Beginn der Sitzung:	20.00 Uhr
Vorsitz:	Meier Pius, Präsident
Protokoll:	Graf Arno, Sekretär-Stv.
Stimmenzähler:	Müller Philipp Wiederkehr Irene
Anwesend:	32 Mitglieder
Abwesend:	Burri Erich Gullo Angela Stucki René Wolf-Miranda Catalina
Behördenvertreter:	Müller Otto, Stadtpräsident Balbiani Jean-Pierre, Stadtrat Felber Johannes, Stadtrat Illi Heinz, Stadtrat Schaeren Rolf, Stadtrat
Weibeldienst:	Wm Meury Matthias

Mitteilungen

a) Werner Hogg hat am 6. September 2012 eine Kleine Anfrage betreffend UNICEF Initiative "Kinderfreundliche Gemeinde" eingereicht.

b) Die Kleine Anfrage von Ernst Joss betreffend Erschliessung Gateway Terminal wurde vom Stadtrat am 3. September 2012 beantwortet.

c) Die Interpellation von Ernst Joss betreffend kostengünstigere Software in der Stadtverwaltung wurde vom Stadtrat am 10. September 2012 beantwortet.

d) Zum Postulat von Max Wiederkehr betreffend Abfall von Take-Away Fast Food im Zentrum von Dietikon wurde am 24. September 2012 Bericht erstattet.

e) Die Kleine Anfrage von Josef Wiederkehr betreffend Verdoppelung der Verkehrsunfälle wurde vom Stadtrat am 24. September 2012 beantwortet.

f) Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 1. November 2012 statt. Die Mitglieder des Gemeinderates sind herzlich eingeladen, um 19.00 Uhr die neuen Räumlichkeiten an der Neumattstrasse 7 zu besichtigen.

Traktandenliste

Da sich Catalina Wolf-Miranda für die heutige Sitzung entschuldigt hat, wird das Traktandum 7 auf die nächste Sitzung verschoben. Es werden keine weiteren Änderungen zur Traktandenliste gewünscht.

Protokoll

Zum Protokoll der Sitzung vom 6. September 2012 wurden keine Berichtigungsanträge eingereicht.

L2.6. Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten

Schule Limmatfeld

Genehmigung Mietvertrag und Kredit

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Dem Mietverhältnis für Schulraum im Gebäude "Weidenhof", Baufeld D des Limmatfelds zwischen der Halter Entwicklungen AG, Zürich und der Stadt Dietikon wird im Sinne der Erwägungen zugestimmt.

2. Für die Einrichtung der Räumlichkeiten im Gebäude werden einmalige Kosten in der Höhe von Fr. 1'995000.00 bewilligt.

3. Für die jährlich wiederkehrenden Kosten ab Mietbeginn am 1. Juli 2015 wird ein Betrag in der Höhe von Fr. 1'292'732.00 bewilligt.

4. Ziffer 1 und 3 dieses Beschlusses unterliegen dem obligatorischen Referendum.

5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

6. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage

Bereits im Jahr 2007 kam eine Studie der Wüst & Partner AG zum Schluss, dass bis zum Schuljahr 2017/18 insgesamt 14 Schulzimmer und 11 Gruppenräume fehlen werden. Sowohl die Schulpflege als auch der Stadtrat favorisierten damals die Bereitstellung von Schulraum in den bestehenden Anlagen Wolfsmatt und Zentral. In einem ersten Schritt sollte das Wolfsmattschulhaus und zu einem späteren Zeitpunkt das Zentralschulhaus erweitert werden. Im Zuge der schrittweisen Umsetzung des Volksschulgesetzes während der letzten fünf Jahre zeigte sich immer mehr ein Mangel an Gruppenräumen.

Eine Fortführung der erwähnten Studie sollte die neuesten Entwicklungen im Limmatfeld und im Quartier Altberg aufzeigen sowie die räumlichen Anforderungen infolge des neuen Volksschulgesetzes einbeziehen. Insbesondere war dabei unter Einbezug eines allfälligen (Rück-)Kaufs des Berufsschulhauses an der Schöneggstrasse auch die Realisierung eines neuen Primarschulhauses Limmatfeld zu prüfen. Die erweiterte Studie bestätigte den aktuellen sowie den prognostizierten künftigen zusätzlichen Bedarf an Schulraum. Gespräche mit dem Kanton betreffend Kauf des Berufsschulhauses verzögerten sich. Schliesslich machten die Vertreter des Kantons im Verlauf des Jahres

2011 deutlich, dass innert eines absehbaren Zeithorizonts keine Verlegung des Berufsschulhauses geplant sei und ein Verkauf der Liegenschaft nicht zur Diskussion stehe.

In der Zwischenzeit ergab sich die Möglichkeit zur Übernahme von Schulräumen im Baufeld D des Limmatfeldes (Weidenhof), deren Realisierung auf ca. 2015 in Aussicht gestellt wurde. Die Architekten giuliani.hönger AG aus Zürich gingen siegreich aus einem Architekturwettbewerb hervor. Sie entwarfen einen Wohn-Geschäfts- und Schulkomplex, wobei sie die Schulräume in einem verbindenden Sockel (Erd- und 1. Obergeschoss) platzierten. Der Schulkomplex war auf sechs Klassen ausgelegt, mit der Option auf eine spätere Erweiterung auf zwölf Klassen.

Im Limmatfeld sind bereits die Baufelder Erlenhof, Westhöfe, Lindenhof und Zedernhof bezogen und zwei weitere Einheiten befinden sich im Bau. Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals hat sich zudem die Baufelder Eibenhof und Eschenhof (Baufelder L und K) gesichert und plant dort die Realisierung von ca. 200 Wohnungen. Bis im Jahr 2017 sollen im Limmatfeld insgesamt 1'260 Wohnungen entstehen; es wird mit ca. 2'300 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet. Da auch zahlreiche Familienwohnungen im neuen Stadtquartier gebaut werden, ist mit einer deutlichen Zunahme von Kindern zu rechnen. Ein Doppelkindergarten im Baufeld G (Zypressenhof) soll ergänzend gemietet werden.

Ergebnisse Studienauftrag Wüst & Partner AG

Eine weitere Analyse von Wüst & Partner AG sollte unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen den Bedarfsnachweis von neuem Schulraum eruieren und insbesondere auch darlegen, welche Auswirkungen ein Schulhaus Limmatfeld mit sechs bzw. zwölf Klassenzimmern auf die Abdeckung des Bedarfs und die baulichen Massnahmen der bestehenden fünf Schuleinheiten hat.

Wüst & Partner AG unterschieden in ihrer Analyse aus dem Jahr 2010 drei Szenarien mit einem Bevölkerungsstand im Jahr 2020 von 24'170 (Szenario tief), 24'400 (Szenario mittel) und 24’790 (Szenario hoch), was einer Zunahme von 1'060, 1'290 bzw. 1'680 gegenüber dem Stand von 2009 (23'106 Einwohner und Einwohnerinnen) entspricht. Die externe Analyse bestätigte die Erkenntnisse aus der Studie von 2007: Der heute zur Verfügung stehende Schulraum kann den Bedarf - trotz Manko an Gruppenräumen in den Schuleinheiten Luberzen und Wolfsmatt knapp auffangen. Nach 2013 sind jedoch Engpässe an Klassenzimmern zu erwarten. Der Zusatzbedarf wird sich voraussichtlich auf das Einzugsgebiet der Schulanlage Zentral inkl. Limmatfeld konzentrieren. Ein weiterer, jedoch geringerer zusätzlicher Bedarf an Klassenzimmern wird auch für das Einzugsgebiet der Schulanlagen Luberzen und Wolfsmatt erwartet.

Wüst & Partner AG empfiehlt, die Strategie "Schulanalage Limmatfeld mit 12 Klassen" zu verfolgen. Für die neue Schuleinheit rät sie zur umgehenden planerischen Erweiterung oder zu einem Neubau. In den anderen Schuleinheiten sollten in den nächsten 10 Jahren schrittweise verschiedene bauliche Massnahmen erfolgen. Vorübergehend könnte durch flexiblere Zuteilung der Schülerinnen und Schüler und unter Inkaufnahme von längeren Schulwegen eine Zunahme der Schülerzahlen aufgefangen werden. Die vom neuen Volksschulgesetz geforderten Unterrichtsformen lassen sich jedoch wegen mangelnder Gruppenräume nur bedingt oder gar nicht realisieren.

Die im Herbst 2011 von der Schulabteilung aktualisierte Schülerprognose führt die Studie von 2010 fort und rechnet per 2013 mit einem Anstieg von ca. 130 Schülern und Schülerinnen und per 2020 mit einem Anstieg von 400 Schülerinnen und Schüler – dies je ohne Kindergartenkinder. In der Zwischenzeit ist die Bevölkerung der Stadt Dietikon jedoch bereits auf 24'200 (Stand Ende Juni 2012) gestiegen. Bis 2015 wird daher von einem Mehrbedarf von ca. 10 Schulzimmern ausgegangen; bis im Jahr 2020 ist mit einem Mehrbedarf von bis zu 25 Schulzimmern zu rechnen.

Sowohl die Schulpflege (Beschluss vom 11. Januar 2012) als auch der Stadtrat (Aussprache vom 6. Februar und Beschluss vom 2. April 2012) befürworteten ein Primarschulhaus im Limmatfeld mit zwölf Klassenzimmern.

Miete von Schulraum oder Bau eines neuen Schulhauses

Mit der Bedarfsklärung stellte sich die Frage, wie Schulraum im Limmatfeld geschaffen werden sollte. Zur Diskussion stand der Bau eines neuen Schulhauses durch die Stadt oder die Zumietung des geplanten Schulraumes im Baufeld D des Limmatfeldes. Die Wirtschaftlichkeit der beiden Lösungsansätze stand im Zentrum der Diskussionen; es stellte sich aber auch die Frage nach dem geeigneten Standort.

Bau eines eigenen Schulhauses

Die Stadt Dietikon verfügt im Limmatfeld über kein eigenes Grundstück, das sie bebauen könnte. Im angrenzenden Gebiet Stierenmatt besitzt sie ein einziges (teilweise überbautes) Grundstück, welches allenfalls für den Bau eines Schulhauses zur Verfügung gestellt werden könnte. Die effektiven Kosten für den Neubau eines Schulhauses mit Tagesstrukturen und Turn- bzw. Mehrzweckhalle im Gebiet Stierenmatt wären nur im Rahmen eines Studienauftrages zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der Landkosten in der Höhe von mind. 3.5 Mio. Franken ist jedoch – auch gestützt auf die Erfahrung bereits erstellter Schulbauten auf Stadtgebiet – eher davon auszugehen, dass für einen Neubau mit Kosten von mehr als 20 Mio. Franken zu rechnen ist. Aufgrund des Grundrisses und der Lage des Grundstückes (angrenzendes Naturschutzgebiet) ist darüber hinaus davon auszugehen, dass es sich um einen technisch anspruchsvollen Bau handeln würde, welcher gar höhere Kosten zur Folge hätte. Auch die Erreichbarkeit des Grundstücks wäre für die Schulkinder nicht ideal, da das Grundstück etwas abseits liegt und eine viel befahrene Strasse überquert werden müsste.

Das Grundstück kann alternativ von der Stadt für eine kommerzielle Nutzung zur Verfügung gestellt werden, was finanziell attraktiv ist. Mit den entsprechenden Mietzinseinnahmen könnten die Mietzinsausgaben der Schulräume zumindest teilweise kompensiert werden.

