

Uster, 12. Mai 2020
Nr. 582/2020
V4.04.71

Seite 1/7

ANFRAGE 582/2020 VON ANITA BORER (SVP) UND BARBARA KEEL (SVP): «BEWIRTSCHAFTUNG ZEUGHHAUSAREAL, TRANSPARENZ ZU DEN MIETSITUATIONEN»; ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 14. April 2020 reichten die Ratsmitglieder Anita Borer und Barbara Keel bei der Präsidentin des Gemeinderats eine Anfrage betreffend «Bewirtschaftung Zeughausareal, Transparenz zu den Mietsituationen» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Der Verein Zeughausareal wurde am 19. November 2019 gegründet. Er soll für die Bewirtschaftung des Zeughausareales zuständig sein, bis diese einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft übertragen werden kann.

Gemäss Beschluss des Stadtrates vom 11. Februar 2020 (BESCHLUSS NR. 44 / K4.09), erhält der Verein Zeughausareal für die Bewirtschaftung ein Honorar von 230 000 Franken, welches den erwarteten Einnahmen aus den Dauermieten entspricht.

Noch immer sind – auf breiter Basis – viele Unklarheiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung vorhanden und es kursieren unterschiedliche Informationen.

Wir stellen dem Stadtrat folgende Fragen:

- 1. Auf welchen Kriterien basierend wurde der Vorstand zusammengesetzt (gemäss SRB 474/2019)?*
- 2. Wie lautet der konkrete Leistungsauftrag / Leistungskontrakt? Wenn noch nicht vorhanden: weshalb wurde dieser noch nicht verabschiedet, obwohl bereits eine Bewirtschafterin eingesetzt wurde?*
- 3. Wie kommt der Stadtrat auf ein Pensum von 80% für die Bewirtschaftung? Hätte ein geringeres Pensum nicht gereicht und wenn nein, weshalb nicht?*
- 4. Wie setzt sich das gesprochene Honorar von 230'000 Franken zusammen? Welche Leistungen werden damit abgedeckt? Bitte um genaue Auflistung (Kontoplan/Budget mit Detailpositionen, wie z.B. Personal, Marketing, Events, usw.)*
- 5. Welche Leistungen werden mit dem Honorar nicht abgedeckt und werden zusätzlich von der Stadt finanziert? In welcher Höhe sind und unter welchen Budgetposten fallen diese Ausgaben?*



uster

Wohnstadt am Wasser

6. *Wie setzt sich der jeweilige Netto- und Bruttomietzins zusammen? Sind die Hauswartz-Kosten zusätzlich zur Miete oder sind sie in der Miete enthalten? Wie lautet die entsprechende Begründung?*
7. *Mit welchen Mietern und welcher Mietfläche wird gerechnet? Bitte um konkrete Auflistung der zahlenden Mieter.*
8. *Wie viele leerstehende Räume hat es und wie viele nicht bezahlte Mietfläche?*
9. *Was bezahlt die Stadt Uster für die Benützung des Areals Teil ARMASUISSÉ? Welche Mietverträge bestehen dort? Welche Einnahmen entstehen aus diesem Teil der Nutzung?*
10. *Mit Graphos konnte noch kein Mietvertrag abgeschlossen werden. Weshalb nicht?*
11. *Welche Miete soll Graphos bezahlen und wie berechnet sich diese? Wie steht sie im Verhältnis zu den übrigen Mieten?*
12. *Mit dem UOV konnte noch kein Mietvertrag abgeschlossen werden. Weshalb nicht?*
13. *Welche Miete soll der UOV bezahlen und wie berechnet sich diese? Wie steht sie im Verhältnis zu den übrigen Mieten?*
14. *Gemäss Baugesuch vom 1. April soll die Pop-Up Gastronomie im K2 vom EG ins OG verschoben und eine mobile Holzpellet-Heizung eingebaut werden. Wie wirkt sich dies auf die Miete dort aus? Entsteht eine Wertvermehrung?»*

