

Zuteilung: KBK/RPK

Antrag des Stadtrates betreffend Zeughaus Uster: Kreditgenehmigung Basisausstattung Gebäude K (Antrag Nr. 204)

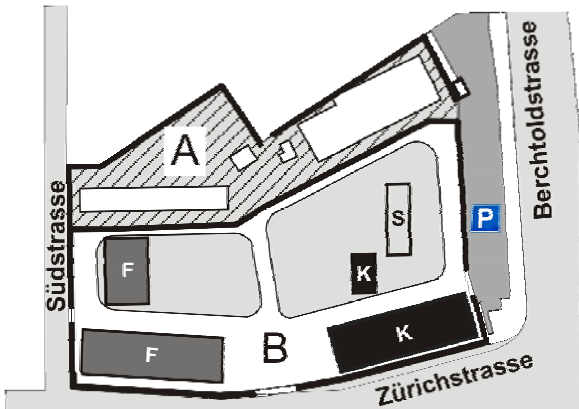
Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 20 lit. a der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Kredit von 290'100 Franken für die Basisnutzungsausstattung des Gebäudes K im Zeughausareal Uster wird genehmigt.
2. Mitteilung an den Gemeinderat durch Ueberweisung der Vorlage.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Martin Bornhauser

Die Geschichte

Am 9. Mai 2005 führte die Abteilung Bau ein Stadtentwicklungsgespräch zum Thema «NEUE NUTZUNGEN FÜR DIE ZEUGHHAUSAREALE USTER» durch. Es fand grosses Echo in der Bevölkerung von Uster und Umgebung. Am 29. November 2005 äusserte der Stadtrat den Willen, einen Teil des Zeughauses (bis zur Realisierung einer Arealüberbauung) einer Zwischennutzung zuzuführen und beauftragte die Abteilung Bau mit der Eigentümerin armasuisse entsprechende Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Am 4. Juli 2006 konnte mit der armasuisse ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Stadt Uster zahlt der armasuisse seit dem 1.8.2006 einen jährlichen Mietzins von Fr. 27'976 p.a.



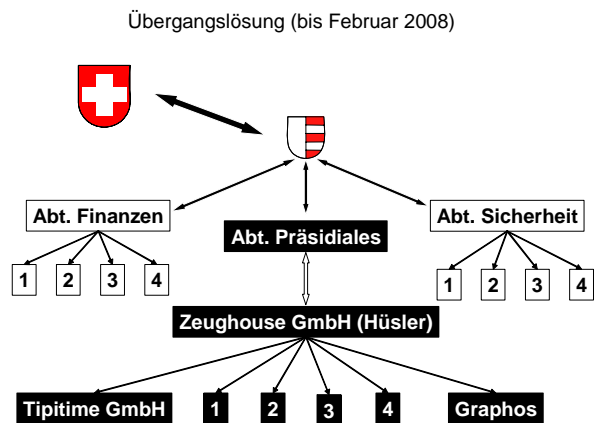
Unter der Führung der Abteilung Bau wurden die Gebäude F (vgl. links) der Abteilung Finanzen zur gutscheinenden Nutzung zugewiesen, die Gebäude K der Abteilung Kultur und das Gebäude S samt unüberbautem Gebiet der Abteilung Sicherheit. Die Mietkosten werden seither von den drei eingebundenen Abteilungen zu je einem Drittel getragen. Die Abteilung Finanzen vermietet ihre beiden Gebäude als Lagerraum an diverse Mieter. Die Abteilung Sicherheit ihr Gebäude S und den Umschwung als Unterstell- und Parkraum. Die Abteilung Kultur beauftragte am 30. September 2007 die Firma «Zeughouse GmbH» (vertreten

durch Herr Thomas Hüsler) mit dem Aufbau und Betrieb eines Ortes der Kultur, der gleichermassen Kulturschaffenden für ihre Arbeit und einer breiten Öffentlichkeit für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung stehen sollte.

Der bisherige Betrieb

Das Verhältnis zwischen dem Geschäftsfeld Kultur (als Auftraggeberin und Leistungseinkäuferin) sowie der Betreibergesellschaft Zeughouse GmbH (als Auftragnehmerin und Leistungserbringerin) wurde in einem Rahmenkontrakt geregelt. Der Kontrakt trat am 1.10.2007 in Kraft und wurde im Rahmen einer Pilotphase vorerst auf ein Jahr beschränkt. Ohne schriftliche Kündigung bis 3 Monate vor Ende der Pilotphase (1.10.2008) war die automatische Überführung in ein unbefristetes Vertragsverhältnis vorgesehen. Beiden Parteien blieb alsdann - bei einer Kündigungsfrist von sechs Monaten - das Recht, das Vertragsverhältnis per Ende eines Monats schriftlich aufzulösen.

