



Uster, 5. April 2022
Nr. 667/2022
Registratur V4.04.71

ANFRAGE 667/2022 VON PAUL STOPPER (BPU): «UNTERE FARB, VERGABE DER ERDGESCHOSSNUTZUNG AN ZWEI GASTRONOMEN»; ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. Januar 2022 reichte Ratsmitglied Paul Stopper (BPU) bei der Präsidentin des Gemeinderats eine Anfrage betreffend «Untere Farb, Vergabe der Erdgeschossnutzung an zwei Gastronomen» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Der Stadtrat hat sich bei der Nutzungs-Vergabe des Erdgeschosses der «Unteren Farb» für eine Bewerbung von zwei Jung-Gastronomen entschieden.

Es ist das gute Recht der Stadt, die Vergabe der «Unteren Farb» so zu bestimmen, wie sie es will. Nur: Wenn eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt wird, sollten für alle Bewerbungen dieselben Regeln gelten.

Die Regeln wurden von der Stadt in der Ausschreibung vom 14. Juli 2021 u.a. wie folgt festgelegt (Seite 3):

«Die Stadt Uster als Eigentümerin wird den Wohnteil auf der Basis einer Kostenmiete von 240 Franken pro Quadratmeter exkl. Nebenkosten langfristig vermieten. Die ausgewählte Nutzung und die Trägerschaft sollen in die bevorstehenden Planungsarbeiten einbezogen werden. Grundsätzlich soll möglichst ein Mieter oder eine Mieterin für das gesamte Wohnhaus und den Garten gefunden werden. Es ist allerdings möglich, unterschiedliche Nutzungen unterzubringen.»

(Seite 9):

«Fläche A (Wohngebäude EG), siehe Planbeilage EG

Einschränkung: Die neue Nutzung darf keine Zu- und Abluft benötigen. Die Räume sind nicht behindertengerecht erreichbar (Schwellen und Stufen). Die Raumstruktur ist beizubehalten.»

Im AvU/ZO vom 7. Januar 2022 steht die Aussage der Stadtpräsidentin: «Das Konzept soll dabei eher in Richtung Café als zu einem reinen Restaurant gehen.»

Und: «Zuerst muss nun sowohl ein Vor- als auch ein Bauprojekt ausgearbeitet werden. Danach wird die Ustermer Stimmbevölkerung an der Urne über den Baukredit entscheiden. Eine Eröffnung dürfte daher kaum vor 2025 erfolgen.»

Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

1. *Weshalb ist der Stadtrat von der Regel abgewichen, „grundsätzlich möglichst ein Mieter oder eine Mieterin für das gesamte Wohnhaus und den Garten zu finden“.*



2. *Gibt es Bewerbungen, die diese Regel eingehalten haben? Wenn ja, welche?*
3. *Wie will der Stadtrat als Gesamtbehörde im Erdgeschoss ein Restaurant/Mini-Café betreiben resp. betreiben lassen, wenn die neue Nutzung keine Zu- und Abluft benötigen dürfen? Ist ein solcher Betrieb mit den übergeordneten Gesetzen (Hygiene) konform?*
4. *Wie soll das Erdgeschoss behindertengerecht realisiert werden, wenn die Schwellen eine Einschränkung bedeuten? Müssen die Schwellen entfernt resp. der Keller aufgefüllt werden? Weshalb steht in der Ausschreibung nichts davon?*
5. *Um wen handelt es sich bei den beiden jungen Gastronomen?*
6. *Wie sieht deren Konzept finanziell aus?*
7. *Entspricht der abgemachte Mietzins einem Preis von Fr. 240/m²/Jahr? Welcher Jahres-Mietzins resultiert daraus für das EG?*
8. *Ab wann läuft der Mietvertrag und ab wann müssen die Bewerber der Stadt Mietzins bezahlen?*
9. *Wie hoch sind die Kosten für ein Vor- und Bauprojekt für das Restaurant/Mini-Café? Wer kommt für die Kosten des Projektes auf? Die neuen Nutzerinnen und Nutzer, die Stadt (d.h. die Steuerzahler) oder beide und zu welchen Teilen?*
10. *Welche finanziellen Zusicherungen des Gewinners liegen vor und in welcher Höhe? Gelten diese auch noch in drei Jahren, wenn allenfalls ein Restaurant/Mini-Café eröffnet werden soll? Oder bleiben dannzumal die Aufwendungen für das Vor- und Bauprojekt als Abschreiber beim Steuerzahler hängen?*
11. *Wie sieht der Businessplan der jungen Gastronomen aus?*
12. *Verfügen die Gewinner über Erfahrung im Gastgewerbe? Wenn ja, wo und wie lange?*
13. *Ist der Stadtrat tatsächlich der Meinung, es sei Aufgabe der Steuerzahler von Uster, einen Kredit für die Einrichtung eines Restaurants/Mini-Cafés im Wohnteil der Unteren Farb (ohne Zu- und Abluft) zu bewilligen und dass der ausgewählte «Mieter» dann in ein «gemachtes Nest» sitzen könne?*
14. *Wo bleibt der Wettbewerb unter den Gastronomen, welche ihre Liegenschaften und Restaurationsräume alle selbst einrichten und finanzieren müssen?*
15. *Weshalb schreibt der Stadtrat immer von „Wohnhaus“ und „Wohnteil“, wenn er doch in diesem Wohnhaus/Wohnteil gar keine Wohnungen mehr will, sondern im EG ein Restaurant/ Mini-Café und in den Obergeschossen (in der heutigen Wohnung) weitere leblose Verwaltungs-Nutzungen? »*