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Generelle Bemerkungen

Der Stadtrat hat bereits mehrfach über die Bewirtschaftung des Zeughausareals informiert. Zudem sind alle seine Beschlüsse zur Zeughausbewirtschaftung öffentlich und auf der städtischen Homepage publiziert. Vor einem Jahr, am 16. April 2019, hat er die Interpellation 530/2019 von Anita Borer (SVP), Giuseppe Biacchi (SVP), Ali Özcan (SP) und Markus Wanner (SP) «Zeughausareal – Wie geht es mit der Mieterschaft weiter?» beantwortet. Am 5. November 2019 wurde den beiden Gemeinderätinnen und Subkommissionsmitgliedern Barbara Keel (SVP) und Beatrice Mischol (GLP) im Rahmen des Leistungsauftrags 2020 das «Vermietungskonzept Zeughaus» ausgehändigt. Über die Zusammensetzung des Vorstandes des Vereins Zeughausareal Uster wurde mittels Medienmitteilung informiert. Zudem ist der entsprechende und in der Anfrage zitierte Stadtratsbeschluss Nr. 474 vom 19. November 2019 öffentlich. Auch der Beschluss zum Leistungskontrakt mit dem Verein Zeughausareal ist öffentlich und seit dem 11. Februar 2020 auf der städtischen Webseite publiziert (SRB Nr. 44).

Da sich bei einzelnen Fragestellungen gegenüber dem Vorjahr und der Beantwortung der Interpellation 530/2019 kaum Veränderungen ergeben haben, erlaubt sich der Stadtrat, bei der Beantwortung der Anfrage auf seine früheren Antworten zu verweisen.

Frage 1:

«Auf welchen Kriterien basierend wurde der Vorstand zusammengesetzt (gemäss SRB 474/2019)?»

Antwort:

Der Vorstand soll gemäss seinen strategischen Aufgaben Kompetenzen in den Bereichen Eventorganisation, Finanzen, Immobilienbewirtschaftung, Gemeinwesenarbeit und Kultur vorweisen. Er soll klein sein und die Stimmenmehrheit muss in den Händen der Stadt liegen. Zudem war gewünscht, dass die einzelnen Mitglieder einen Bezug zu Uster haben, aber bezüglich des Zeughausareals keine eigenen Interessen verfolgen und unabhängig sind.



uster

Wohnstadt am Wasser

Der Vorstand des Vereins Zeughaus setzt sich aus vier Mitgliedern zusammen. Gewählte Mitglieder sind: Stadtpräsidentin Barbara Thalmann (Vorsitz mit Stichentscheid), Christian Zwinggi, Abteilungsleiter Präsidiales und Kulturbeauftragter, sowie als Fachvertreterinnen und Fachvertreter Sabine Schenk aus Uster, die Pädagogik studierte und als Geschäftsführerin der Zürcher Gemeinschaftszentren arbeitet und Gérard Jenni aus Wermatswil, der Mathematik studierte und unter anderem als Geschäftsführer für GoodNews, das Hallenstadion Zürich und die Andermatt Swiss Alps AG arbeitete. Alle Mitglieder des Vorstandes arbeiten ehrenamtlich. Sie wurden vom Stadtrat mit Beschluss 474/2020 am 19. November 2020 bestätigt.

Frage 2:

«Wie lautet der konkrete Leistungsauftrag / Leistungskontrakt? Wenn noch nicht vorhanden: weshalb wurde dieser noch nicht verabschiedet, obwohl bereits eine Bewirtschafterin eingesetzt wurde?»

Antwort:

Der Leistungskontrakt mit dem Verein Zeughausareal wurde am 11. Februar 2020 vom Stadtrat verabschiedet und durch die Abteilung Präsidiales abgeschlossen (SRB 44). Folgend die wichtigsten Auszüge:

Art 1.1. Präambel: Der Kontraktpartner bezweckt die Entwicklung und Bewirtschaftung des Kultur- und Begegnungszentrums auf dem Zeughausareal in Uster. Der Verein bereitet die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft vor, welche den Verein als Betreiberorganisation ablösen wird.

Art 2.7. Grundsätzliches: Der Kontrakt tritt per 1. Juni 2020 in Kraft.

Art 2.8.: Grundsätzliches: Der Kontrakt basiert auf folgenden Grundlagen: Leistungsauftrag 2020-2023 (Seite D/1 – D/6); Kulturleitbild 2020 vom Februar 2012; Leitbild Zeughausareal Uster; Vermietungskonzept K1; Weisung Nr. 102/2017

Art 3.1. Leistungen der Stadt Uster: Die Stadt Uster leistet einen jährlichen Beitrag von 230'000 Franken (unter Vorbehalt, dass die Stadt über ein rechtskräftiges Budget verfügt).

Art 3.3. Leistungen der Stadt: Die Stadt Uster überlässt dem Kontraktpartner die Nutzung und Bewirtschaftung des Zeughausareals, erhält aber sämtliche Mieteinnahmen aus den Dauermieten.