Der Betreiber verpflichtete sich, der Stadt - bei vollem Nutzungspotential des Hauses «K» (d.h. allen 3 Etagen) - ab 1.1.2008 eine Miete von CHF 10'000 pro Jahr zu bezahlen. Hätte der jährlich durch den Betreiber erwirtschaftete Nettoertrag CHF 10'000 überstiegen, hätte er die Stadt mit 10% des übersteigenden Betrags am Gewinn beteiligt. Sämtliche Aufwendungen für den Betrieb und den Unterhalt wurden - mit Ausnahme der Kosten für den WC-Wagen - dem Betreiber überbunden.



Einer raschen Belegung der Liegenschaft K standen - trotz sehr grosser Nachfrage (auf der Liste der Interessenten stehen mehr als 90 Personen oder Gruppierungen) - verschiedene **Hindernisse** im Weg:

- vom ganzen Gebäude konnte auf Grund feuerpolizeilicher Auflagen nur das Erdgeschoss genutzt werden;
- die kurze Kündigungsfrist seitens der armasuisse von sechs Monaten und eine allfällige Rückbaupflicht verunmöglichten umfangreiche und nötige Investitionen;
- das Gebäude ist nicht beheizt, was eine Nutzung in der kalten Jahreszeit praktisch ausschliesst;
- es stehen keine WC-Anlagen und Wasseranschlüsse zur Verfügung;
- die elektrischen Installationen sind ungenügend ausgelegt;
- das Gebäude ist weder wärme- noch schallisoliert.

Trotz dieser erheblichen Einschränkungen gelang es dem Betreiber, innert kurzer Zeit Leben ins Gebäude K zu bringen. So eröffnete die Firma Tipitime GmbH im östlichen Teil des Gebäudes eine alternative Zeughausbar. Der Verein «Graphos» begann im westlichen Teil ein Museum und Buchdruck-Erlebnispark aufzubauen. Ferner wurden vier Musikübungsräume vermietet.

Ende Januar 2008 kündigte der Betreiber den Rahmenkontrakt per Ende Juli 2008.

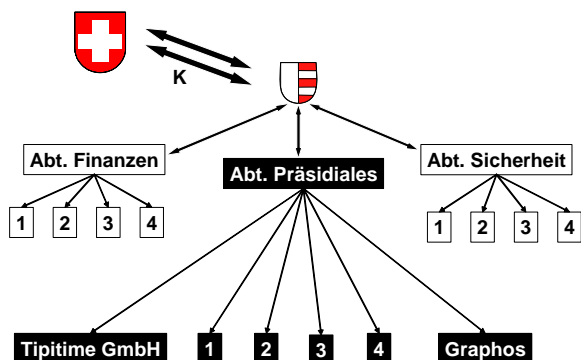
Der ergänzende Mietvertrag

Am 15. Februar 2008 konnte zwischen der armasuisse Immobilien und der Stadt Uster - rückwirkend auf den 1. Januar 2008 - für das Gebäude K ein separater Mietvertrag abgeschlossen werden. Er sieht eine feste Mietdauer von 10 Jahren vor. Der Vertrag kann frühestens am 31. Dezember 2017 auf den 31. Dezember 2018 aufgekündigt werden. Der Vertrag sieht allerdings vor, dass dieser Mietvertrag vorzeitig hinfällig wird, sobald die Arealentwicklung für das Zeughausareal rechtskräftig wird. Der Stadt Uster wird in diesem Mietvertrag überdies das Recht eingeräumt, im Mietobjekt auf eigene Kosten Umbauarbeiten, vor allem im Bereich Brandschutz, vorzunehmen. Der Mietzins beläuft sich neu auf CHF 8'000 p/a.

