Uster, 11. März 2008
Nr. 543/2007

uster
Stadtrat

An die Mitglieder des Gemeinderates

Anfrage des Gemeinderatsmitgliedes Werner Egli betreffend «Zeughaus Uster - quo vadis?»

(Antrag Nr. 543)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 6. Dezember 2007 reichte Ratsmitglied Werner Egli beim Präsidenten des Gemeinderates eine Anfrage betreffend «Zeughaus Uster - quo vadis?» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Gerüchte sind der Wellenschlag fehlender Informationen». Unter diesem Hintergrund lud der Stadtpräsident am 23. November 2007 zu einem Besuch ins Zeughaus Uster, Haus „K" ein. Der Informationsabend konnte die in einer breiten Öffentlichkeit vorhandene Skepsis und Unsicherheit bezüglich der Zwischennutzung des Gebäudes „K" nicht entkräften. Es ist nun eine klare und offene Kommunikation gegenüber der Bevölkerung angesagt, zumal in der Investitionsplanung 2008 ein Betrag von 500'000 Franken aus Steuergeldern für bauliche Massnahmen eingesetzt worden ist. Dieser Betrag wurde am 3.12.2007 vom Gemeinderat einstweilen auf 300'000 Franken reduziert. Dies mit der klaren Anweisung, dass dem Rat in Kürze ein Kreditantrag mit Detailkonzept betreffend der Investitionen und der Nutzung vorgelegt werden muss. Erst dann wird der Gemeinderat von Uster über die Freigabe von Mitteln ins Haus „K" befinden.

In diesem Zusammenhang frage ich den Stadtrat an:

1. In welchem Vertragsverhältnis steht die Stadt Uster heute mit armasuisse (Eigentümerin des Zeughausareals)? Welche Dauer hat ein abgeschlossener oder zumindest ausgehandelter Vertrag und welche Kosten bezüglich Miete und Unterhalt entstehen der Stadt Uster aus diesem Mietverhältnis für das gesamte Areal resp. das Haus „K"?
2. In welchem Vertragsverhältnis steht die Stadt Uster heute mit dem verantwortlichen Betreiber des Hauses „K"? Welche Dauer hat ein abgeschlossener oder zumindest ausgehandelter Vertrag und welche Kosten bezüglich Miete, Unterhalt und Umsatzbeteiligung etc. entstehen dem Betreiber aus diesem Miet- Auftrags- oder Pachtverhältnis gegenüber der Stadt Uster?
3. Welches sind die Kündigungsfristen der unter Pt. 1 und 2 erwähnten und heute vorliegenden Verträge?
4. Was sind die Konsequenzen bei der Auflösung des Miet- Auftrags- oder Pachtverhältnisses zwischen der Stadt Uster und dem Betreiber resp. zwischen dem Betreiber und seinen „Untermietern"?
5. Hat die Stadt Uster bis heute irgendwelche Leistungen in geld- oder arbeitsmässigem Einsatz in oder um das Haus „K" geleistet? Wenn ja in welcher Betragshöhe resp. in welcher Arbeitsstundenleistung? Wer bezahlt beispielsweise die Energiekosten in diesem Gebäude „K" bis zum heutigen Zeitpunkt?

6. Nach welchen Kriterien erfolgte die Wahl des am Informationsabends vorgestellten Betreibers? Welche Auflagen musste dieser Betreiber erfüllen, damit er den Zuschlag der Stadt erhielt? Wie wurde die Bonität des Betreibers geprüft? Wurden andere private Personen, juristische Personen, Vereine oder sonstige Organisationen für eine Übernahme des Hauses „K“ als so genannte „Betreiber“ eingeladen?
7. Welches Konzept verfolgt der Stadtrat mit einer Zwischennutzung des Gebäudes „K“ Wer darf beispielsweise als Mieter oder Benützer des Hauses „K“ zugelassen werden?
8. Haben sich andere Privatpersonen (als der nun bekannte Betreiber), juristische Personen, Vereine oder sonstige Organisationen bei der Stadt betr. Nutzung, Miete, Betrieb, Mithilfe etc. direkt gemeldet und wenn ja, mit welcher Begründung wurden allfällige Anfragen negativ beantwortet.
9. Sind dem Stadtrat die Rahmenbedingungen der bisher durch den Betreiber gemachten Verträge oder Abmachungen, insbesondere die Mietzinsansätze pro m2 oder Monat mit den bereits bestehenden oder künftigen Mietern im Gebäude „K“ bekannt? Existiert eine vom Betreiber erstellte Mietzinskalkulation und eine eigentliche Budgetplanung für das Haus „K“? Ist die Stadt Uster an einer Mietzinsdifferenz (Differenz zwischen Miete Stadt Uster /Betreiber zu Miete Betreiber/Untermieter) erlösmässig mitbeteiligt?
10. Weshalb sollte die Stadt Uster eine Investitionsleistung ins Gebäude „K“ von einigen hunderttausend Franken leisten, falls der heute bekannte Betreiber aus den Mietzins- oder Umsatzeinnahmen weit mehr realisieren würde als dass er der Stadt Uster an Miete abliefern muss? Existiert heute eine Kostenschätzung resp. ein Kostenvoranschlag für die in Rede stehenden Investitionen im Haus „K“?