Art 3.4. Leistungen der Stadt Uster: Die Stadt Uster bleibt verantwortlich für die Gebäudehülle und für grössere Reparaturen über 25'000 Franken pro Ereignis

Art 4.1. Leistungen des Kontraktpartners: Der Kontraktpartner bewirtschaftet das Zeughausareal Uster (Ostteil) und stellt dazu geeignetes Personal an.

Art 4.2. Leistungen des Kontraktpartners: Der Kontraktpartner ist zuständig für...

- Hauswartung und Reinigung; Reparaturen und Wartungsarbeiten (bis 25'000 Franken pro Ereignis)
- Betreuung der Mietverhältnisse der Dauermieter u.a. zwei Gastrobetriebe, Künstlerateliers, Lager, Graphos-Museum (Inkasso erfolgt durch das GF Liegenschaften)
- Ausschreibung und Vorbereitung der Mietverträge von neuen Dauermietern (die Mietverträge werden durch das GF Liegenschaften ausgestellt)
- Temporäre Mietverträge (u.a. Ausstellungshalle K2, Eventraum, Aussenfläche)
- Moderation der Mietervereinigung (Verein Kulturzeughaus)
- Marketing und Kommunikation (u.a. Internetseite, CD); Kontakt- und Beziehungspflege zur Nachbarschaft und weiteren Stakeholdern
- Profilierung des Areal im Sinne des Leitbildes (Adressbildung)
- Durchführung von Events (z.B. Zeughausfest)
- Beteiligung an den Konzept- und Planungsarbeiten für das Neubauprojekt



- Vorbereitung der Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft

Frage 3:

«Wie kommt der Stadtrat auf ein Pensum von 80% für die Bewirtschaftung? Hätte ein geringeres Pensum nicht gereicht und wenn nein, weshalb nicht?»

Antwort:

Das Pensum leitet sich ab aus:

1. Aktuellem Arbeitsaufwand für die Bewirtschaftung des Areals (Arbeitsaufwand bei den Geschäftsfeldern Liegenschaften und Gesellschaft)
2. Bewirtschaftungsauftrag gemäss Leistungskontrakt (siehe Frage 2, Art 4.2)
3. Dem Vermietungskonzept, das die auf Zwischennutzung spezialisierte «Fischer AG Immobilienmanagement» ausgearbeitet hat. Dieses geht davon aus, dass für die Bewirtschaftung des Areals 3 bis 4 Personen mit unterschiedlichen Pensen nötig sind.

Frage 4:

«Wie setzt sich das gesprochene Honorar von 230'000 Franken zusammen? Welche Leistungen werden damit abgedeckt? Bitte um genaue Auflistung (Kontoplan/Budget mit Detailpositionen, wie z.B. Personal, Marketing, Events, usw.)»

Antwort:

Um die angestrebte kostendeckende Bewirtschaftung zu erreichen, ergibt sich die Höhe des Leistungskontraktes aus der mutmasslichen Summe der Mieterträge.

Die erbrachten Leistungen sind im Leistungskontrakt aufgeführt. Siehe dazu bitte Antwort zu Frage 2, Art 4.2.

Für die Umsetzung des Leistungskontraktes inklusive der Budgetierung ist der Verein Zeughausareal zuständig. Das Budget des Vereins teilt sich in die Bereiche Personalkosten für Bewirtschaftung und Hauswartung (ca. 50%), Betriebs- und Unterhaltskosten (ca. 33%) sowie die Kosten für Marketing, Kommunikation und Events (ca. 17%).

Frage 5:

«Welche Leistungen werden mit dem Honorar nicht abgedeckt und werden zusätzlich von der Stadt finanziert? In welcher Höhe sind und unter welchen Budgetposten fallen diese Ausgaben?»

Antwort:

Nicht vom Verein Zeughausareal erbrachte Leistungen sind:

1. Sanierungskosten für die Zwischennutzung der Gebäude K1, K2 und Aussenraum. Der Baukredit von 554'000 Franken inkl. MWST wurde mit Antrag Nr. 22/2018 am 11. Februar 2019 vom Gemeinderat genehmigt.
2. Allfällige Reparaturkosten an der Gebäudehülle oder Reparaturen, die 25'000 Fr. übersteigen vgl. Antwort zu Frage 2 Art 3.4. Diese erfolgen aus der Investitionsplanung bzw. aus dem Budget des GF Liegenschaften.
3. Kapitalfolgekosten
4. Kosten für Architekturwettbewerb und die Planung des Kultur- und Tagungszentrums (Investitionsrechnung gemäss Weisung 102/2017).