Der geplante Betrieb

Nach der Kündigung durch die Zeughouse GmbH wurden die bisherigen Vertragsverhältnisse zwischen der Betreiberin und deren Untermietern gegenstandslos. Die Stadt Uster ist allerdings bereit, gegenüber den bisherigen Dauermietern im Erdgeschoss EG neu als Direktvermieterin aufzutreten. Einige der alten Mietverträge wird sie unverändert übernehmen, andere - insbesondere jene mit den beiden Hauptmietern Tipitime GmbH und dem Verein Graphos - wird sie neu aushandeln. Auch gegenüber künftigen Dauermietern wird die Stadt Uster als Vermieterin auftreten.

Übergangslösung (ab März 2008)



Die Mieteinnahmen fließen neu auf ein städtisches Konto. Mit den Mieteinnahmen der bisherigen sechs Mieter (ab 01.04.2008 total CHF 64'560 p/a.) werden vorab die anfallenden jährlichen Kosten der Stadt von CHF 56'200 p/a.¹ gedeckt. Die Einnahmen aus den Mietverträgen mit den neuen Mietern im Obergeschoss OG können, unter der Voraussetzung der Genehmigung des Kredites, zur lückenlosen Rückzahlung der Investitionen inkl. Zinsen (-> siehe **Beilagen 2 und 3**) bzw. zur allfälligen Erschliessung der Räume im Dachgeschoss DG eingesetzt werden.

Mit jedem neuen Mieter erfährt das Zeughaus nicht nur eine kulturelle Bereicherung, die Stadt Uster erzielt auch höhere Einnahmen:

Mieteinnahmen EG (inkl. Graphos OG ²) aktuell	CHF	64'560
Mieteinnahmen Rest EG (Veranstaltungsraum, z.Zt. noch nicht vermietet ³)	CHF	21'600
Mieteinnahmen OG (nach Kreditsprechung und Realisierung Massnahmen)	CHF	34'200
Total bei Vollbelegung im EG/OG	CHF	120'360

Kann das OG voll vermietet werden, wird eine Investition in das DG möglich. Das wiederum führt zu möglichen zusätzlichen Mietzinseinnahmen im DG von CHF 54'000.

Auf Grund obiger Überlegungen hat die Stadt ein virulentes Interesse, die Räume des Zeughauses möglichst rasch (der Gesamtbetrieb ist zeitlich beschränkt) und möglichst dicht (alle 3 Geschosse) zu besiedeln. Dem aber stehen - wie bereits auf Seite 2 oben erörtert - einige Hindernisse im Weg. Diese Hindernisse möglichst rasch zu beheben, dazu dient folgendes Kreditvorhaben.

Das Kreditvorhaben

Noch im alten Jahr beauftragte das Geschäftsfeld Kultur das Büro «bauleiterosterwalder» aus Uster mit der Erarbeitung eines Konzepts (mit Kostenvoranschlag, siehe **Beilage 4**), welches die zu treffenden baulichen Massnahmen auflistet, welche getroffen werden müssen, damit das Zeughaus während der Übergangszeit dichter besiedelt werden kann.

Das Konzept liegt zwischenzeitlich vor. Es sieht folgende bauliche Massnahmen vor:

- Baumeisterarbeiten, damit die feuerpolizeilichen Auflagen erfüllt werden können
- Blitzschutzmassnahmen
- Einbau von zwei vorfabrizierten WC Containern (davon einer mit einem Invaliden-WC).

¹ Miete gegenüber der armasuisse CHF 8000; Unterhalts- und Betriebskosten ca. CHF 3000; Gebäudeversicherung CHF 2700, Verwaltung und Hauswartung ca. CHF 42'500 -> siehe **Beilage 1** (lediglich EG und OG und ohne Veranstaltungsräume)

² Die für das OG geltenden feuerpolizeilichen Auflagen hat Graphos auf eigene Kosten bereits erfüllt.

³ Der Betrieb von Veranstaltungsräumen mit wechselnden Mietern erfordert einen hohen Personaleinsatz.

- Beheizung des Gebäudes mittels dreier Ölheizgeräten, welche an der Aussenfassade auf der Südseite aufgestellt werden (die Wärme kann mit einem einfachen Kanalsystem in die Räumlichkeiten geleitet werden. Die Heizung gilt als Provisorium analog der Heizung in der Landhalle oder einer Festzeltheizung. Bei einer allfällig späteren Umnutzung oder eines Abbruchs des Gebäudes können Sanitärcontainer und Ölheizgeräte weiterverwendet bzw. verkauft werden).
- Minimale Elektroinstallationen (als Grundausstattung werden im Obergeschoss kleine Verteilkasten aufgestellt. Der Stromverbrauch der einzelnen Mieter kann individuell gemessen und verrechnet werden)
- Mieterausbauten sind keine eingerechnet.