Besten Dank für die Beantwortung dieser Fragen.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS) (vertreten durch armasuisse Immobilien, Fachbereich Liegenschaftsmanagement, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern) und der Stadt Uster besteht ein Mietvertrag. Mietgegenstand ist nur ein Teil des ganzen Zeughausareals (Kat.-Nr. 5735) nämlich die Gebäude 3378HC (Haus «K»), MA (Unterstand «P1»), FM (Oel- und Fettmagazin «P2»), HD (Haus «G1») sowie MB (Unterstand «G2»). Das Mietverhältnis ist unbefristet und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf ein Monatsende gekündigt werden. Die Kosten für Strom- und Wasserverbrauch gehen zu Lasten der Stadt Uster.

Am 15. Februar 2008 konnte, rückwirkend auf den 1. Januar 2008, ein ergänzender Mietvertrag zwischen der armasuisse Immobilien und der Stadt Uster unterzeichnet werden, der für das Gebäude K (3378 HC) ein Mietverhältnis für eine feste Dauer von 10 Jahren vorsieht. Eine Kündigung kann frühestens am 31. Dezember 2017 auf den 31. Dezember 2018 erfolgen. Wird die Arealentwicklung für das Zeughausareal vor Ablauf der festen Mietvertragsdauer rechtskräftig, wird der Vertrag hinfällig. Der Stadt Uster wird im ergänzenden Mietvertrag das Recht eingeräumt, im Mietobjekt auf eigene Kosten Umbauarbeiten, vor allem im Bereich Brandschutz, vorzunehmen.

Die Stadt Uster zahlte der armasuisse 2007 für die oben erwähnten Gebäude bis anhin einen Mietpreis von Fr. 27'976 p.a.. Diese Kosten wurden von den drei eingebundenen Abteilungen Finanzen, Sicherheit und Präsidiales zu je einem Drittel getragen. Ab 2008 beträgt der Mietzins (neu ohne MwSt.) nur noch CHF 26'000. Die neue Aufteilung unter den Abteilungen sieht wie folgt aus: Finanzen und Sicherheit je CHF 9000 und die Abteilung Präsidiales CHF 8000.

Die Abteilung Finanzen weist zusätzliche Kosten für die Gebäudeversicherung (CHF 3000), den Betrieb (Absperrzäune CHF 2000 und Nachschlüssel CHF 300) sowie den Unterhalt (Dachreparaturen

CHF 2000) aus. Insgesamt entstanden 2007 der Abteilung Finanzen Aufwände über CHF 16'638 bei Erträgen von CHF 14'102. Ab 1.1.08 steigen die Erträge, da nun auch bei internen Mietern (Feuerwehr, Zivilschutz usw.) Mietzins erhoben wird.

Die Abteilung Sicherheit weist nebst dem Mietaufwand zusätzliche Kosten von ebenfalls CHF 2000 für Absperrzäune auf; dies bei Erträgen von CHF 6430.

Die zusätzlichen Kosten für Abteilung Präsidiales werden unter Frage 5 ausgeführt.

Frage 2

Zwischen der Stadt Uster und dem Betreiber des Hauses «K» besteht ein Rahmenkontrakt, der einmalige und wiederkehrende Leistungen des Betreibers bzw. der Stadt regelt. Der Kontrakt trat am 1.10.2007 in Kraft und dauert im Rahmen einer Pilotphase vorerst ein Jahr. Ohne schriftliche Kündigung bis 3 Monate vor Ende Pilotphase wird der Vertrag per 1.10.2008 automatisch in ein unbefristetes Vertragsverhältnis umgewandelt. Beide Parteien können dann jeweils per Ende Monat schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

Der Betreiber entrichtet der Vermieterin – bei vollem Nutzungspotential des Hauses «K» (d.h. allen 3 Etagen) - ab 1.1.2008 eine Miete von CHF 10'000 pro Jahr. Übersteigt der jährlich durch den Betreiber erwirtschaftete Nettoertrag CHF 10'000, beteiligt er die Stadt mit 10% des übersteigenden Betrags. Aufwendungen für den Betrieb und Unterhalt entstehen der Stadt Uster - mit Ausnahme der Kosten für den WC-Wagen - keine.

Der Betreiber hat Ende Januar 2008 per Ende Juli 2008 seine Kündigung eingereicht. In seinem Kündigungsschreiben führt er aus, dass ihn die Geringschätzung seines Engagements und seiner Arbeit bzw. die Unterstellung, er «verdiene sich auf Kosten des Steuerzahlers eine goldene Nase», zu diesem Entscheid bewogen habe. Das sich abzeichnende enge finanzielle Korsett, der politische Druck und die unerträgliche Polemik in der Öffentlichkeit habe ihm eine erfolgreiche Aufgabenerfüllung verunmöglicht.

