



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 22. Mai 2024

Beschluss Nr. 2024-114 | Registraturplan Nr. 28.04.0 | CMIAXIOMA Laufnummer 2023-1 |
IDG-Status: nicht öffentlich

Schulraumplanung; Neuer Kindergarten an der Zelgstrasse in Saland; Mietvertrag; Genehmigung, mit Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Sachverhalt

Aufgrund der laufenden Bauplanungen wird der Dorfteil Saland in den kommenden Jahren stark wachsen. Die Abklärungen der Schulpflege haben ergeben, dass ca. ab Schuljahr 2026/2027 im Gebiet Saland Platz für einen neuen Kindergarten bereitgestellt werden muss.

An der Zelgstrasse erstellt die azemos property ag, im Auftrag des Grundeigentümers Heinz Peter Schmidhauser, eine neue Wohnsiedlung mit sechs Mehrfamilienhäusern. Auf Anfrage der Gemeinde erklärte sich die Bauherrschaft bereit, auf dem Areal einen Kindergarten zu integrieren. Das Vorhaben und die entsprechenden Rahmenbedingungen wurden am 24. April 2023 im Rahmen einer Absichtserklärung (Letter of Intent) schriftlich vereinbart.

Zwischenzeitlich wurden die Bedürfnisse mit der Schule Bauma abgesprochen und planerisch umgesetzt. Basierend auf der Absichtserklärung wurde ein Mietvertrag ausgearbeitet.

Erwägungen

Der Mietvertrag beinhaltet folgende Eckwerte:

Lage	Zelgstrasse 24, Saland / Erdgeschoss
Mietfläche Kindergarten	ca. 270 m ²
Aussenfläche / Spielplatz	ca. 180 m ²
Mietbeginn	01.07.2026 (spätestens 01.07.2027)
Mietende	30.06.2036 (bzw. 30. 06 .2037)
Option auf Verlängerung	3x5 Jahre
Basismietzins netto, exkl. MwSt	CHF 58'050.00 (CHF 215.00 pro m2 p.a.)
Nettomietzins inkl. Parkierung	CHF 63'330.00
Mietausbaumlage über 10 Jahre	CHF 8'370.00 (CHF 31.00 pro m2 p.a.)
Mietnebenkosten akonto	CHF 6'480.00 (CHF 24.00 pro m2 p.a.)

Mit dem vorliegenden Mietvertrag können die erforderlichen Platzbedürfnisse der Schule zeitgerecht erfüllt werden. Zudem wird die Investitionsplanung der kommenden Jahre nicht zusätzlich belastet.



Allerdings soll alternativ zur Mietausbaumlage geprüft werden, ob stattdessen die direkte Finanzierung der Ausbauten durch die Gemeinde möglich ist. Aufgrund der günstigen Konditionen, welche der Gemeinde auf dem Fremdkapitalmarkt gewährt werden, wäre diese Lösung finanziell interessanter.

Beschluss

1. Der Mietvertrag für den Kindergarten an der Zelgstrasse 24 in Saland wird, unter Vorbehalt nachstehender Ziffer 4, genehmigt.
2. Die Genehmigung erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.
3. Der Gemeindeversammlung vom 9. September 2024 wird folgender Antrag unterbreitet:

«Der Mietvertrag «Kindergarten Zelgstrasse Saland» zwischen der J&G property invest ag, Frauenfeld, und der Gemeinde Bauma wird genehmigt.»
4. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt bei der Vermieterschaft abzuklären, ob die direkte Finanzierung der Mieterausbauten durch die Gemeinde als Mieterin möglich ist. Einer daraus folgenden Anpassung des Mietvertrages wird zugestimmt.
5. Mitteilung an:
 - azemos property ag, Zürcherstrasse 310, 8500 Frauenfeld
 - Rechnungsprüfungskommission, Herrn Paul Scherer, Präsident, Felmisstrasse 47, 8494 Bauma ZH; mit der Bitte um Erstattung von Bericht und Antrag
 - Schule Bauma, Ressortvorsteher Infrastruktur (per Email); zur Kenntnis
 - Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften (per Email); zur Kenntnis
 - Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 28.04.0 / CMI G.-Nr. 2023-1)

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 27. Mai 2024