Aus Kostengründen verzichtet das Konzept vorerst auf die Erschliessung des Dachgeschosses sowie auf Wärme- und Schalldämmmassnahmen am Gebäude.

Die Kostenaufstellung

Baumeisterarbeiten (Wanddurchbrüche, Anschlussarbeiten Kanalisation)	20'000
Blitzschutz	5'000
Elektroinstallationen (Sicherheitsbeleuchtung, Anschlüsse, Unterverteilung)	28'600
Heizung (3 Ölheizgeräte* zu 110 bzw. 64kW)	64'000
WC-Container (2 Stück*, Transport, Anschlüsse, Rampen)	57'500
Gipsarbeiten (Leichtbauwände, Türen, Deckendurchbrüche)	100'000
Honorare (Architekt)	15'000
Total	290'100

(*wieder verwertbar)

Kreditbewilligung

Vorhaben:	Basisnutzungsausstattung Gebäude K Zeughausareal Uster
Kostenstelle:	12100
Konto oder Projekt-Nr.:	Projekt-Nr. 12100.001 (Konto-Nr. 5030.99) in der Investitionsrechnung

Kreditbetrag einmalig ¹⁾:	290'100 Franken
Zuständigkeit:	Gemeinderat
Ausgabe im Voranschlag enthalten ³⁾ :	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat:	0 Franken

¹⁾ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST / Bei Bereichen ohne Vorsteuerabzugsmöglichkeit inkl. MWST

²⁾ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

³⁾ Inkl. Nachtragskredite

Mit dem einmaligen Investitionskredit von CHF 290'100 kann für die Kulturschaffenden von Uster und das Ustermer Kulturleben eine Grundfläche von nahezu 2600m² (EG und OG) erschlossen werden. Der Mietpreis ist abhängig von der Nutzung, d.h. von der kommerziellen oder nicht kommerziellen Tätigkeit der Kulturschaffenden, von deren Finanzkraft und nicht zuletzt vom Interesse der Stadt Uster an ihrer Tätigkeit in Uster. Solange der Ausbau nicht beschlossen und der Ausbaustandard nicht feststeht, können aus Zeit- und Ressourcenrunden mit den nahezu 100 Interessenten keine Vorgespräche durchgeführt bzw. keine Vorverträge abgeschlossen werden.

Wird der Kredit allerdings gesprochen, kann mit Mehreinnahmen von CHF 55'800 p/a gerechnet werden. Somit ergeben sich hochgerechnet jährliche Einnahmen von total CHF 120'360, die gemäss den Erörterungen auf Seite 3 zur Finanzierung der anfallenden Kosten, zur vollständigen Amortisation der Investitionen inkl. Zinsen sowie zu einem allfällig weiteren Innenausbau der Räumlichkeiten (DG) verwendet werden können.

Bei einer Betriebsdauer von 6 Jahren bzw. gleichzeitiger Abschreibung innerhalb von 6 Jahren (siehe **Beilage 2**) wird das Ganze finanziell zu einem Nullsummenspiel. Aber es fällt ein grosser kultureller Gewinn an, denn das Gebäude K wird zu einem bunten und vielfältigen Kulturzentrum. Das wertet Usters Wohn- und Standortqualität auf. Genau dies sieht der Stadtrat in seiner Strategie vor. So gesehen schaffen Kulturinstitutionen Mehrwert. Das lässt sich quantitativ allerdings nicht in Franken hochrechnen.

Bei einer Betriebsdauer von bzw. Abschreibung innerhalb von 10 Jahren (siehe **Beilage 3**) könnte sogar ein geringfügiger finanzieller Gewinn anfallen (Vollbelegung vorausgesetzt), der für die Erschliessung des DG eingesetzt werden könnte, was wiederum weitere Einnahmen generieren würde.

Die Auswahl zukünftiger Mieter und Mieterinnen erfolgt nach den im September 2007 zwischen der Stadt und der damaligen Betreiberschaft definierten acht Vermietungsgrundsätzen (siehe **Beilage 5**).

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Kredit von 290'100 Franken für die Basisnutzungsausstattung des Gebäudes K im Zeughausareal Uster zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger