

**93 Kinderhort Rafz, Genehmigung Mietvertrag inkl. Mietkosten zwischen Vermieter Shefqet Islami, Wila, und der Politischen Gemeinde Rafz, für den Betrieb eines Kinderhorts in den Räumlichkeiten an der Landstrasse 21 in Rafz, gültig ab 1. Oktober 2020**

---

### Ausgangslage

Der Verein Kinderhort Rägeboge betreibt in den Räumlichkeiten der Mietliegenschaft Landstrasse 21 in 8197 Rafz, Gebäude Vers.-Nr. 86, Grundstück Kat.-Nr. 429, einen Kinderhort. Zwischen dem Kinderhort und der Schule Rafz besteht eine Leistungsvereinbarung, in welcher der Verein im Auftrag der Schule die schulergänzende Tagesbetreuung anbietet und dafür entschädigt wird. Die Liegenschaft gehört Eigentümer Shefqet Islami, wohnhaft an der Tösstalstrasse 28 in 8492 Wila.

Anlässlich der Generalversammlung vom 30. September 2019 haben die Mitglieder beschlossen, den Verein aufzulösen und die Leistungsvereinbarung mit der Schule Rafz per Ende 2019 auf 31. Juli 2020 zu kündigen. Das Mietverhältnis der Räumlichkeiten an der Landstrasse 21 wurde per 30. September 2020 gekündigt.

Das Volksschulgesetz des Kantons Zürich (VSG) verpflichtet die Gemeinden, ein bedarfsgerechtes Angebot an schulergänzenden Tagesstrukturen anzubieten (§ 30a VSG). Ohne externen Anbieter muss die Gemeinde das entsprechende Angebot schaffen. Damit steht die Gemeinde bzw. die Schule Rafz in der Pflicht.

Nach Abwägung der beiden Möglichkeiten, das Angebot durch die Schule Rafz oder einen externen Anbieter zu schaffen, sprach sich die Schulpflege mit Beschluss Nr. 12 vom 26. August 2019 grundsätzlich für ein eigenes, bedarfsgerechtes Angebot an schulergänzenden Tagesstrukturen aus. Dennoch soll, in der vom Souverän an einer nächsten Gemeindeversammlung zu beschliessenden Verordnung über die schulergänzenden Tagesstrukturen, die Möglichkeit zum Abschluss einer Leistungsvereinbarung mit einem privaten Anbieter für die zu erbringenden Leistungen geschaffen werden.

Im Rahmen der Schulraumplanung 2020 bis 2032 wurden durch die eingesetzte Arbeitsgruppe (AG) verschiedene Standorte geprüft. Als geeignetste und beste Lage für einen neuen Kinderhort stellten sich das Dachgeschoss des Feuerwehrgebäudes, Gebäude Vers.-Nr. 686, Grundstück Kat.-Nr. 7154, Tannewäg 6, 8197 Rafz, aufgrund optimaler Grösse der Räumlichkeiten, des zur Verfügung stehenden Aussenraums und der guten Erreichbarkeit heraus.

Der Baukredit für einen neuen Kinderhort wird dem Souverän an der Gemeindeversammlung vom Montag, 6. Juli 2020, oder, sofern diese aufgrund von COVID-19 und des immer noch geltenden Veranstaltungsverbots nicht durchgeführt werden kann, der Urnenabstimmung vom Sonntag, 12. Juli 2020 zur Genehmigung unterbreitet.



Da zum jetzigen Zeitpunkt unklar ist, ob die Kreditvorlage bewilligt wird und wie lange es dauert, bis die neuen Räumlichkeiten bezogen werden können, entschied der Gemeinderat mit GRB Nr. 59 vom 17 März 2020, den externen Berater und Fachmann Immobilienwesen der AG Schulraumplanung Walter Neukom, Unimont AG, Strässler 16, 8197 Rafz, im Namen der Politischen Gemeinde Rafz, so rasch wie möglich mit dem Besitzer oder seinem Vertreter in Kontakt treten, um einen neuen Mietvertrag mit der Politischen Gemeinde Rafz auszuhandeln.