5. Förderbeiträge für Institutionen oder Veranstaltungen, z.B. Förderbeiträge an Graphos und UOV sowie Projektbeiträge für Ausstellungen oder Konzerte. Die Förderbeiträge erfolgen gemäss Reglement «Kulturförderung Stadt Uster» aus dem Budget des GF Gesellschaft.

Frage 6:

«Wie setzt sich der jeweilige Netto- und Bruttomietzins zusammen? Sind die Hauswarts-Kosten zusätzlich zur Miete oder sind sie in der Miete enthalten? Wie lautet die entsprechende Begründung?»

Antwort:

Der Stadtrat hat diese Frage bereits vor einem Jahr bei der Antwort zur Interpellation 530/2019 (Fragen Nr. 10 & 11) beantwortet: Der Mietzins beträgt pro m² und Jahr 90 Franken. Die Nebenkosten (Wasser, Strom, Anteil Hauswartung) sind exklusiv.

Frage 7:

«Mit welchen Mietern und welcher Mietfläche wird gerechnet? Bitte um konkrete Auflistung der zahlenden Mieter.»

Antwort:

Der Stadtrat hat diese Frage bereits vor einem Jahr bei der Antwort zur Interpellation 530/2019 (Fragen Nr. 3 & 4) beantwortet: Aktuelle Mieter sind: 17 Ateliermieter im K1, Unteroffiziersverein im K2, Gastronomie Zeughausbar im K1, Druckereimuseum Graphos im K1, Gastronomie House of Mezze im K2, Zirkus Filacro (bis August 2020), div. Lagermieter, temporäre Mieter für Aussenfläche, Ausstellungsraum und Eventraum.

Frage 8:

«Wie viele leerstehende Räume hat es und wie viele nicht bezahlte Mietfläche?»

Antwort:

Es gibt aktuell keine Leerstände in den beheizbaren Räumen. Für die Ateliers besteht eine Warteliste mit aktuell 14 Einträgen. Freie Flächen gibt es in den unbeheizbaren Dachgeschossen der Gebäude K1 und K2.

Frage 9:

«Was bezahlt die Stadt Uster für die Benützung des Areals Teil ARMASUISSE? Welche Mietverträge bestehen dort? Welche Einnahmen entstehen aus diesem Teil der Nutzung?»

Antwort:

Der Westteil des Areals hat die armasuisse der Stadt in Gebrauchsleihe überlassen. Für die Bewirtschaftung ist das GF Liegenschaften zuständig. Für die Nutzung des Areals muss die Stadt Uster keine Miete bezahlen. Die Flächen werden hauptsächlich durch die Verwaltung genutzt und dem UOV mietfrei zur Verfügung gestellt.

Frage 10:

«Welche Miete soll Graphos bezahlen und wie berechnet sich diese? Wie steht sie im Verhältnis zu den übrigen Mieten?»



uster

Wohnstadt am Wasser

Antwort:

Der Stadtrat hat diese Frage bereits mehrfach beantwortet: Vor einem Jahr bei der Antwort zur Interpellation 530/2019 (Frage Nr. 11) und bei der Antwort auf das Postulat 531/2019 «Museen stärken in Uster» (Seite 6): Die Jahresmiete für Graphos beträgt 60 Franken/m² im Jahr. Die übrigen Mieter im K1 bezahlen 90 Franken/m² pro Jahr. Graphos beansprucht 810 m². Damit entsteht eine Jahresmiete ohne Nebenkosten und Anteil für Hauswartung von 48'600 Franken. Die Jahresmiete wird mit einem Kulturförderbeitrag von 35'000 Franken entlastet. Damit verbleibt für die 810 m² ein Nettomietpreis von 13'600 Franken. Die Mietkosten könnten durch eine Reduktion der Mietfläche weiter reduziert werden.

Frage 11:

«Mit Graphos konnte noch kein Mietvertrag abgeschlossen werden. Weshalb nicht?»