Zumietung von Schulraum

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Variante Miete von Schulraum basiert auf dem von Halter Entwicklungen AG offerierten Mietzins für eine feste Mietzinsdauer von 20 Jahren. Dieser Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Edelrohbau	Fr. 240.00 m^2/Jahr
Innenausbau	Fr. 77.00 m^2/Jahr
Total	*Fr. 317.00 m^2/Jahr*

Ab dem 21. Jahr entfällt der Mietanteil für den Innenausbau gemäss der Mietofferte von Halter Entwicklungen AG.
In Dietikon werden bei Neuvermietungen von Büros im Durchschnitt Fr. 210.00 m^2/Jahr bezahlt (für sog. Edelrohbau). Vergleichbare Mietzinse für Schulräume im Raum Zürich liegen nicht vor. Die Preise für gehobene Büronutzungen in Neubauten erreichen Werte bis Fr. 370.00 m^2/Jahr. Das Mietangebot von Fr. 240.00 m^2/Jahr für den Edelrohbau bewegt sich somit auf einem üblichen Niveau für Büroflächen in Neubauten im Raum Dietikon.

Zur Beurteilung der finanziellen Auswirkungen wurden die mutmasslichen Kosten eines Neubaus dem Barwert der künftigen Mietzinszahlungen während 20 Jahren gegenübergestellt. Dabei wurde zudem unterstellt, dass während der 20 Jahre ausser dem üblichen Unterhalt keine Investitionen anfallen. Die Miete der Schulräume beträgt für 12 Klassen im Jahr Fr. 1'216'012.00. Der Barwert per Anfang des Mietverhältnisses erreicht für eine Schule mit 12 Klassen über eine Mietdauer von 20 Jahren bei Annahme einer durchschnittlichen Verzinsung von:

- 3 % 18.1 Mio. Franken
- 4 % 16.5 Mio. Franken
- 5 % 15.2 Mio. Franken

Bei einer durchschnittlichen Verzinsung von 3 % über die nächsten 20 Jahre wären die finanziellen Folgen eines Neubaus identisch mit den Mietkosten, wenn der Bau (inkl. Land) für 18.1 Mio. Franken erstellt werden könnte. Könnte ein Neubau für weniger als 18.1 Mio. erstellt werden, wäre der Neubau günstiger. Die Annahme, dass während 20 Jahren keine Investitionen anfallen würden, ist allerdings sehr optimistisch. Bei einer Mietlösung liegt dieses Risiko bei der Vermieterin.

Entscheid für Miete von Schulraum

Nach der Prüfung dieser beiden Varianten hat sich der Stadtrat anlässlich von zwei Aussprachen vom 6. Februar und 5. März 2012 grundsätzlich zugunsten der Miete von Schulraum ausgesprochen. Massgeblich waren für ihn einerseits örtliche (geeigneterer Standort im Limmatfeld selbst) und zeitliche (äusserst knappe Bauzeit), anderseits die erwähnten wirtschaftlichen und ökologischen Gründe. Der Gestaltungsplan Limmatfeld sieht für das Baufeld D (Weidenhof) eine öffentliche Nutzung/Mischnutzung vor.

Mit dem Entscheid für zwei Klassenzüge bzw. zwölf Klassenzimmer sollte zudem die Möglichkeit geschaffen werden, der heute bestehenden und aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sich verschärfender Raumknappheit zu begegnen. Im ersten Mietjahr sollten gemäss der Berechnung mindestens sechs Klassenzimmer belegt werden können. Ab dem zweiten und vor allem im dritten Jahr wird eine Vollauslastung des zu mietenden Schulraumes prognostiziert.

Neben dem gemieteten Schulraum im Limmatfeld muss die Schuleinheit Wolfsmatt gleichwohl erweitert werden, jedoch nicht mit der früher vorgesehenen Dimensionierung. Ebenso mindert das neue Schulhaus im Limmatfeld den Druck auf die anderen Schuleinheiten und erfordert bauliche Anpassung in geringerem Umfang.

Mit Stadtratsbeschluss vom 2. April 2012 genehmigte der Stadtrat einen "Letter of intent" zwischen der Stadt Dietikon und der Halter Entwicklungen AG. Dieser beinhaltet die Absichtserklärung, mit der Halter Entwicklungen AG einen Mietvertrag für eine Zwölfklassenschule im Baufeld D während einer festen Mietdauer von 20 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von je fünf Jahren zum oben erwähnten Mietzins abzuschliessen.

Das Schulraumprojekt

Das aus dem Wettbewerb als Siegerteam hervorgegangene Architekturbüro giuliani.hönger AG wurde von der Halter Entwicklungen AG beauftragt, zusammen mit der Hochbau- und der Schulabteilung die Schulanlage auf das Raumprogramm der Stadt Dietikon anzupassen. Auf diese Weise sollte sichergestellt werden, dass das Mietobjekt den konkreten Bedürfnissen der Schule Dietikon entspricht.

Städtebau

Aus einer den Baulinien folgenden virtuellen Baumasse mit einer Höhe von 22 Metern wird ein orthogonaler Hofraum, welcher der Schulturnhalle entspricht, ab einer Höhe von etwa 5.4 Metern ausgestanzt. Dazu werden an den südöstlichen und nordwestlichen Aussenkanten des Hofes zwei Einschnitte ab einer Höhe von 8.5 Metern ergänzt. Diese gewähren sowohl Ausblicke nach aussen als auch einen guten Lichteinfall nach innen und vermeiden im Innenhof eine zu starke Raumfassung und Geschlossenheit. Der Baukörper gliedert sich so in einen durchgehenden, zweigeschossigen Sockel und zwei viergeschossige L-förmigen Gebäudeaufbauten, was auch der Nutzungsverteilung mit gewerblichen Räumen und Schule in den Sockelgeschossen sowie Wohnungen in den Obergeschossen entspricht. Der nordöstliche Aufbau ragt in einer Breite von 18 Metern in den Platz hinaus.

Raumkonzept

Im Schnitt sind Erdgeschoss und Obergeschoss 1 in ihren Raumhöhen grosszügig angelegt und enthalten sämtliche öffentlichen Nutzungen für Gewerbe und Schule. Die Turnhalle, welche nicht zwingend Aussenbezüge braucht, liegt im Zentrum des Sockels und wird durch zenitales Tageslicht belichtet. Sie ist von der Stadtebene einfach und getrennt erreichbar. Mit einer lichten Höhe von 7 Metern reicht sie bis etwa 3 Meter unter Terrain und bis 1 Meter über das Niveau des Obergeschosses 1. Das Dach der Halle bildet den Pausenhof der Schule und den Aufenthaltsort für die Wohnungen.

Die Schule wird über einen gedeckten Eingangsbereich hin zum Rapidplatz erschlossen. Dort befinden sich der Haupteingang zur Schule sowie die grosszügige Freitreppe, welche zum höher gelegenen Pausenhof hinaufführt. Erste Schulnutzungen befinden sich auf Stadtebene. Das Obergeschoss 1 ist als sog. Einbünder organisiert, sodass alle wichtigen Klassen- und Gruppenräume nach aussen, die Erschliessungen und Aufenthaltsbereiche zum Pausenhof nach innen orientiert sind. Alle Wohnungen sind als Zwei- bis Vierspänner erschlossen und von der Stadtebene her über getrennte Eingangsbereiche zugänglich.

Wichtigste Elemente des Mietvertrags

Der vorliegende Mietvertrag soll zwischen der Halter Entwicklungen AG als Vermieterin und der Stadt Dietikon als Mieterin abgeschlossen werden. Es ist jedoch schon heute vorgesehen, dass das gesamte Projekt Limmatfeld "Weidenhof" an eine Investorin verkauft und gleichzeitig der Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten auf diese übertragen wird. Als Investorin und voraussichtliche Vermieterin des Schulhauses Limmatfeld steht die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus mit Sitz in Zürich zur Diskussion. Sie ist derzeit mit der Halter Entwicklungen AG in den abschliessenden Verhandlungen über einen Totalübernehmervertrag betreffend das gesamte Baufeld D und hat Kenntnis vom Inhalt des Mietvertragsentwurfs.

Mietzins und einmalige Ausstattungskosten

Die insgesamt anfallenden Kosten für das Schulhaus Limmatfeld sind in drei Bereiche aufgeteilt: Edelrohbau, Innenausbau und Ausstattung. Die nachfolgenden Definitionen dieser Bereiche gelten als Grundlage der Abgrenzung der Leistungen zwischen Vermieterin und Mieterin (vgl. Anhang 2 des Mietvertrags: Schnittstellenliste und Begriffsdefinitionen).

Edelrohbau

Zum Edelrohbau gehören insbesondere: Dach und Aussenhülle, statische Elemente roh (Decke, tragende Wände und Stützen), Rohbau 1 für die innere Erschliessung, Energielieferung (Grundheizlast inkl. Verteilung, der Nutzung entsprechend), Zuleitung für Strom, Lüftung, Sanitär usw. bis an die Grenze Aussenkante Schacht.

Diese Leistungen werden durch die Halter Entwicklungen AG erbracht und sind Basis für den Mietzins von Fr. 240.00 m^2/Jahr.

Innenausbau

Zum Innenausbau gehören: Ausbau der Räume mit fertigen Oberflächen (Wand, Boden, Decke), haustechnischer Ausbau der Räume (Beleuchtung, Lüftung, Strom, etc.) in den Mieträumen ab Aussenkante Schacht, Montage und Anschluss von Multimediaverteilern (Internet, Telekommunikation) in den Elektroräumen und UKV (Universelle Kommunikations-Verkabelung) Steckdosen pro Unterrichts- und Lehrerraum, Transportanlagen (der schulischen Nutzung dienend), Küchen, Ausbau der Nasszellen, schulspezifische Ausstattung der Sporthalle wie Basketballkörbe, Kletterstangen usw.

Diese Leistungen für die Erstinvestitionen sind im Baubeschrieb (vgl. Anhang 3 des Mietvertrags) detailliert definiert und belaufen sich gemäss Angaben der Halter Entwicklungen AG auf 4 Mio. Franken (inkl. MWST), wobei ein Rabatt der Halter Entwicklungen AG von umgerechnet Fr. 544'000.00 bereits abgezogen wurde.

Die Kosten des Innenausbaus werden über die Mindestnettomietkosten für den Innenausbau im Umfang von Fr. 77.00 pro m^2/Jahr über die feste Mietzinsdauer von 20 Jahren amortisiert. Danach geht der Innenausbau gemäss Vertrag vollständig ins Eigentum der Stadt Dietikon über und dieser Teil des Mietzinses entfällt.

Ausstattung

Zur Ausstattung sind mehrheitlich alle für einen Schulbetrieb notwendigen Gegenstände, die nicht mit dem Bauwerk verbunden sind, zu zählen. Es sind dies Möbel (für den Unterricht benötigte Tische, Stühle usw.), Textilien (z. B. Verdunkelungsvorhänge Mehrzweck-/Singsaal), IT (Computer, Drucker, Telefonie usw.), schulspezifische Ausstattung der Unterrichtsräume wie Wandtafeln, Turngeräte, Reinigungsutensilien usw.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen groben Überblick über die von der Mieterin, also der Stadt Dietikon, zu tätigende einmalige Investition. Es handelt sich teilweise auch um einen Grundstock für (Schul-) Materialien, die später über die laufende Rechnung weitergeführt werden.