## **Mietvertrag Räumlichkeiten Landstrasse 21**

### Allgemeines

Walter Neukom, Unimont AG, verhandelte mit Vertreter Ruedi Graf, wohnhaft an der Unterdorfstrasse 3 in 8311 Brütten, und unterbreitet nun dem Gemeinderat den vorliegenden Mietvertragsentwurf zwischen Eigentümer Shefqet Islami, Wila, und der Politischen Gemeinde Rafz, für die Räumlichkeiten in der Liegenschaft an der Landstrasse 21 in Rafz.

### Mietvertrag

Die wichtigsten Punkte des Mietvertrages kurz zusammengefasst:

#### *Mietobjekte*

- Wohnung 1. Obergeschoss links, ca. 150m<sup>2</sup>
- Wohnung 2. Obergeschoss links, ca. 150m<sup>2</sup>
- 1 Aussenparkplatz

#### *Mietbeginn*

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 2020.

#### *Mietdauer / Kündigung*

Der Mietvertrag wird als unbefristeter Vertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 3 bzw. Art. 266a OR abgeschlossen. Er ist beidseits unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten kündbar auf Ende März und September, frühestens jedoch auf den 30. September 2021.

#### *Mietzins*

Der jährliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

• Wohnung 1. Obergeschoss links, ca. 150m <sup>2</sup> :	Fr. 12'600.--
• Wohnung 2. Obergeschoss links, ca. 150m <sup>2</sup> :	Fr. 12'600.--
• 1 Aussenparkplatz:	<u>Fr. 600.--</u>
Total Nettomietzins:	<u>Fr. 25'800.--</u>
• Heiz- und Betriebskosten pauschal:	<u>Fr. 4'200.--</u>
Total Nettomietzins pro Jahr:	<u><u>Fr. 30'000.--</u></u>

Der Bruttometzins ist monatlich im Voraus mit Fr. 2'500.-- zahlbar.

#### *11. Übergabe des Mietobjekts*

Entsprechend dem Wunsch der Mieterin werden von ihr und auf ihre Kosten die in der Beilage zum Mietvertrag beschriebenen Instandhaltungsarbeiten (vgl. GRB Nr. 59 vom 17. März 2020) ausgeführt. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses verzichtet der Vermieter darauf, die Wiederherstellung des bestehenden Zustandes zu verlangen, die Mieterin ihrerseits auf Entschädigungsforderungen, auch wenn die baulichen Eingriffe einen Mehrwert darstellen könnten.

## **Budget 2020 und 2021**

Die anfallenden Mietkosten von Fr. 7'500.-- im Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2020 sowie über Fr. 22'500.-- im Zeitraum von 1. Januar bis 30. September 2021 sind in der Erfolgsrechnung 2020, Konto 2180.3160.00, Tagesbetreuung – Miete und Pacht Liegenschaften, nicht enthalten bzw. fürs 2021 entsprechend zu budgetieren.

## **Erwägungen**

### Mietvertrag Kinderhort Landstrasse 21

Der vorliegende Mietvertragsentwurf wurde durch den externen Berater und Fachmann Immobilienwesen der Arbeitsgruppe Schulraumplanung Walter Neukom, Unimont AG, geprüft und für in Ordnung befunden.

Hochbau- und Liegenschaftenvorsteher Roman Neukom beantragt deshalb dem Gemeinderat, den vorliegenden Mietvertragsentwurf zu genehmigen.

### Gebundene Ausgaben

Aufgrund der Kündigung des heutigen Mietverhältnisses für den Kinderhort Rafz an der Landstrasse 21 in Rafz ist der Abschluss eines neuen Mietvertrages für die bestehenden Horträumlichkeiten zwingend erforderlich.