Antwort:

Durch die Vermittlung der Stadtpräsidentin wurde mit Graphos am 25. November 2019 eine Kompromisslösung vereinbart. Graphos war dabei durch den aktuellen Präsidenten und den Ehrenpräsidenten vertreten und mit der Lösung einverstanden: Graphos wird 30% Mietrabatt gewährt und erhält einen Förderbeitrag von 35'000 Franken, sofern der Gemeinderat zusätzlich 20'000 Franken bewilligt. Die verbleibende Differenz von 10'000 Franken sollte Graphos in Form von Drittmitteln decken. Zudem sollte Graphos mit einem Businessplan aufzeigen, wie sie die Auslastung (Frequenz) und Eigenwirtschaftlichkeit erhöhen und neue, jüngere Mitglieder gewinnen können. Der Businessplan wurde am 29. Januar 2020 wie vereinbart durch den designierten Präsidenten und zur Zufriedenheit der Stadt eingereicht. Am 19. Februar 2020 erhielt der Verein wie vereinbart den Mietvertrag und den Leistungskontrakt. Kleinere Differenzen betreffend Mietvertrag wurden bereinigt, und es fand am 16. März 2020 auch nochmals ein Gespräch zwischen der Stadtpräsidentin und dem designierten Präsidenten von Graphos statt. Beidseitig wurde bestätigt, dass man an einer guten Zusammenarbeit und einer Zukunft von Graphos sehr interessiert sei. Der Leistungskontrakt sowie der angepasste Mietvertrag sind allerdings bis heute nicht unterzeichnet worden. Die Stadt hat einzig die Meldung erhalten, dass nicht mehr der designierte Vereinspräsident Ansprechperson sei, sondern neu der Ehrenpräsident. Wieso Graphos die Verträge nicht unterzeichnet, ist für den Stadtrat unverständlich. Überrascht nahm er zur Kenntnis, dass der Ehrenpräsident am 11. April 2020 plötzlich die Schliessung des Museums und die Verschrottung der Druckereimaschinen im «Anzeiger von Uster» ankündete. Mit der Stadt wurde vorgängig kein Gespräch gesucht.

Frage 12:

«Mit dem UOV konnte noch kein Mietvertrag abgeschlossen werden. Weshalb nicht?»

Antwort:

Durch die Vermittlung der Stadtpräsidentin wurde mit dem UOV am 25. November 2019 eine Kompromisslösung für die Zeughausmiete vereinbart. Der UOV war mit dem Präsidenten und einem weiteren Vorstandsmitglied vertreten und mit der Lösung einverstanden: Der UOV sollte ein weiteres Jahr Zeit erhalten, um eine Nachfolgelösung für den Standort Zeughaus zu finden. Hierfür wird ihm die Fläche zum Sondertarif von 30 Franken/m² (statt 90 Franken/m²) vermietet und durch weitere 20'000 Franken reduziert, sofern der Gemeinderat mit dem Leistungsauftrag 2020 den Kredit bewilligt. Somit kann der UOV die Flächen im Gebäude K2 bis Ende 2020 weiter nutzen. Der UOV sollte bis Mitte 2020 folgende Optionen prüfen: Standort Winikon1, ein alternativer Standort oder notfalls die Liquidation. Seit der Information, dass die Stadt die Flächen im Gebäude Winikon 1 nur in Langzeitmiete und - ohne eine öffentliche Ausschreibung - nicht im Baurecht abgeben kann, hat die Stadt keine weiteren Informationen vom UOV erhalten. Der ausgestellte Vertrag wurde vom UOV bisher nicht gegengezeichnet.

Frage 13:



«Welche Miete soll der UOV bezahlen und wie berechnet sich diese? Wie steht sie im Verhältnis zu den übrigen Mieten?»

Antwort:

Siehe Antwort zur Frage 12.

Frage 14:

«Gemäss Baugesuch vom 1. April soll die Pop-Up Gastronomie im K2 vom EG ins OG verschoben und eine mobile Holzpellet-Heizung eingebaut werden. Wie wirkt sich dies auf die Miete dort aus? Entsteht eine Wertvermehrung?»

Antwort:

Der Gästebereich des Pop-Up-Restaurants wird ins 1. OG gezügelt, weil es bei gleichzeitiger Belegung der Ausstellungshalle Probleme bezüglich Befeuchtung, Sicherheit und Emissionen gab. Die Pellet-Heizung erfolgt auf Initiative und zulasten des Mieters. Sie ist zeitlich befristet. Es handelt sich um einen Mieterausbau, der keinen Einfluss auf die Miete hat, aber von der Vermieterin und im vorliegenden Fall auch von der Baubehörde genehmigt werden muss.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 582/2020 der Ratsmitglieder Anita Borer und Barbara Keel betreffend «Bewirtschaftung Zeughausareal, Transparenz zu den Mietsituationen» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Jörg Schweiter
Stadtschreiber-Stv.