BKP	Beschrieb	Betrag in Fr. (inkl. MWST)
23	Schwachstrominstallationen und Telefonanlagen	52'000
25	Sanitär und Kücheneinrichtungen (teilweise in Abhängigkeit von Serviceverträgen)	81'000
275	Schliessanlage	40'000
273	Schrankfronten in allen Unterrichtszimmern (Option 1)*	162'000
281	Zusatzversiegelung von verschiedenen Böden	14'000
282	Glasfaservliestapeten in stark beanspruchten Räumen wie Klassenzimmern und Korridoren (Option 2)*	97'200
282	Glasfaservliestapeten in der Sporthalle	30'000
34	Brennofen inkl. Installationen / Lüftung Server	32'000
901	Möbel (Tische, Stühle, Korpusse, Regale, inkl. Lehreraufenthaltsraum, Schulleitung und Lehrervorbereitung)	529'400
902	Schulspezifische Raumausstattung (Buchwandtafel, Whiteboards, Leinwände usw.)	206'500
906	Sporteinrichtungen (Barren, Sprungbock, Matten, Netze, Hürden, Tore usw.)	77'000
92	Textilien (Verdunkelungsvorhänge, Bühnenvorhang)	63'000
93	Diverse Raumausstattungen	43'500
935	EDV Anlagen und Geräte der OIZ	219'000
94	Kleininventar (Werkzeuge, Nähmaschinen, Geschirr, Grundstock Bibliotheksbücher usw.)	188'500
990	Honorare Leistungen Dritter	50'000
998	Unvorhergesehenes (5 %)	100'000
999	Verschiedenes und Rundung	9'900
	Total	1'995'000

* Bemerkungen zu den Optionen 1 und 2: Beide Optionen sind Arbeitsgattungen, die mit dem Innenausbau koordiniert werden müssen. Bei der Option 1 Schrankfront kann der Lüftungskanal in den oberen Teil des Schrankes integriert werden. Auf diese Weise kann eine kostengünstigere Anfertigung erreicht werden, da sie mit anderen Bauteilen kombiniert werden kann. Bei der Glasfaserv-

liestapete (Option 2) handelt es sich um einen hochwertigeren Oberflächenschutz, welcher durch seine Robustheit und einfache Nacharbeitung die Unterhaltskosten im Vergleich zur offerierten Materialisierung stark reduziert. Damit teure Koordinationskosten, terminliche Absprachen mit der Totalunternehmerin und teure Einzelpreise nicht bei der Mieterin anfallen, ist vorgesehen, die beiden im Rahmen der Vertragsverhandlungen ausgehandelten Optionen Halter Entwicklung AG direkt in Auftrag zu geben.

Überblick Mietkosten feste Vertragsdauer von 20 Jahren

Die wiederkehrenden Mietkosten für die ersten 20 Jahre ergeben:

Nr.	Geschoss	Verwendungszweck	Fläche	Edelrohbau	Innenausbau	Nettomietzins bei Vertragsabschluss (inkl. Innenausbau)	
			m^2 ca.	Fr./m^2Jahr	Fr./m^2Jahr	Fr./m^2Jahr	Fr./Jahr
	1.OG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	1‘262	240.00	77.00	317.00	400'054.00
	1.OG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	748	240.00	77.00	317.00	237'116.00
	EG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	1‘047	240.00	77.00	317.00	331'899.00
	EG	Sporthalle inkl. Nebenräume	190	240.00	77.00	317.00	60'230.00
	UG	Sporthalle inkl. Nebenräume	589	240.00	77.00	317.00	186'713.00
Mindestnettomietzins pro Jahr			**3'836**	240.00	77.00	317.00	**1'216'012.00**
Nebenkosten Akonto			**3'836**			20.00	76'20.00
Mindestbruttomietzins (bei Vertragsabschluss) pro Jahr							**1'292'732.00**

Überblick Mietkosten nach Ablauf der festen Vertragsdauer

Da der Nettomietzins während der festen Dauer von 20 Jahren über den Mietzins von Fr. 77.00 m^2 /Jahr im 21. Mietjahr entfällt, reduziert sich die Miete auf den Edelrohbau (vgl. Ziff. 4.3.1). Gemäss Mietvertrag verfügt die Stadt Dietikon über ein Optionsrecht (vgl. Ziff. 2.3.1 in Verbindung mit 4.3.1), wonach für zwei Mal fünf Jahre der Vertrag auf der Basis des gleich bleibenden Nettomietzinses Edelrohbau als Mindestmietzins verlängert werden kann. Somit werden nach Ablauf der festen Vertragsdauer folgende Kosten anfallen:

Nr.	Geschoss	Verwendungszweck	Fläche	Edelrohbau	Innenausbau	Nettomietzins bei Vertragsabschluss (inkl. Innenausbau)	
			m^2 ca.	Fr./m^2Jahr	Fr./m^2Jahr	Fr./m^2Jahr	Fr./Jahr
	1.OG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	1'262	240.00	0.00	240.00	302'880.00
	1.OG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	748	240.00	0.00	240.00	179'520.00
	EG	Unterrichts-/Lehrer-/Betreuungsräume	1'047	240.00	0.00	240.00	251'280.00
	EG	Sporthalle inkl. Nebenräume	190	240.00	0.00	240.00	45'600.00
	UG	Sporthalle inkl. Nebenräume	589	240.00	0.00	240.00	141'360.00
Mindestnettomietzins (bei Vertragsabschluss) pro Jahr			**3'836**	240.00	0.00	240.00	**920'640.00**

Nebenkosten Akonto	**3'836**			20.00	76'720.00
Mindestbruttomietzins (bei Vertragsabschluss) pro Jahr					**997'360.00**

Mietobjekt

Die Planung bzw. die definierten Räume wurden für eine 12 Klassen Primarschule ausgelegt; dennoch wurde im Vertrag bewusst auf eine explizite Nutzung als Primarschule verzichtet. Gemäss Ziff. 3.1.1 des Vertrages steht das Mietobjekt zum Betrieb einer Schule inkl. Betreuung zur Verfügung. Im Zuge der künftigen Schulentwicklung könnte auf diese Weise auch eine Nutzung als Tagesschule eine Option sein.

Das Ausmass der Mietfläche der gesamten Schule ist aus der oben dargestellten Tabelle ersichtlich und ist in den Plänen gemäss Anhang 1 des Mietvertrages konkret festgehalten. Nebst der unterirdischen Turn- bzw. Mehrzweckhalle mit ihren Nebenräumen wird der Schule Limmatfeld im Erdgeschoss ein Singsaal mit Stuhllager, eine Werkstatt für den Schulhauswart, Räume für einen Mittagstisch und Hort, die Bibliothek, ein Therapieraum sowie Räume für Werken und Handarbeit zur Verfügung stehen. Im ersten Obergeschoss befinden sich sodann die zwölf Klassenzimmer mit den zugehörigen Gruppenräumen, das Lehrerzimmer, die Schulleitungs- und Sitzungszimmer sowie die Teeküche. Dem Mietobjekt sind zudem 78 Veloabstellplätze zugewiesen.

Nicht vom Mietzins erfasst sind die Mitbenützungsflächen gemäss Anhang 5 des Vertrages. Dazu gehören nebst einem Containerraum im Untergeschoss, der Eingangsbereich der Schule mit Treppe sowie der öffentlich zugängliche Innenhof mit einer Bruttogeschossfläche von über 680 m^2, welcher als Schulhausplatz (mit-) benutzt werden kann.

Auch wenn die künftigen Verantwortlichen der Schule mit der gemeinsamen Nutzung des Pausenareals mit den Wohnungsmietern ein gutes Einvernehmen finden müssen und werden, braucht es gleichwohl festgelegte Eckpfeiler. So ist vertraglich geregelt, dass der Innenhof öffentlich zugänglich und während der Schulzeit bzw. von 7 bis 19 Uhr eine alkohol- und rauchfreie Zone ist. Des Weiteren ist der störungsfreie Pausenbetrieb gewährleistet und die Schule hat ein diesbezügliches Wegweisungsrecht (vgl. Ziff. 2.7.2). Zugunsten des ordentlichen Schulbetriebs werden weitere Spezialregelungen vereinbart (vgl. Ziff. 8.4 in Verbindung mit Anhang 6): Der Musikunterricht ist während der gesamten Unterrichtszeiten garantiert und der Singsaal kann auch für musikalische Zwecke bis 22 Uhr benutzt werden. Darüber hinaus steht der Innenhof im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb als Aussenfläche zur Verfügung; somit wird das Mitbenutzungsrecht des Innenhofs nicht nur auf die Unterrichtszeiten beschränkt.

Mietbeginn und Indexierung

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juli 2015, sodass der Schulbetrieb per Schuljahr 2015/2016 gewährleistet ist. Sollte sich der Bau des Gebäudes wider Erwarten verzögern, sodass der Mietbeginn nicht mehr gewährleistet ist, hat dies die Vermieterin bis spätestens am 15. Januar 2015 der Mieterin mitzuteilen. Für allfällige Verzögerungen des Mietbeginns entschädigt die Vermieterin die nachweislich entstandenen Kosten für eine schulische Übergangslösung im Betrag von maximal Fr. 500'000.00 (vgl. Ziffern 4.1.1 bis 4.1.3).

Der Mindestnettomietzins ist zu 100 % indexiert; der Ausgangswert entspricht dem zum Zeitpunkt des Mietbeginns gültigen Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik (vgl. Ziff. 2.5.1). Der für die erste Anpassung des Mietzinses massgebende Basisindex ist der zum Zeitpunkt des Bezugs geltende Landesindex (vgl. Ziff. 5.2.1). Eine allfällige erste Anpassung des Mindestmietzinses darf jedoch frühestens ein Jahr nach Bezug des Mietobjekts erfolgen (vgl. Ziff. 5.2.2).

Untermiete

Um die Flexibilität in der Nutzung der Räume voll und ganz ausschöpfen zu können, wird im Mietvertrag die Möglichkeit einer partiellen Umnutzung vertraglich vereinbart. So können gemäss Ziff. 3.3.2 des Vertrags die Räumlichkeiten im Ausmass von max. 40 % der Nutzfläche auch als Büroräumlichkeiten benutzt werden. Entsprechende innenräumliche Anpassungen würden in diesem Fall zulasten der Stadt fallen.

Wie für die Untervermietung der Turnhalle sowie des Singsaals (je mit ihren Nebenräumen) und einzelner Schulräume für private Nutzungen bedarf auch für die erwähnte Untermiete für Büronutzungen keiner schriftlichen Zustimmung der Vermieterin (vgl. Ziff. 9.1).

Bedingungen des Mietvertrages

Der vorliegende Mietvertrag wird erst rechtsgültig, wenn folgende Bedingungen bis zum 31. Dezember 2012 kumulativ erfüllt sind: Ein Investor ist als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen, es liegt eine rechtskräftige Baubewilligung und ein positiver und rechtskräftiger Volksentscheid betreffend Mietvertrag vor (vgl. Ziff. 13.4.1 in Verbindung mit Ziff. 13.4.2).

Zuständigkeiten

Der vorliegende Mietvertrag löst jährlich wiederkehrende Kosten von weit über Fr. 200'000.00 aus. Somit unterliegt die Genehmigung des Mietvertrags gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. c (e contrario) Gemeindeordnung der Volksabstimmung. Damit die oben erwähnten Bedingungen vonseiten der Stadt Dietikon bis zum 31. Dezember 2012 erfüllt werden können, müsste die für die Vertragsgenehmigung erforderliche Volksabstimmung spätestens am 25. November 2012 erfolgen können.

Die einmaligen Investitionskosten für die Ausstattung des Schulhauses Limmatfeld betragen Fr. 1'995'000.00. Für einmalige Ausgaben in der Höhe von max. 2 Mio. Franken ist gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. b Gemeindeordnung der Gemeinderat zuständig.

Referentin RPK: Christiane Ilg

Christiane Ilg (EVP) erklärt, dass der Schulvorstand, die Stadtschreiberin, der Leiter Schulabteilung sowie der Leiter a.i. Hochbauabteilung der RPK die Vorlage präsentiert haben. Gemäss Prognosen werden bis 2015 ca. 10 und bis 2020 23 zusätzliche Klassenzimmer benötigt, wobei diese in erster Linie im Einzugsgebiet der Schulanlage Zentral und im Limmatfeld anfallen werden. Da die Stadt im Limmatfeld über kein eigenes Grundstück verfügt und dringend neuer Schulraum benötigt wird, hat sich der Stadtrat für die Miete von Schulraum und gegen den Bau ausgesprochen.
Die zu mietende Anlage wurde vom Architektenbüro giuliani.hönger AG aus Zürich in Zusammenarbeit mit der Hochbau- und der Schulabteilung auf die konkreten Bedürfnisse angepasst. Der Mietvertrag wurde in mehreren Sitzungen bestmöglichst ausgehandelt und beinhaltet folgende Regelungen: Mietbeginn 1. Juli 2015, maximal Fr. 500'000.00 Busse bei einer Verzögerung, Flexibilität der Nutzung, Untermiete der Mehrzweckhalle ohne Einwilligung der Eigentümer, Musizieren im Singsaal bis 22 Uhr sowie die Regelung des Mitnutzungsrechts des Innenhofes als Aussenfläche für den Schulbetrieb.
Die sehr ausführlichen Diskussionen in der RPK behandelten insbesondere den Umstand, dass das Schulhaus gemietet werden soll, was es bei keiner anderen Volksschule im Kanton gibt. Trotz der sehr kritischen Stimmen zur Grundsatzfrage Mieten oder Kaufen empfiehlt die RPK mit 7 Ja zu 2 Nein die Annahme des stadträtlichen Antrags.

