Montalin	184	150.--	38'000.--	3'420.--	41'420.--	225.10	7)
KITA Bodmer	184	205.--	38'000.--	3'420.--	41'420.--	225.10	4)
Angebot Domenig	237	210.--	49'770.--	6'200.--	55'970.--	236.15	5) 6)

1) inkl. Fr. 65'000.-- Mieterausbau

2) inkl. Mieterausbau

3) Neubau in Planung

4) Altbau mit im 2012 ausgebauter KITA

5) liegt an der Wiesentalstrasse, jedoch falscher Standort

6) Büroräumlichkeiten, welche mit hohen Kosten für die Stadt ausgebaut werden müssten

7) aktuell im Schulhaus Montalin eingemietet

8) z.Zt. in Erstellung; Kostenschätzung Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung

9) NK geschätzt 10 %

Tabelle 3 (Vermietung durch die Stadt)

Kindertagesstätte/ Kinderkrippe	m ²	MZ / m ² in Fr.	MZ / Jahr netto in Fr.	NK / Jahr in Fr.	MZ / Jahr brutto in Fr.	MZ / m ² brutto in Fr.	Bem.
Villa Kunterbunt	86	237.--	20'382.--	1'620.--	22'002.--	255.85	
KK Cosmait	710	156.--	110'760.--	11'076.--	121'836.--	171.60	1) 2)

1) Ø Mietpreis Fr. 156.--/m², höchster Mietpreis Fr. 180.--/m², ohne Mieterausbau

2) NK geschätzt 10 %, werden komplett durch KK Cosmait selber getragen

Der Vergleich der Mietzinsen zeigt, dass der neue Kindergarten Bodmer mit Fr. 247.15 brutto eher an der oberen Grenze der Preisspanne liegt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in diesem Mietzins auch die Benützung des Spielplatzes mit einer Fläche von 275 m² sowie der Mieterausbau im Betrage von max. Fr. 65'000.-- (inkl. MwSt.) inbegriffen sind. Details zum Mieterausbau sind aus der "Kostenschätzung Ausbau Kindergarten" und dem "Raumbeschrieb" (Aktenaufgabe) ersichtlich. Ohne den Mieterausbau von ca. Fr. 65'000.-- (inkl. MwSt.), entspricht der Mietzins bei einer Abschreibungsdauer von zehn Jahren (Laufzeit fester Mietvertrag = zehn Jahre, plus zwei Optionen à fünf Jahre) ca. Fr. 37.--/m², für den neuen Kindergarten Bodmer ca. Fr. 210.--/m².



Für den Ausbau des Spielplatzes mit einer Fläche von 275 m² ist mit einmaligen zusätzlichen Kosten von max. Fr. 90'000.-- (inkl. MwSt.) zu rechnen. Einige Geräte, welche bereits bestehen, können übernommen werden. Der Ausbau des Spielplatzes wird durch die Stadt selbst vorgenommen.

Nach Bezug des neuen Kindergartens im Erweiterungsbau der Alterssiedlung Bodmer ist der noch bestehende Holzpavillon zurückzubauen. Dies ist mit einmaligen zusätzlichen Kosten von ca. Fr. 35'000.-- (inkl. MwSt.) verbunden.

6. Fazit

Bedingt durch den Erweiterungsneubau der Alterssiedlung Bodmer muss der heutige Kindergarten im Holzpavillon weichen. Damit der ausgewiesene Bedarf an Kindergartenplätzen abgedeckt werden kann, drängt sich der Kindergarten im Neubau der Alterssiedlung Bodmer auf.

Die jährlichen Mietkosten für den neuen Kindergarten in der Alterssiedlung Bodmer betragen brutto Fr. 43'250.-- (inkl. MwSt.), ca. Fr. 247.--/m², und beinhalten neben der Nutzung des Spielplatzes mit einer Fläche von 275 m² auch den Mieterausbau im Betrage von max. Fr. 65'000.-- (inkl. MwSt.).

Zusätzlich sind einmalige Zahlungen für den Ausbau des Spielplatzes von max. Fr. 90'000.-- (inkl. MwSt.) und für den Rückbau Holzpavillon von ca. Fr. 35'000.-- (inkl. MwSt.) notwendig.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 23. Mai 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder



Aktenauflage

- Mietvertrag Kindergarten Bodmer
- Grundrissplan EG
- Umgebungsplan
- SRB.2016.840 vom 22. November 2016
- Kostenschätzung Ausbau Kindergarten
- Raumbeschrieb Kindergarten