Gemäss §§ 103 bis 105 des zürcherischen Gemeindegesetzes (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

Nach § 30a VSG ist die Gemeinde Rafz verpflichtet, ein bedarfsgerechtes Angebot an schuleränzenden Tagesstrukturen anzubieten. Weder sachlich, zeitlich noch örtlich bleibt der Gemeinde ein erheblicher Entscheidungsspielraum, sodass zum heutigen Zeitpunkt der Kinderhort in anderen Räumlichkeiten angeboten werden könnten. Die Gemeinde das entsprechende Angebot schaffen. Deshalb gelten die Ausgaben für die anfallenden Mietzinskosten als gebunden.

Gestützt auf Art. 21 Abs. 2 Buchst. c der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz beschliesst der Gemeinderat über gebundene Ausgaben.

Zudem müssen gemäss § 105 Ziff. 4 des Kommentars zum Zürcher Gemeindegesetz die Stimmberechtigten die Möglichkeit haben, die Frage der Gebundenheit gerichtlich überprüfen zu lassen. Die Öffentlichkeit ist daher über Beschlüsse zu gebundenen Ausgaben zu informieren (vgl. § 14 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über die Information und den Datenschutz [IDG]).

Der Beschluss ist deshalb mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen) amtlich zu publizieren.

### Amtliche Publikation

Erlasse, allgemeinverbindliche Beschlüsse und Wahlergebnisse sind laut § 7 Abs. 1 GG zu veröffentlichen, wobei die Gemeinden ihr Publikationsorgan bestimmen.

**Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Dem vorliegenden Mietvertragsentwurf zwischen Eigentümer Shefqet Islami, wohnhaft an der Tösstalstrasse 28 in 8492 Wila, und der Politischen Gemeinde Rafz, Dorfstrasse 7, 8197 Rafz, vertreten durch die Abteilung Bauamt und Immobilien, als Mieterin, für die beiden Wohnungen im 1. und 2. OG links sowie 1 Aussenparkplatz, in der Liegenschaft an der Landstrasse 21, 8197 Rafz, gültig ab 1. Oktober 2020, wird, im Sinne der genannten Erläuterungen, zugestimmt.
2. Die zu Lasten der Politischen Gemeinde Rafz anfallenden Mietkosten inkl. Nebenkosten von Fr. 30'000.-- pro Jahr, erstmals ab 1. Oktober 2020, werden als gebundene Ausgabe genehmigt und der Erfolgsrechnung, Konto 2180.3160.00, Tagesbetreuung – Miete und Pacht Liegenschaften, angerechnet.
3. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber bzw. im Verhinderungsfall der 1. Vizepräsident und die Stellvertreterin des Gemeindeschreibers werden ermächtigt, den Mietvertrag rechtsgültig zu unterzeichnen.
4. Die Unimont AG, vertreten durch Walter Neukom, Strässler 16, 8197 Rafz, wird beauftragt, den Vermieter über diesen Beschluss zu orientieren und die Vertragsunterzeichnung zu koordinieren.
5. Die Abteilung Schulverwaltung, wird beauftragt, die für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2021 anfallenden Mietkosten über Fr. 22'500.-- ordentlich zu budgetieren.
6. Die Abteilung Kanzlei wird beauftragt, den Beschluss amtlich mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren.
7. Rechtsmittelbelehrung:  
Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Unimont AG, Herr Walter Neukom, Strässler 16, 8197 Rafz
  - L2.1.2 Kinderhort Gemeinde Rafz, Mietverhältnis Liegenschaft Landstrasse 21
 Mitteilung durch Protokollauszug in elektronischer Form an:
  - Hochbau- und Liegenschaftenvorsteher Roman Neukom
  - Schulpräsident und Gemeinderat Albin Sigrist
  - Leiterin Schulverwaltung Pia Schaller
  - Gemeindeschreiber Marc Bernasconi
  - Sachbearbeiter Bauamt und Immobilien Christian Jäggli
  - Leiter Finanzen Michael Lehmann

**Gemeinderat Rafz**

Der Präsident:

Der Schreiber:



Kurt Altenburger



Marc Bernasconi

Versandt: 30. April 2020