Diskussion:

Irene Wiederkehr (SVP) erklärt, dass dringend neuer Schulraum benötigt wird; es gibt mehr Kinder und zusätzliche gesetzliche Anforderungen. Auch hier ist es so, dass der Kanton bestimmt und die Gemeinden müssen zahlen. Die Sanierung der Schulhäuser Zentral und Wolfsmatt ist überfällig, eine Aufstockung aber nur bedingt möglich. Für einen Neubau gibt es kein geeignetes Land und eine andere Lösung würde zeitlich nicht rechtzeitig kommen. Bei der Frage ob Mieten oder Kaufen sinnvoller ist, ist die SVP-Fraktion gespalten. Für die Miete spricht, dass die erwarteten Schülerzahlen sich oft nicht mit der Realität decken, handelt es sich doch zum Teil um klassische Wohnungen für Doppelverdiener. Andererseits ist ein Schulhaus auch ein Standortvorteil und zieht Familien an. Die Genossenschaften Schächli und BEP werden Familienwohnungen bauen. Allerdings baut die öffentliche Hand in der Regel viel teurer als Private. Obwohl die Schulhausplanung 2011 abgeschlossen wurde, fehlt nach wie vor eine Langzeitplanung. Stossend ist einmal mehr der sehr grosse Zeitdruck bei einem wichtigen Geschäft. Es gibt aber keine bessere Alternative.

Thomas Wirth (EVP) erklärt, dass die EVP den Antrag des Stadtrates mehrheitlich ablehnt. Dies sicher nicht, weil die Schule nicht wichtig ist, sondern weil der Mietvertrag nicht die beste Lösung darstellt. Es ist absehbar dass im Gebiet Limmatfeld, wo mit Wohnraum für 2'000 - 3'000 Personen und bis zu 2'000 Arbeitsplätzen gerechnet wird, irgendwann Schulraum nötig ist. Die Frage ist, ob man zuerst abwartet, wie sich die Lage entwickelt oder ein Schulhaus hinstellt, das dann vielleicht später passend oder auch zu klein oder zu gross ist. Der Stadtrat hat sich für die erste Variante entschieden, wodurch ein grosser zeitlicher Druck entstanden ist.
Über eine Million Franken pro Jahr ist viel Geld für die Miete von Schulraum. Welche Mietkonditionen dann in 20 Jahren gelten, weiss niemand. Wieso hat man bei der Planung nicht darauf bestanden, dass der Kauf von Land für ein Schulhaus vorgesehen ist? Kaufen ist besser als mieten, denn es geht ja nicht um 20, sondern um vielleicht 50 Jahre oder mehr. Aus diesem Grund sollte ein Schritt zurück gemacht werden, um abzuklären, wie die Möglichkeiten zum Kauf von Schulraum im Limmatfeld sind.

Rosmarie Joss (SP) erklärt, dass es eine sehr schlimme, vertrakte Situation ist. Die Schulraumplanung wurde seit Jahren vernachlässigt. Jetzt kommen plötzlich Familien und es wurde kein Gebiet für Schulraum sichergestellt. Durch den extremen Zeitdruck ist keine seriöse Prüfung möglich, es gibt kein vergleichbares Projekt wie das vorliegende. Für die Eigentümer gibt es sicher Vorteile. Das Gebiet wird aufgewertet, die Stadt ist eine super Mieterin, die sicher bleibt und somit für Profit sorgt. Gemäss Abklärungen bei Banken zahlt Dietikon sicher mehr als bei einem Bau. Nach Ablauf des Mietvertrags entsteht eine schwierige Situation. Dann gibt es keine Alternativen mehr; das Planungsproblem wird nur auf Zeit gelöst, dann ist man erpressbar. Heute ärgert man sich, dass man kein Land gesichert hat, in 25 Jahren würde man sich ärgern, dass man keine Alternativen hat.
In der SP entschied man sich nach langer Diskussion, dass die Vorlage keine gangbare Lösung darstellt, weshalb ein Rückweisungsantrag gestellt wird. Anschliessend hätte man eine bessere Position in den Verhandlungen. Eine Möglichkeit wäre, dass man Land in der Nähe zur Verfügung gestellt bekommt, zum Beispiel von Turidomus, BEP oder EKZ. Es ist besser, heute den Rückweisungsantrag zu stellen und das Problem definitiv zu lösen, als nur auf Zeit.

Lucas Neff (Grüne) ist entsetzt über das Geschäft. Eine so wichtige Vorlage wird als *-Geschäft traktandiert, der Gemeinderat hat erst vor wenigen Wochen davon erfahren. Schüler entstehen nicht von heute auf morgen. Die Grünen sind gegen diese Vorlage, aber für ein Schulhaus. Der Stadtrat hat es verschlafen, frühzeitig Land zu sichern. In anderen Gemeinden war die Exekutive so geschickt, dies rechtzeitig zu tun. Miete statt Eigentum ist auf längere Sicht immer teurer. Einerseits macht die Inflation die Kosten relativ günstiger, andererseits wird das Land immer teurer. Beim Schulhaus wurde ein Mietvertrag auf 30 Jahre gesichert, danach hat man unter Umständen nichts mehr; alle Anlagen

in Dietikon sind aber älter. Mit der Rückweisung soll der Stadtrat aufgeweckt werden. Es muss nicht Stockwerkeigentum sein, es gibt auch andere Möglichkeiten. Aus diesem Grund sagt er Nein zu dieser ökonomisch nicht nachhaltigen Lösung und ja zu einem guten Rückweisungsantrag.

Roger Bachmann (SVP) erwidert, dass es darum geht, ob innert nützlicher Frist ein Schulhaus zur Verfügung steht oder nicht. Ausgerechnet die Linken wollen nun eine Schule für Familien und Kinder nicht haben. Beim Gestaltungsplan 2005 wurde ein grosser Fehler gemacht, wobei dies auch im Gemeinderat niemand gemerkt hat. Es ist fraglich, ob die Mietlösung wirklich schlecht ist. Private Schulen mieten in der Regel, und sie sind dem Markt ausgesetzt. Es ist billig, eine Rückweisung zu beantragen, ohne eine eigene Lösung anzubieten. Das Stockwerkeigentum wurde von den Investoren abgelehnt. Die Linke sollte konkrete Alternativanträge bringen, wenn sie die Rückweisung will.

Ernst Joss (AL) bittet um die Unterstützung der Rückweisung. Zu den Privatschulen erklärt er, dass es für sie schwieriger ist, Geld aufzunehmen. Zudem sind sie nicht standortgebunden. Die Rückweisung ist ein klares Signal an Halter AG, dass eine sicherere und günstigere Lösung gewünscht wird. Halter hat auch ein Interesse an einer Lösung, darum ist sicher schnell eine bessere Variante möglich.

Rochus Burtscher (SVP) erklärt, dass die Anliegen der linken Seite einer Hochrisikostrategie gleichkommen. Bei der Miete für 20 Jahre hat man Zeit, um zu reagieren. Es wird sehr freizügig mit Steuergeldern umgegangen, wenn einfach ein Schulhaus für 40-60 Mio. oder gar wie in Zürich 90 Mio. Franken gebaut wird. Sicher ist es keine glückliche Lösung, aber damals hat niemand daran gedacht, auch nicht im Gemeinderat. Aus diesem Grund lehnt er den Rückweisungsantrag ab und ist auf den Abstimmungskampf gespannt.

Rosmarie Joss (SP) erwidert, dass die erste Lösung nicht immer die beste Lösung ist. Wenn ein Fehler gemacht wurde, heisst das nicht, dass nochmals einer gemacht werden soll. Es geht dabei um den Inhalt der Vorlage und nicht das Parteibuch des zuständigen Stadtrates. In der Regel mietet man, wenn Geld für den Kauf fehlt. Dietikon kann aber zu guten Konditionen Geld aufnehmen, ein Kauf wäre finanzierbar. Ein Schulhaus braucht es für mehr als 30 Jahre, darum ist eine gute Lösung gefragt. Eine Schule im Niderfeld bringt nichts, dort allein wird es sehr viele Schüler geben. Der Gemeinderat sollte sich nicht immer von *-Geschäften erpressen lassen.

Peter Wettler (SP) erklärt, dass 2001 angekündigt wurde, dass die Rapid im Limmatfeld bauen möchte. Der Verwaltungspräsident erklärte dann zum Gestaltungsplan, dass keine Familienwohnungen geplant seien. Damals wusste man nicht, dass das Land verkauft wird; nun kommen Genossenschaften mit günstigem Mietzins und demzufolge auch Familien. Es muss also dort ein Schulhaus gebaut werden. Der Stadtrat hat in seinem Regierungsprogramm 2006-2010 die Ergänzung der Schulraumplanung vorgesehen, um für genügend Schulraum zu sorgen; es wurde aber nichts gemacht. Bei der vorgesehenen öffentlichen Nutzung für das Baufeld D dachte er an ein Schulhaus und nicht an ein Miethaus mit Schülern, wie es sonst nirgends im Kanton gibt. Dass jetzt keine guten Alternativen präsentiert werden können, hängt damit zusammen, dass der Gemeinderat keine Zeit dazu hatte. Mit dem Geld, das man für die Miete zahlt, könnte man auch die Zinsen bezahlen für das Kapital bei einem Schulhausbau. Der Stadtrat sagt, dass man im Limmatfeld kein Land kaufen kann, aber vielleicht könnte man Land abtauschen, gerade mit Baugenossenschaften kann viel vernünftiger über Eigentum geredet werden als mit dem Halterkonzern. Ein Schulhaus nur für 30 Jahre ist eine Fehlinvestition.

Markus Erni (SVP) erklärt, dass er ein paar Sachen berichtigen möchte. Halter ist nicht Grundeigentümer, sondern Entwickler. Drei Mal wurde vom Fass ohne Boden gesprochen; davon kann gesprochen werden, wenn der Staat selber baut. Man kann nicht nur die Verzinsung anschauen, mit der Miete zahlt man auch die Amortisation und den Unterhalt. Dazu muss ein Schulhaus irgendwann saniert werden, was weitere Kosten zur Folge hat. Für das ganze Schulhaus kann auch ein Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen werden.

Lucas Neff (Grüne) erwidert betreffend der ökonomischen Frage, dass man bei einer Miete nach 30 Jahren nichts hat, als Eigentümer hat man immer noch ein Schulhaus.