Frage 3

Bereits in der Antwort auf Frage 1 und 2 enthalten.

Frage 4

Bei Auflösung des Vertragsverhältnisses zwischen dem Betreiber und der Stadt Uster (wie nun bereits geschehen) hat die Stadt Uster verschiedene Möglichkeiten. Sie kann einen neuen Betreiber suchen, kann die Vertragsverhältnisse der Untermieter ganz oder teilweise direkt übernehmen oder den Betrieb auflösen. Die Entscheidung, welcher Weg in concreto eingeschlagen wird, steht noch aus. Die Konsequenzen der Vertragsauflösungen zwischen dem Betreiber und den Untermietern bzw. ist in erster Linie Sache des Betreibers.

Frage 5

Dem Geschäftsfeld Kultur entstanden bis Ende 2007 Kosten für die Jahresmiete (CHF 9'326), Transport, Anschluss und Betrieb des WC-Containers (CHF 2’000) sowie diverse kleinere Investitionen wie z.B. Stromanschlüsse, Installationen für individuelle Stromabrechnungen, etc. (CHF 10'000). Für den geplanten Ausbau des Zeughauses Gebäude «K» fielen überdies Bauplanungs- und Konzeptleistungskosten von CHF 6000 an. Die Energiekosten für das ganze Areal laufen derzeit noch über die armasuisse. Später anfallende Stromkosten werden den Mietern und Untermietern in Rechnung gestellt.

Frage 6

Für die Wahl des Betreibers wurde - nach Rücksprache mit dem Rechtskonsulenten - kein Einladungsverfahren durchgeführt. Dies war nicht zwingend erforderlich, weil es sich bei dieser Vergabe nicht um eine «Beschaffung» im Sinne der Submissionsgesetzgebung handelte. Der spätere Betreiber bot der Stadt seine Dienstleistungen vielmehr selber an und es bestanden keine Gründe,

diese Offerte nicht anzunehmen. Er erfüllte die Kriterien der raschen Verfügbarkeit, der Kompetenz, der Erfahrung, der Zuverlässigkeit und der guten Kenntnisse der örtlichen Kulturszene. Sein ausserordentliches Engagement war bekannt und bot Gewähr für eine seriöse Erfüllung des Auftrags.

Frage 7

Stadtrat und Betreiber verfolgen bei der Zwischennutzung der Räumlichkeiten im Gebäude «K» eine klare Strategie, welche im Dokument «Acht Vermietungsgrundsätze im Gebäude K» festgehalten sind. Dieses Dokument ist auf der Homepage des Betreibers (www.kulturzeughaus.ch) öffentlich zugänglich gemacht worden und der Stadtrat erlaubt sich, darauf zu verweisen.

Frage 8

Von weit über 50 Interessenten haben insgesamt fünf Personen ihr Interesse an der Übernahme eines Betreiberauftrags signalisiert. In allen Fällen wollten diese aber selber Veranstaltungen durchführen, d.h. sich neben dem Mandat als Gesamtbetreiber auch als Veranstalter betätigen bzw. selber auf der Bühne stehen. Das aber hätte zu Interessenkonflikten geführt, welche die Stadt - auf Grund ihrer Erfahrungen mit dem Musikcontainer - vermeiden wollte.

Frage 9

Die zwischen Betreiber und Untermieter abgeschlossenen Verträge inklusive Mietzinsansätze sind der Stadt bekannt. Sie hatte auch Einsicht in die bestehende Budgetplanung, welche der Betreiber der Stadt offen legte. Wie bereits unter Frage 2) ausgeführt, ist die Stadt am Erfolg des Betreibers beteiligt.

Frage 10

Die Stadt ging von Beginn weg davon aus, dass der Betreiber - wenn auch nur Schritt um Schritt - aus der Vermietung der Räume ein Mehrfaches seiner Aufwendungen erwirtschaften werde. Dieser Mehrerlös - so die Kalkulation des Stadtrates - würde allerdings höchstens ausreichen, den eigenen Arbeitsaufwand angemessen zu decken. Es ist davon auszugehen, dass über die Entschädigung des Zeitaufwandes hinaus kein Gewinn - schon gar kein ausserordentlicher - erwirtschaftet werden kann. Der personelle Aufwand kommt nach Ansicht des Stadtrates bei Vollbetrieb einem 60-80% Arbeitspensum gleich.

Eine Kostenplanung für die anstehenden Investitionen liegt vor. Sie beinhaltet die minimalsten Aufwendungen, um die Bestimmungen des Brandschutzes, der Heizbarkeit und der Hygiene im Gebäude K zu erfüllen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
Martin Bornhauser	Hansjörg Baumberger