Schulvorstand Jean-Pierre Balbiani erklärt, dass es heute darum geht, ob man bis 2015 Schulraum schaffen will oder nicht. Der Bedarf ist unbestritten, im Juli wohnten im Limmatfeld 11 Schüler, im September fast 50. Mit dieser Vorlage kann zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort das richtige Objekt zur Verfügung gestellt werden. Zum Thema *-Geschäft: Der Zeitdruck hat sich ergeben. Erst im August 2010 konnte die Schulraumplanung überarbeitet werden, dazwischen gab es eine Verzögerung, weil man hoffte, das Berufsschulhaus vom Kanton übernehmen zu können. Ob die Entwicklung verschlafen wurde oder nicht, ist im Moment nicht zu entscheiden. 2015 braucht es den Schulraum, mit einer Rückweisung ist das nicht mehr zu schaffen. Bei den Mietvertragsverhandlungen wurde sehr viel herausgeholt, der Mietzins ist jetzt über 100'000 Franken tiefer, bei einer Verzögerung gibt es bis zu einer halben Mio. Franken Entschädigung. Es wurde auch über andere Finanzierungsformen gesprochen. Die Investoren sagten aber von Anfang an, dass ein Stockwerk- oder Miteigentum nicht infrage kommt. Die Stadt hat im Limmatfeld kein eigenes Land und kann deshalb nicht selber bauen. Der Mietvertrag wird im Grundbuch eingetragen und kann nicht beliebig angehoben werden. Man darf jetzt die Schule und vor allem die Kinder nicht bestrafen, indem keine Schule zur Verfügung gestellt wird. Man ist in einem Zwang, das war der Stadtrat auch.
Das vorliegende Projekt entspricht dem modernen verdichteten Bauen, in diesem Fall mit einer gemischten Nutzung. Das Grundstück der BEP ist nicht in der Zone für öffentliche Nutzung; eine schnelle Lösung deshalb nicht möglich. Es geht um ein Entwicklungsgebiet, das sich zu einem modernen, schönen Stadtteil entwickelt; da sollte man vom Feindbild der Grundeigentümer mal wegkommen. Er bittet deshalb die Mitglieder des Gemeinderates, den Rückweisungsantrag abzulehnen.

Finanzvorstand Rolf Schaeren ergänzt, dass der Gemeinderat selbstverständlich das Recht hat, den Antrag zu prüfen, ihn zurückzuweisen oder abzulehnen. Er würde sich wünschen, dass der Antrag fundiert begründet wird. Man kann nicht einfach behaupten, dass Miete teurer ist als ein Kauf, ohne fundierte Zahlen zu liefern. Man kann sicher Vergangenheitsbewältigung machen, dies ändert aber nichts an der aktuellen Lage. Dass die Stadt in 30 Jahren nichts haben wird, ist ein Schreckgespenst. Das Risiko trägt vielmehr der Investor, der nicht sicher sein kann, ob das Schulhaus länger gemietet wird. Schulhäuser im Eigenbesitz sind nicht gratis, es braucht regelmässig Investitionen. Der Stadtrat hat in einer langfristigen Betrachtung die Vor- und Nachteile analysiert. Dies ist kein Bekenntnis, dass man nie mehr ein Schulhaus bauen will. Man führte harte Verhandlungen mit dem Investor und hat nun eine gute Lösung, weshalb er um ein Nein zum Rückweisungsantrag bittet.

Lucas Neff (Grüne) erklärt, dass es für eine langfristige Betrachtung zum Beispiel ein Bauleitbild braucht; die Stadt Dietikon hat nichts in diese Richtung.

Werner Synnatschke (EVP) erklärt, dass es nicht darum geht, was der Stadtrat falsch gemacht hat, sondern darum, ob er erpressbar ist, da er keine Alternativen hat. Es wäre besser gewesen, wenn der Gemeinderat einen Vergleich verschiedener Möglichkeiten bekommen hätte, so würde man se-

hen, dass es wirklich keine andere Möglichkeit gibt. Ein etwas längerer Schulweg wie früher üblich wäre zum Beispiel auch zumutbar. Aus diesem Grund unterstützt er den Rückweisungsantrag.

Schulvorstand Jean-Pierre Balbiani erwidert, dass es keinen geeigneten anderen Ort gibt, die Dornau oder die Allmend wären keine Lösung. Die Schule gehört zu den Leuten, sonst müssten Erweiterungsbauten bei den bestehenden Schulhäusern vorgenommen werden, die bestimmt nicht billiger sind. Gemäss einer Studie müsste beim Wolfsmatt ein "Megaschulhaus" gebaut werden, was zu grosser Anonymität führen würde, welche nicht gut für die Kinder ist. Es gibt gar keine anderen Möglichkeiten, das Niderfeld kommt erst viel später. Die Stadt ist nicht erpressbar, man hat ein Jahr verhandelt und viel herausgeholt.

Nachdem keine weiteren Voten zum Rückweisungsantrag abgegeben werden, liest *Gemeinderatspräsident Pius Meier* den Rückweisungsantrag von Rosmarie Joss (SP) im Wortlauf vor:

> *"Ich beantrage, den Antrag der Genehmigung von Mietvertrag und Kredit für das Schulhaus Limmatfeld zurückzuweisen. Der Stadtrat wird beauftragt, einen neuen Vertrag auszuarbeiten mit dem Ziel, mindestens einen Teil des Gebäudes, indem sich das Schulhaus im Baufeld D des Limmatfeldes befindet, zu kaufen, Stockwerkeigentum nochmals anzusprechen oder falls nicht anders möglich, einen Erwerb via Miet-/Kaufverhältnis anzustreben. Sollte ein entsprechender Kaufvertrag nicht möglich sein, dann ist der Stadtrat aufgefordert, andere Varianten zur Bereitstellung des benötigten Schulraumes zu prüfen."*

Abstimmung über Rückweisungsantrag:

Der Rückweisungsantrag wird mit 20:10 Stimmen abgelehnt.

Diskussion (Fortsetzung):

Martin Romer (FDP) erklärt, dass es darum geht, was man hat und was man nicht hat. Man hat aufgrund des Volksschulgesetzes Vorgaben, welche den Bedarf nach zusätzlichen Räumen nach sich ziehen und keine Möglichkeit, ein bestehendes Objekt zu kaufen, um es als Schulhaus umzubauen. Weiter hat man eine Parzelle im benachbarten Stierenmatt beim Werkhof, bestehende, ausbaufähige Schulhäuser, ein Berufsschulhaus, welches der Kanton in den nächsten Jahren nicht verkaufen wird, sowie einen über Monate ausgehandelten Mietvertrag. Einiges hat man hingegen nicht: genügend Zeit, geeignetes Bauland, um ein eigenes Schulhaus zu bauen oder die Möglichkeit, Land zu erwerben. Es wäre zudem kaufmännischer Blödsinn, teures Land mit einem Schulhaus zu bebauen, währenddessen die Stadt auf dem Land später etwas erstellen könnte, das eine Rendite einbringt, da Dietikon insbesondere kein Geld hat, um mehr als das Notwendige zu machen.
Aus diesen Gründen ist die angestrebte Lösung nachvollziehbar und die FDP erachtet den Vorschlag als gangbare Lösung. Der Mietvertrag bietet im Marktvergleich faire Bedingungen, der Stadtrat, insbesondere die Stadtschreiberin, haben einen brauchbaren Deal ausgehandelt. Der Rückweisungsantrag ist ein Spiel mit dem Feuer. Es gilt in Zukunft zu prüfen, ob es nicht grundsätzlich sinnvoller wäre, jegliche Immobilien auf Mietbasis zu betreiben. Er wäre heute schon gespannt, wie die Ratslinke bei einer Ablehnung der Vorlage in der Volksabstimmung dann Bauland beschaffen kann und zu welchem Preis. Die vorliegende Lösung lässt die Möglichkeit offen, zu reagieren, je nachdem ob es in 20 bis 30 Jahren mehr oder weniger Schüler gibt als prognostiziert. Die FDP-Fraktion folgt in allen Punkten und geschlossen dem Antrag des Stadtrates.

Max Wiederkehr (CVP) erklärt, dass es die Vorgänger im Stadtrat verpasst haben, rechtzeitig zu reagieren; und der aktuelle Stadtrat war zu zögerlich. Aus diesem Grund besteht jetzt ein grosser Zeit-

druck, echte Alternativen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden. Es gibt grosse Zweifel, ob man der Vorlagen zustimmen kann, da es lange gehen wird, bis man weiss, ob die Lösung gut oder schlecht ist. Bei einem Nein müssten vermutlich Container auf Pausenplätzen abgestellt werden; genau das will die CVP nicht. Die Miete ist ein Novum, in der Geschäftswelt aber eine häufige Lösung. Bei der aktuellen Lage gibt es nur ein Ja oder einen Scherbenhaufen, weshalb die CVP trotz ungutem Gefühl der Not gehorchend dem Antrag zustimmen wird.

Abstimmung:

Der Gemeinderat beschliesst mit 17:11 Stimmen:

1. Dem Mietverhältnis für Schulraum im Gebäude "Weidenhof", Baufeld D des Limmatfelds zwischen der Halter Entwicklungen AG, Zürich und der Stadt Dietikon wird im Sinne der Erwägungen zugestimmt.

2. Für die Einrichtung der Räumlichkeiten im Gebäude werden einmalige Kosten in der Höhe von Fr. 1'995'000.00 bewilligt.

3. Für die jährlich wiederkehrenden Kosten ab Mietbeginn am 1. Juli 2015 wird ein Betrag in der Höhe von Fr. 1'292'732.00 bewilligt.

Rechtsmittel:
1. Ziffer 1 und 3 dieses Beschlusses unterliegen dem obligatorischen Referendum.

2. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Mitteilung an:
- Stadtrat.

G1.191. Spital Limmattal

Statutenrevision Zweckverband

Totalrevision

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

Die Totalrevision der Statuten des Spitalverbandes Limmattal werden genehmigt.

Rechtsmittel:
1. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 3 Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.

2. Eine Gemeindebeschwerde gegen den Beschluss kann gemäss § 151 Gemeindegesetz i.V.m. § 21 ff. Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Ausgangslage

Das Spital Limmattal wird von einem Zweckverband getragen. Dieser wird von den Gemeinden Aesch, Birmensdorf, Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil, Schlieren, Unterengstringen, Urdorf, Weinigen und den Furttaler Gemeinden Boppelsen, Buchs, Dällikon, Dänikon, Hüttikon, Otelfingen und Regensdorf gebildet.

Seit 1. Januar 2012 ist das neue kantonale Spitalplanungs- und -finanzierungsgesetz (SPFG) in Kraft. Damit werden die Änderungen des Krankenversicherungsgesetzes (KVG) des Bundes von 2007 umgesetzt. Dieses legt eine neue Finanzierung der stationären Behandlung von Patienten durch Fallpauschalen fest und verpflichtet die Kantone, ihre Spitalplanung zu erneuern. Daher ist eine Totalrevision der Statuten des Zweckverbandes notwendig.

Mit dem neuen SPFG entfällt auch die Grundversorgungs- und Finanzierungspflicht der Gemeinden im Bereich Spitalversorgung. Die Gemeinden können aber nach wie vor Spitaleigentümer bleiben. Gleichzeitig tritt ein neues Finanzierungssystem in Kraft. Demzufolge wird der Kostenanteil der öffentlichen Hand nicht mehr in Form von Betriebs- und Investitionsbeiträgen, sondern mit Fallpauschalen geleistet. Die Fallpauschalen beinhalten auch einen Investitionskostenanteil, d. h., die Finanzierung von Investitionen ist neu Aufgabe der Spitäler und kann grundsätzlich auch mit Fremdmitteln erfolgen. Das Spital muss also mit den Einnahmen auch die notwendige Eigenkapitalbasis für die zukünftige Entwicklung schaffen.

Vorgehen

Zur Überarbeitung der Statuten wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Verwaltungsrates des Zweckverbandes Spital Limmattal und der Spitalleitung eingesetzt, welche einen Statutenentwurf erarbeitete. Am 29. Februar 2012 wurden die geplanten Änderungen mit den Delegierten des Spitalverbandes und weiteren Gemeindevertreterinnen und -vertretern diskutiert. Nach der Berücksichtigung der Rückmeldungen im Entwurf wurde die Statutenrevision dem Gemeindeamt Zürich zur Vorprüfung vorgelegt. Dieses informierte mit Bericht vom 4. Mai 2012 die Gemeinden und das Spital über das Resultat der Vorprüfung. Am 11. Juli 2012 genehmigte die Delegiertenversammlung die Statutenrevision mit grosser Mehrheit. Das Gemeindeamt Kanton Zürich qualifizierte in seinem Bericht die vorliegende Revision als Totalrevision, was eine Zustimmung sämtlicher Verbandsgemeinden erforderlich macht.

Ziele der Statutenrevision

Eine der wesentlichsten Änderungen ist, dass dank dem SPFG bzw. der Anpassung des Gemeindegesetzes Spitalzweckverbände einen eigenen Finanzhaushalt führen können. Das ist notwendig, um Eigenkapital oder allenfalls Fremdmittel generieren zu können. Diese Möglichkeiten müssen in den neuen Statuten abgebildet werden. Um einen reibungslosen Übergang zum neuen Finanzierungssystem zu gewährleisten, muss die Statutenrevision 2012 erfolgen und rückwirkend auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt werden.

Die Totalrevision der Zweckverbandsstatuen beinhaltet insbesondere folgende neue Regelungen:

- Einarbeitung der durch das neue SPFG geltenden übergeordneten Rahmenbedingungen;
- Abbildung eines eigenen Finanzhaushalts des Spitalverbandes;
- Anpassung der Zweckverbandsorganisation durch Weglassen der Baukommission als Organ des Zweckverbandes im Sinne der Schaffung von klaren Kompetenzen und Verantwortlichkeiten;
- Anpassung der Zweckverbandsorganisation durch Weglassen der Spitalleitung als Organ des Zweckverbandes im Sinne der kongruenten Umsetzung der heute gültigen Spitalorganisation;
- Aufgaben und Kompetenzen des Spitaldirektors/der Spitaldirektorin;
- Möglichkeit zur Verkürzung der Kündigungsfrist beim Austritt einer Verbandsgemeinde aus dem Zweckverband.

Die Zweckverbandsgemeinden bleiben auch nach der Totalrevision Eigentümerinnen des Spitals. Aufgrund des neuen Finanzierungsmodells wird aber davon ausgegangen, dass zukünftig keine Beiträge an den Betrieb und die Investitionen des Spitals geleistet werden müssen. Der Restwert der von den Zweckverbandsgemeinden geleisteten Investitionsbeiträge wird rückwirkend per 1. Januar 2012 in Eigenkapital umgewandelt.

Vorprüfung durch das Gemeindeamt Kanton Zürich

Mit Bericht vom 4. Mai 2012 wurden die Gemeinde und das Spital über das Resultat der Vorprüfung informiert. Viele Anregungen und Empfehlungen des Kantons wurden in den vorliegenden, definitiven Entwurf der Totalrevision aufgenommen.

Nicht berücksichtigt wurde die Empfehlung bezüglich Art. 42 (alt) bzw. Art. 57 der Statuten. Mit der Stellungnahme des Gemeindeamtes wird argumentiert, dass Anteile austretender Gemeinden in rückzahlbare Darlehen umzuwandeln seien. Vonseiten der Arbeitsgruppe wie auch an der Delegiertenversammlung wurde dagegen die Meinung vertreten, dass damit die speziellen Aspekte der Spitalfinanzierung und die für langfristige Sicherung des Spitalbetriebs zu berücksichtigenden betriebswirtschaftlichen Aspekte nicht beachtet wurden. Auch bei der aktuellen Spitalplanung wird davon ausgegangen, dass die bisherigen Träger der Spitäler - also mehrheitlich die Gemeinden - diese weiter betreiben. Bei einem raschen und vollständigen Rückzug der Gemeinden würde der ordentliche Betrieb des Spitals infrage gestellt. In den zurzeit gültigen Statuten des Zweckverbandes Spital Limmattal wurde ebenfalls festgelegt, dass austretende Gemeinden keinen Anspruch auf Entschädigung haben. Ansonsten würde das Eigenkapital, welches allfällige Verluste absichert und als Basis für Investitionen oder Fremdkapital notwendig ist, bei einem Austritt geschmälert. Dies würde dazu führen, dass die verbleibenden Gemeinden sowohl ein grösseres Restrisiko wie auch ein kleineres Eigenkapital zu tragen hätten. Zudem haben sämtliche Gemeinden die Statuten zu genehmigen, womit auch die Legitimation dieser Bestimmung erhöht wird.

Auswirkungen bei einer Nichtgenehmigung der Totalrevision der Statuten

Falls die Totalrevision der Statuten des Zweckverbandes Spital Limmattal nicht genehmigt wird, würden die Statuten vom 4. Mai 2011 ihre Gültigkeit weiterhin behalten. Der Spitalverband könnte keinen eigenen Finanzhaushalt führen und die Investitionen müssten weiterhin von den Verbandsgemeinden vorfinanziert werden. Im Gegenzug würde bei den Fallpauschalen der Investitionsanteil an die Gemeinden und nicht das Spital weitergeleitet. Allfällige Betriebsverluste müssten wie bis anhin jährlich von den Verbandsgemeinden ausgeglichen werden. Dies würde insbesondere dazu führen, dass mit einer weiteren Verzögerung und Erschwerung der Planung für einen Neubau zu rechnen ist.

Weiteres Vorgehen und Inkrafttreten

Anschliessend an die Beschlussfassung durch den Gemeinderat ist eine Volksabstimmung notwendig. Nach der Zustimmung durch alle Verbandsgemeinden müssen die neuen Statuten durch den Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt werden. Erst danach können sie wie vorgesehen rückwirkend per 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt werden.

Das Limmattalspital und die damit verbundene Gesundheitsversorgung in der Region ist ein wichtiger Standortfaktor. Mit über tausend Mitarbeitenden ist das Spital Limmattal zudem ein bedeutender Arbeitgeber. Als regional verankertes Spital ist es ausserdem für das gesamte Limmattal von grosser Bedeutung und ein wichtiger Standortfaktor.

Referent GPK: Ernst Joss (AL)

Ernst Joss (AL) erklärt, dass die Statuten wegen des neuen Spitalplanungs- und finanzierungsgesetzes schon nach Kurzem wieder revidiert werden müssen. Neu besteht vor allem die Möglichkeit, Eigenkapital zu generieren. Gleichzeitig wurden weitere Punkte geändert: Die Baukommission ist neu dem Verwaltungsrat unterstellt und es besteht die Möglichkeit, bei einem Austritt einer Verbandsgemeinde diese vorzeitig zu entlassen, was auf jeden Fall Sinn macht. Das Gemeindeamt beurteilte die Statutenrevision als Totalrevision, was zur Folge hatte, dass sämtliche Artikel unter die Lupe genommen wurden. Es wurden auch Artikel beanstandet, die schon seit Jahren bestehen. Eine Beanstandung wurde nicht übernommen: Bei einem Austritt einer Verbandsgemeinde kann diese das ein-

gezahlte Kapitel wie bisher nicht mitnehmen, da das Spital sonst bei Austritten finanziell ausgehöhlt würde. Bei einer Totalrevision müssen sämtliche 17 Gemeinden zustimmen, weshalb auch ein Kompromiss beantragt wird. In der GPK war auch die Rechtsform ein Thema. Hier sind die Vorstellungen sehr verschieden. Da aber die Revision eilt, soll die Diskussion zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die GPK unterstützt die Totalrevision der Statuten des Spital Limmattal einstimmig.

Diskussion:

Ernst Joss (AL) erklärt, dass aus seiner Sicht der Antrag völlig unbestritten ist.

Werner Hogg (FDP) erklärt, dass das Limmattalspital neue Statuten braucht, da der Spitalneubau in vollem Gang ist. Ende 2012 soll das Siegerprojekt feststehen und 2018 könnte das neue Spital gebaut sein. Für ein solches Projekt braucht es den nötigen Handlungsspielraum, wozu unter anderem ein eigener Finanzhaushalt gehört, was mit den neuen Statuten ermöglicht wird. Die FDP befürwortet aus diesem Grund die Revision. Bei einer Ablehnung müsste mit einer Verzögerung von mindestens zwei Jahren für den Neubau und den daraus resultierenden Kosten gerechnet werden. Gemäss Spitalplanungs- und finanzierungsgesetz werden Betrieb und Investitionen über die Fallpauschalen finanziert. Mit einem Gewinn können Rückstellungen für Investitionen getätigt oder Kredite amortisiert werden. Pech ist, dass das Gemeindeamt das Ganze als Totalrevision beurteilt, weshalb die Zustimmung aller 17 Verbandsgemeinden notwendig wird. Dank einer neuen Regelung ist man den austrittswilligen Furttaler Gemeinden entgegengekommen, die den Statuten zustimmen und dann ohne dreijährige Frist austreten können. In Urdorf hat die Exekutive die Stimmung in der Bevölkerung völlig falsch eingeschätzt und eine Schlappe erlitten.
Aus Sicht der FDP muss die Frage der Rechtsform nach der Statutenrevision unverzüglich diskutiert werden. Das Spital bietet ein hervorragendes Angebot, ist in der Bevölkerung sehr gut verankert und ein wichtiger Arbeitgeber mit attraktiven Arbeitsplätzen. Der Businessplan ist seriös, das Vertrauen in eine erfolgreiche Zukunft vorhanden. Die Eigenmittel von 6 Mio. Franken stehen aber in keinem Verhältnis zu den geplanten Neubaukosten von 270 Mio. Franken. Noch ist unklar, welche Finanzierungsmodelle gewählt werden. Beim Zweckverband ist aber die Haftung im Gegensatz zu einer AG unbeschränkt. Ein Vergleich mit anderen Spitälern zeigt, dass die Entwicklung weg vom Zweckverband geht, da er ein schwerfälliges Modell darstellt. Das Spital Wetzikon wird als gemeinnützige AG geführt, in Männedorf wird dieses Modell kommen und in Uster wird dies auch diskutiert. Nachdem vor zwei Jahren aufgrund der Privatisierungsdiskussion eine grosse Verunsicherung ausgelöst wurde, müssen die Chancen einer Rechtsformänderung der Bevölkerung aufgezeigt werden. Die FDP erwartet, dass der Verwaltungsrat sich diesem Thema sofort nach Inkrafttreten der Statuten annimmt.

Gabriele Olivieri (CVP) erklärt, dass die Einführung der Fallpauschalen in der Spitalführung alles verändert hat. Noch immer gleich ist die Verbundenheit der Bevölkerung mit dem Spital. Neu muss der Verwaltungsrat laufend sicherstellen, dass die Finanzen im Lot bleiben. Es ist darum wichtig, dass das Spital in den Händen der Gemeinden bleibt. Begrüsst wird bei den neuen Statuten, dass Gemeinden die Möglichkeit gegeben wird, den Verband sofort zu verlassen. Dass die Furttaler Gemeinden, welche zum Beitritt gezwungen wurden, nun den Zweckverband wieder verlassen wollen, ist verständlich. Wichtig ist aber die Regelung, dass die austretenden Gemeinden keinen Anspruch auf Entschädigung haben. Die CVP steht hinter dem Spital und ist mit dieser Totalrevision der Statuten des Spitalverbandes einverstanden.

Markus Erni (SVP) ergänzt, dass es schön ist, wenn sich mal alle einig sind. Es gibt auch nichts anderes, um die Zukunft des Spitals nicht zu gefährden. Es gibt keinen Grund für eine Ablehnung.

Catherine Peer (SP) erklärt, dass nicht alles Gold ist was glänzt. Stossend ist, dass der Kanton de facto Betreiber ist und die Fallpauschalen festlegt, während die Gemeinden das Restrisiko tragen. Es ist schlecht, dass das Spital gewinnorientiert arbeiten muss. Für den Patient heisst dies, dass er genügend krank sein muss. Die SP ist aber trotzdem klar für die Revision. Ein Spital in der Nähe, das gute Arbeit leistet, ist wichtig. Dabei braucht es keine absolute Spitzenmedizin. Wichtig ist, dass allgemein Versicherte behandelt werden und es eine Notfallstation gibt. Auch ein neues Spital ist wichtig, wozu es die Zustimmung zu den Statuten braucht, damit die Finanzierung möglich ist.

Abstimmung:

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

Die Totalrevision der Statuten des Spitalverbandes Limmattal wird genehmigt.

Rechtsmittel:
1. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 3 Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.

2. Eine Gemeindebeschwerde gegen den Beschluss kann gemäss § 151 Gemeindegesetz i.V. m. § 21 ff. Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Mitteilung an:
- Stadtrat.

E1./B. Statistiken, Verzeichnisse

Benchmarking-Projekt zum Thema der Zu- und Wegzugsgründe

Interpellation

Max Wiederkehr, Mitglied des Gemeinderates, und 23 Mitunterzeichnende haben am 5. Juli 2012 folgende Interpellation eingereicht:

"Im September 2004 reichte Patrick Knecht ein Postulat ein, mit der Bitte, die Stadt möge zukünftig eine Wanderstatistik durchführen, um über die Gründe des Zu- und Wegzugs von Bewohnern des "Wirtschaftsstandorts mit Lebensqualität" besser informiert zu sein und entsprechende Verbesserungsmassnahmen veranlassen zu können. Von Mitte 2005 bis Ende 2006 führte die Stadt Dietikon eine Wanderstatistik durch. Diese brach der Stadtrat, entgegen der Meinung des Gemeinderates, aus nicht nachvollziehbaren Gründen eigenmächtig ab. Worauf Patrick Knecht eine entsprechende Interpellation einreichte.

In der Interpellationsbeantwortung vom 15. Dezember 2008 schreibt der Stadtrat in seiner Antwort unter anderem, dass sich die Stadt Dietikon am "Benchmarking-Projekt der Zu- und Wegzugsgründe des Kantons Zürich" für das Jahr 2009 beteiligen werde. Der Vergleich mit anderen Gemeinden unseres Kantons würde zusätzliche Informationen bringen. Die Kosten für Dietikon beliefen sich lediglich auf Fr. 7'000.00. Weiter schreibt er, dass die soziodemografischen Erhebungen einen grossen Nutzen für das Stadtmarketing hätten.

In diesem Zusammenhang erlaube ich mir, dem Stadtrat folgende Fragen zu stellen:

1. *Wo und wann veröffentlichte der Stadtrat die statistische Auswertung des Kantons des Benchmarking-Projekts 2009?*
2. *Was waren für die Stadt die wichtigsten Erkenntnisse?*

3. *Welche soziodemografischen Verbesserungsmassnahmen zwecks Attraktivitätssteigerung wurden aufgrund der Erkenntnisse in unserer Stadt umgesetzt? Mit welchem Erfolg?*
4. *Eine einjährige Erhebung und Auswertung ist statistisch gesehen nur beschränkt aussagekräftig. Wieso wurde diese Erhebung in den folgenden Jahren nicht mehr durchgeführt?*
5. *Wie gedenkt der Stadtrat in Zukunft mit der Frage der Ursache für Zu- und Wegzug umzugehen?"*

Mitunterzeichnende:

Gabriele Olivieri	Ralph Hofer	Roger Bachmann	Ottilie Dal Canton
Josef Wiederkehr	Lucas Neff	Catalina Wolf-Miranda	Cécile Mounoud
Sven Koller Metzler	Rosmarie Joss	Erich Burri	Jörg Dätwyler
Peter Wettler	Anton Kiwic	Ernst Joss	Samuel Spahn
Catherine Peer	Alfons Florian	Angela Gullo-Serratore	Thomas Wirth
Werner Synnatschke	Trudi Frey	René Stucki	

Begründung:

Max Wiederkehr (CVP) erklärt, dass nun zum dritten Mal in 7 Jahren ein Vertreter der CVP zum gleichen Thema einen parlamentarischen Vorstoss eingereicht hat. Der Stadtrat tut sich schwer mit dem Thema, es scheint ihn nicht zu interessieren. Dabei wären die zu erhaltenden Informationen sehr wichtig, wenn man Verbesserungen beim "Wirtschaftsstandort mit Lebensqualität" erreichen möchte. Der Stadtrat hat zwei Mal auf Vorstösse reagiert. Beim ersten Mal wurde die Wanderstatistik durchgeführt, welche entgegen dem Willen des Gemeinderates nach einem Jahr abgebrochen wurde. Es erfolgte auch keine Auswertung mit Massnahmenkatalog. Beim zweiten Mal beteiligte man sich bei einem kantonalen Projekt, um im Vergleich mit anderen Gemeinden zusätzliche Informationen zu erhalten. Auch hier hat man nichts von einer Auswertung und daraus folgenden Massnahmen erfahren. Aus diesem Grund stellt er hier die Interpellation mit den folgenden Fragen:

1. *Wo und wann veröffentlichte der Stadtrat die statistische Auswertung des Kantons des Benchmarking-Projekts 2009?*
2. *Was waren für die Stadt die wichtigsten Erkenntnisse?*
3. *Welche soziodemografischen Verbesserungsmassnahmen zwecks Attraktivitätssteigerung wurden aufgrund der Erkenntnisse in unserer Stadt umgesetzt? Mit welchem Erfolg?*
4. *Eine einjährige Erhebung und Auswertung ist statistisch gesehen nur beschränkt aussagekräftig. Wieso wurde diese Erhebung in den folgenden Jahren nicht mehr durchgeführt?*
5. *Wie gedenkt der Stadtrat in Zukunft mit der Frage der Ursache für Zu- und Wegzug umzugehen?"*

Er ist neugierig auf die Antworten des Stadtrates.

Ratspräsident Pius Meier stellt fest, dass dem Stadtrat für die Beantwortung der Interpellation gemäss § 57 der Geschäftsordnung drei Monate zur Verfügung stehen.

F5.332. Jugendberatung Dietikon

Aufsuchende Jugendarbeit

Beantwortung Interpellation

Sven Koller, Mitglied des Gemeinderates, und 8 Mitunterzeichnende haben am 12. April 2012 folgende Interpellation eingereicht:

"Der Stadtrat hat die Einführung der aufsuchenden Jugendarbeit als eines seiner Legislaturziele für die Jahre 2012/13 festgelegt. Jugendliche, junge Erwachsene, insbesondere auch Personen aus anderen Kulturen halten sich öfter im öffentlichen Raum auf und tragen so auch zur Belebung der Stadt Dietikon bei. Offene Jugendarbeit sucht diese Personengruppen an ihren Treffpunkten auf und sensibilisiert sie für ein rücksichtsvolles Verhalten im öffentlichen Raum. Die Jugendlichen finden in den Jugendarbeitenden Ansprechpersonen, die sie in ihren Anliegen ernst nehmen und unterstützen.

Die Umfrage zum Sicherheitsempfinden hat gezeigt, dass sich ein Teil der Dietiker Bevölkerung zu Nachtzeiten nicht rundum sicher fühlt. Der Stadtrat hat in der Presse die aufsuchende Jugendarbeit als eine der zu treffende Massnahmen erwähnt.

In verschiedener Hinsicht ist ein Bedarf und eine Dringlichkeit für aufsuchende Jugendarbeit ausgewiesen. Ich bitte den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. *Wann wird die aufsuchende Jugendarbeit in Dietikon umgesetzt?*
2. *Werden bei der Planung und Umsetzung die Erfahrungen anderer vergleichbarer Städte einbezogen?*
3. *Welchen konkreten Auftrag sieht das Konzept zur aufsuchenden Jugendarbeit vor und wie viele Stellenprozente sind geplant?"*

Die Interpellation wird wie folgt beantwortet:

Wann wird die aufsuchende Jugendarbeit in Dietikon umgesetzt?

Der Stadtrat hat sich in den Regierungsrichtlinien der Jahre 2010 bis 2014 die Einführung "aufsuchender Jugendarbeit" zum Ziel gesetzt. Die Umsetzung ist in den Jahren 2012/2013 vorgesehen. Bereits im Sommer 2011 hat sich die Präsidialabteilung intensiv mit dem Thema befasst. In einem Positionspapier wurde die Umsetzung einer aufsuchenden, in der Fachsprache "Mobilen Jugendarbeit" (MJA), in Dietikon festgehalten und eine Einführung auf Mai/Juni 2012 geplant. Im Rahmen der Sparmassnahmen wurde die Stellenerhöhung für die MJA aus dem Budget 2012 gestrichen und um ein Jahr zurückgestellt. Der Stadtrat beabsichtigt, die MJA in Dietikon im Jahre 2013 einzuführen.

Werden bei der Planung und Umsetzung die Erfahrungen anderer vergleichbarer Städte einbezogen?

In der Schweiz hat sich vorwiegend in den grösseren Städten die MJA etabliert. Seit einigen Jahren ziehen kleinere Städte, Agglomerationsgemeinden und Gemeinden mit Zentrumsfunktion mit MJA nach. Mit Ausnahme von Dietikon haben alle Städte im Kanton Zürich, die mehr als 20'000 Einwohner zählen, seit einigen Jahren MJA eingeführt. Erfahrungen dieser Städte haben gezeigt, dass mit diesem Modell unterschiedliche Gruppierungen von Jugendlichen im Sozialraum direkt angesprochen werden können und die MJA sich zu einer Kernaufgabe in der Jugendarbeit entwickelt hat.

Im Jahre 2009 hat die Gemeinde Oberengstringen im Rahmen eines Pilotversuches die Mobile Jugendarbeit Region Limmattal (MJAL) gestartet. Die MJAL setzt sich zum Ziel, weitere Gemeinden im

Limmattal in den Pilotversuch einzubeziehen. Bereits im Frühjahr 2010 hat sich Jugend & Freizeit intensiv mit der MJAL befasst und das Angebot evaluiert. Zu den Personalkosten (je nach Stellenumfang) müsste Dietikon einen zusätzlichen Beitrag (Overheadkosten) von jährlich rund Fr. 55'000.00 (Fr. 2.35/Einwohner/Jahr) leisten. Aufgrund der Grösse Dietikons, der hohen Zusatzkosten, dem benötigten Stellenumfang sowie der Eingliederung in die städtische Jugendarbeit sieht der Stadtrat von einem Beitritt zur MJAL ab.

Welchen konkreten Auftrag sieht das Konzept zur aufsuchenden Jugendarbeit vor und wie viele Stellenprozente sind geplant?"

Dietikon hat mit seiner heterogenen Bevölkerungsstruktur eine Vielfalt von Jugendkulturen im öffentlichen Raum. An verschiedenen Treffpunkten im Sozialraum können unterschiedliche Interessenslagen (Lärm, Littering etc.) aufeinanderprallen. Unter Einbezug der Betroffenen kann die MJA konstruktive und lösungsorientierte Aktionen durchführen. Die MJA hat keinen ordnungspolitischen Auftrag und keine Legitimation, Sanktionen auszusprechen. Sie dient vielmehr als Instrument für die Kontaktaufnahme mit Jugendlichen, um mit ihnen eine Verbesserung ihrer Lebensumstände und ihres Lebensumfeldes zu bewirken. Gleichzeitig sind die mobilen Jugendbeauftragten Vertrauens- und Vermittlungspersonen zur Erwachsenenwelt, sie fördern den Dialog und das Zusammenleben im öffentlichen Raum und sind als Bindeglied zwischen Anwohnern, Behörden, Polizei, Schulen und weiteren Akteuren zu sehen. Gleichzeitig ist eine gute Vernetzung von Fachstellen, welche mit Jugendlichen arbeiten, die beste Voraussetzung für eine gut funktionierende Jugendpolitik.

Nachtruhestörung, Vandalismus, Littering und aggressives Verhalten auf Plätzen und Strassen sind gesellschaftliche Probleme, welche die MJA nicht verhindern kann. Durch die Beziehungsarbeit der MJA kann jedoch in vielen Fällen deeskalierend und präventiv Einfluss auf die Jugendlichen und jungen Erwachsenen genommen werden. Es ist nicht das Ziel, die Jugendlichen aus dem öffentlichen Raum in die Privatsphäre zu vertreiben; vielmehr sollen die Jugendlichen den öffentlichen Raum beleben, konstruktiv nutzen und im Dialog mit der Umwelt stehen.

Die MJA ist nachmittags und abends auf öffentlichen Plätzen, Strassen und bekannten Treffpunkten unterwegs. Mit verschiedenen Projekten und Aktivitäten wird die Kommunikation zwischen den Jugendlichen und Erwachsenen gefördert. Eine wichtige Aufgabe der MJA ist das Erreichen eines respektvollen Zusammenlebens. Die MJA hat die Möglichkeit, Themen wie Alkoholmissbrauch, Drogen oder Gewalt vor Ort mit den Jugendlichen zu thematisieren. Eine kompetente Fachperson, die den Jugendlichen mit Rat und Tat zur Seite steht, kann negative Entwicklungen frühzeitig erkennen und soweit möglich auffangen. Präventive Aufklärung oder auch Interventionen zum Schutz der Betroffenen sind möglich.

Das Führen von Jugendeinrichtungen ist eine der Kernaufgaben der städtischen Jugendarbeit, die aufsuchende, mobile Jugendarbeit eine weitere. Einige Städte und Gemeinden, welche langjährige Erfahrung mit MJA haben, sind in den letzten Jahren zu einem kombinierten Model der Jugendarbeit übergegangen. Einerseits wird offene Jugendarbeit in Jugendzentren und andererseits im Sozialraum betrieben. Um Synergien zu nutzen, macht die Ergänzung der städtischen Jugendarbeit mit der MJA durchaus Sinn.

Bereits im Frühjahr 2010 hat der Stadtrat im Rahmen der Abklärungen zu den Freizeitangeboten in Dietikon festgestellt, dass Dietikon im Vergleich zu ähnlich grossen Städten mit einem eher tiefen Stellenplan in der offenen Jugendarbeit ausgestattet ist. Mit der Einführung von MJA können dadurch gleichzeitig in zwei Bereichen nötige Entwicklungsschritte erzielt werden. Das Konzept sieht vor, dass die beiden heutigen Jugendbeauftragten analog dem Model vieler Gemeinden mit einer weiteren Fachperson für die MJA ergänzt werden. Ein Vorteil liegt auch darin, dass während der Wintermonate, wo sich im öffentlichen Raum weniger Jugendliche aufhalten, der/die mobile Jugendarbeiter/in das Team der offenen Jugendarbeit ergänzen und unterstützen kann.

Berechnungen haben gezeigt, dass die Einführung von MJA in Dietikon mindestens eine Stellenerweiterung um 0.6 Stellen notwendig macht. Die städtische Jugendarbeit würde dadurch von 1.5 auf 2.1 Stellen erweitert.

Diskussion:

Sven Koller (SP) bedankt sich für die Antwort und die Absicht, die Mobile Jugendarbeit einzuführen und hofft, dass es dieses Mal auch umgesetzt wird. Er ist froh, dass gesagt wird, dass die Jugendarbeiter keine Hilfssheriffs sind, dass aber alle in Dietikon von ihrer Arbeit profitieren. Es ist einleuchtend, dass die Mobilie Jungendarbeit in die eigene Jugendarbeit integriert wird. Zurzeit hat Dietikon für die Jugendarbeit 150 Stellenprozente, der Dachverband empfiehlt bei der Grösse Dietikons 500 Stellenprozente. Der Bedarf ist da, insbesondere wenn man die Bevölkerungsdurchmischung berücksichtigt. Der Jugendtreff ist gut besucht, die Schulsozialarbeit kommt auch und mit der Mobilen Jugendarbeit kommt ein weiteres wichtiges Puzzleteil dazu, damit Dietikon auf gutem Weg ist.

Christiane Ilg (EVP) bedankt sich für die differenzierte Antwort. Die EVP begrüsst die Einführung, auch wenn 0.6 Stellen sehr wenig sind. Wünschenswert wäre sicher die Zusammenarbeit mit Freiwilligen.

Cécile Monoud (CVP) bedauert, dass der Stadtrat die Einführung um ein Jahr verschoben hat, dies darf nicht noch einmal geschehen. Die Mobile Jugendarbeit leitet einen wichtigen Beitrag für die Sicherheit der Bevölkerung und Jugendlichen. Sie leistet dort Hilfestellung, wo es nötig ist. Sie hofft, dass der Stadtrat das Versprechen einhält und mindestens diese Stellen einführt.

B2.32. Baubewilligungen

Raucherzelte und Rauchen in Gaststätten

Beantwortung Interpellation

Ernst Joss, Mitglied des Gemeinderates, und 6 Mitunterzeichnende haben am 12. April 2012 folgende Interpellation eingereicht:

"Im letzten Jahr stellten verschiedene Gaststätten im Winter Raucherzelte auf. Seitdem ist klar, dass diese eine Bewilligung benötigen und der Stadtrat nicht gewillt ist, diese zu erteilen. Trotzdem stellte auch dieses Jahr wieder ein Restaurant ein Raucherzelt auf. Gegen eine Verfügung des Stadtrates wurde rekurriert. Nunmehr zog der Frühling ins Land und es besteht kein Bedürfnis nach einem Raucherzelt mehr. Das Raucherzelt konnte somit während des ganzen Winters illegal benutzt werden.

Schon verschiedentlich wurde in einem Restaurant in Dietikon beobachtet, dass geraucht wurde. Offenbar schritten die Wirtsleute nicht ein.

Diese Vorkommnisse drängen folgende Fragen auf:

1. *Wie gedenkt der Stadtrat in Zukunft gegen illegale Raucherzelte vorzugehen?*
2. *Wie wird sichergestellt, dass illegale Zelte rasch wieder verschwinden?*
3. *Wie werden die Wirtsleute, welche illegale Raucherzelte aufstellten, bestraft?*
4. *Wie wird die Einhaltung des Rauchverbots in Gaststätten durchgesetzt? Welche Kontrollen erfolgen? Was sind die Konsequenzen von Verstössen?*

Mitunterzeichnende:

Angela Gullo	Peter Wettler	René Stucki	Catherine Peer
Thomas Wirth	Werner Synnatschke		

Die Interpellation wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1

Bei ohne Bewilligung aufgestellten Raucherzelten oder ähnlichen Einrichtungen handelt es sich um formell rechtswidrige Bauten und Anlagen. Baut jemand ohne Bewilligung, so ist die rechtswidrige Baute oder Anlage nicht zwingend schon aus diesem Grunde abzubrechen oder zu beseitigen. Da nicht generell von einer materiellen Baurechtswidrigkeit ausgegangen werden kann, muss im konkreten Einzelfall nachträglich ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Dazu wird der Ersteller aufgefordert, ein Baugesuch einzureichen oder innerhalb der gesetzten Frist das Zelt abzubauen.

Im November 2010 wurden alle Gastronomiebetriebe in Dietikon in einem Brief auf diesen Tatbestand aufmerksam gemacht. Das hatte zur Folge, dass im Winter 2011/2012 nur noch ein Raucherzelt aufgestellt und gleichzeitig ein Baugesuch eingereicht wurde. Auch in Zukunft werden alle Gastronomiebetriebe in regelmässigen Zeitabständen informiert werden.

Bislang wurde auf die Anordnung von vorsorglichen Massnahmen wie den Erlass eines Benutzungsverbotes im Rahmen des baurechtlichen Aufforderungs- und Befehlsverfahrens verzichtet.

Zu Frage 2

Mit einem Erlass eines baurechtlichen Entscheides wird dem Gesuchsteller die Möglichkeit gewährt, den Entscheid durch die Rechtsmittelinstanzen beurteilen zu lassen. Da der Gesuchsteller einen Anspruch auf baurechtliche und später gerichtliche Beurteilung auch bei rechtswidrigen Bauten und Anlagen hat, können die ohne Bewilligung errichteten Raucherzelte nicht ohne Weiteres rasch entfernt werden. Jedoch besteht bei formell und materiell rechtswidrigen Bauten und Anlagen die Möglichkeit, ein vorläufiges Nutzungsverbot auszusprechen. Damit wird die Nutzung einstweilen untersagt, bis über das Bauvorhaben endgültig entschieden ist.

Wird innerhalb der angesetzten Frist kein Baugesuch eingereicht oder trotz eines endgültigen ablehnenden Entscheids ein Raucherzelt wieder aufgebaut oder nicht abgebaut, kann der Stadtrat eine Ersatzvornahme veranlassen, d.h., das Raucherzelt wird auf Kosten des Erstellers von Angestellten der Stadt abgebaut. Die Stadt Dietikon hat also nicht die Möglichkeit, illegale Zelte rasch verschwinden zu lassen.

Zu Frage 3

Grundsätzlich besteht gemäss § 340 Planungs- und Baugesetz (PBG) und Art. 292 Strafgesetzbuch (StGB) die Möglichkeit zur Bestrafung bei Verstössen gegen das Gesetz, die Bau- und Zonenordnung oder ausführende Verfügungen sowie subsidiär wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen. Bislang hat es die Baubehörde nicht als geeignete Massnahme erachtet, baurechtliche Verstösse anzuzeigen; sie könnte sich dies jedoch im Wiederholungsfall vorstellen.

Zu Frage 4

Der Betreiber, die Betreiberin oder die für die Hausordnung verantwortliche Person hat für einen gesetzeskonformen rauchfreien Betrieb zu sorgen. Für den Vollzug des Rauchverbots in Gastronomiebetrieben im Kanton Zürich sind die Gemeinden zuständig. Bei Anzeigen wegen Missachtung des Rauchverbots interveniert die Polizei im Rahmen der Möglichkeiten. Laut Bundesgesetz zum Schutz vor Passivrauchen beträgt die Busse Fr. 1'000.00, wenn gegen das Rauchverbot verstossen wird oder wenn ein Wirt ein Fumoir betreibt, das nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Für

leichte Verstösse sieht das kantonale Recht eine Ordnungsbusse von Fr. 80.00 vor. Verstösst der Wirt wiederholt gegen das Gesetz, muss er mit einem Patententzug rechnen.

Im Jahr 2011 hat die Stadtpolizei Dietikon fünf Gesetzesverstösse aufgrund von Anzeigen oder eigenen Feststellungen bei Kontrollen geahndet. Im Jahr 2012 wurden bis Ende August vier Ordnungsbussen ausgestellt. Gebüsst wurden sowohl die fehlbaren Gastwirte wie auch die rauchenden Gäste.

Diskussion:

Ernst Joss (AL) erklärt, dass nach der Einführung des Rauchergesetzes plötzlich Zelte bei den Gaststätten aufgestellt wurden. Die meisten verschwanden, als der Stadtrat erklärte, dass es dazu eine Bewilligung braucht. Im Jahr darauf wurde nur ein Zelt aufgestellt, dieses blieb das ganze Jahr stehen, da Rekurs eingereicht wurde. Die Antwort des Stadtrates ist fast schon eine Anleitung, wie das Gesetz hintergangen werden kann. Ein Benutzungsverbot wäre aber möglich gewesen. Er hätte erwartet, dass der Stadtrat dafür sorgt, dass das Gesetz von allen eingehalten wird und sich nicht jemand das Recht nimmt, darüber hinwegzusehen. Er könnte ein Benutzungsverbot erlassen oder im Wiederholungsfall eine Busse aussprechen.
Das zweite Thema ist das Einhalten des Rauchverbots in Gaststätten. Dieses Verbot ist wichtig, hat sich doch nach der Einführung gezeigt, dass es seitdem weniger Herzinfarkte gibt. Er wäre zwar schön, wenn Kontrollen nicht nötig wären, er hofft aber, dass die Polizei Kontrollen macht.

Schluss der Sitzung: 21.53 Uhr

Die Richtigkeit des Protokolls bezeugen:

Pius Meier
Präsident

Arno Graf
Sekretär-Stv.

Angela Gullo-Serratore
Stimmenzählerin

Philipp Müller
Stimmenzähler

Irene Wiederkehr
Stimmenzählerin