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Ratsmitglied Paul Stopper hat dem SRB Nr. 2/2021 «Untere Farb, Ausschreibung Nutzung und Betrieb, Juryentscheid» insgesamt drei Anfragen gewidmet: Neben der vorliegenden Anfrage 667/2022 zur Gastronomie auch die Anfragen 666/2022 zum Gestaltungsplan und Juryentscheid und 668/2022 zur Gebäudesanierung. Für ein Gesamtbild wird an dieser Stelle auf die Beantwortung der beiden anderen Anfragen hingewiesen, insbesondere auf die jeweiligen Vorbemerkungen.

**Frage 1:**

«Weshalb ist der Stadtrat von der Regel abgewichen, „grundsätzlich möglichst ein Mieter oder eine Mieterin für das gesamte Wohnhaus und den Garten zu finden“.»

Antwort:

Beim Zitat handelt es sich um einen Auszug aus dem Einleitungstext und nicht um eine Regel. Regeln werden im Allgemeinen in einem Reglement publiziert. In der Ausschreibung wurden wie üblich die Kriterien für den Vergabeentscheid aufgezählt. Die Beurteilungskriterien waren:

- Öffentlicher Nutzen
- Realisierbarkeit
- Umgang mit dem Denkmalschutz des Gebäudes und Umgebung erweiterter Stadtpark
- Nutzung des Erdgeschosses für eine Gastronomie mit Aussensitzplätzen
- Gesamtplausibilität der eingereichten Unterlagen

Frage 2:

«Gibt es Bewerbungen, die diese Regel eingehalten haben? Wenn ja, welche?»

Antwort:

Der Jury lagen am 6. Dezember 2021 zwei Bewerbungen vor: Die Bewerbung «Café Dinkelkorn» und die Bewerbung der «Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz Uster (GNVU)». Gemäss der Jury entsprach die Bewerbung «Café Dinkelkorn» den Beurteilungskriterien besser als die Bewerbung der «Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz Uster (GNVU)».

Frage 3:

«Wie will der Stadtrat als Gesamtbehörde im Erdgeschoss ein Restaurant/Mini-Café betreiben resp. betreiben lassen, wenn die neue Nutzung keine Zu- und Abluft benötigen dürfen? Ist ein solcher Betrieb mit den übergeordneten Gesetzen (Hygiene) konform?»

Antwort:

Im Vorprojekt wird eine Lösung erarbeitet, damit die Gastronomie unter Einhaltung aller gesetzlichen Auflagen in der Unteren Farb betrieben werden kann. Der Stadtrat bittet um Geduld und wird die Frage gerne mit der Präsentation des Vorprojektes beantworten.

Frage 4:

«Wie soll das Erdgeschoss behindertengerecht realisiert werden, wenn die Schwellen eine Einschränkung bedeuten? Müssen die Schwellen entfernt resp. der Keller aufgefüllt werden? Weshalb steht in der Ausschreibung nichts davon?»

Antwort:

Das Planungsteam wird in der Projektierungsphase zusammen mit der Baubewilligungsbehörde und der kantonalen und kommunalen Denkmalpflege eine geeignete Lösung finden.

Frage 5:

«Um wen handelt es sich bei den beiden jungen Gastronomen?»

Antwort:

Bei den beiden Gastronomen handelt es sich um zwei erfahrene Fachkräfte, die in Uster wohnhaft sind, aktuell aber in Betrieben ausserhalb von Uster arbeiten. Die beiden Gewinner werden sich und ihr Projekt zum gegebenen Zeitpunkt gerne selbst vorstellen.

**Frage 6:**

«Wie sieht deren Konzept finanziell aus?»

Antwort:

Die Jury hat den Businessplan im Rahmen des Wettbewerbs unter Beizug des entsprechenden Branchenwissens geprüft. Der Businessplan ist nicht öffentlich.

Frage 7:

«Entspricht der abgemachte Mietzins einem Preis von Fr. 240/m²/Jahr? Welcher Jahres-Mietzins resultiert daraus für das EG?»

Antwort:

In der der Einleitung der Ausschreibung wurde der Mietpreis von 240 Franken pro Jahr als Basis für eine Kostenmiete genannt. Die Kostenmiete kann abschliessend erst berechnet werden, wenn die Totalkosten des Projekts bekannt sind. Dies ist zum heutigen Projektstand verständlicherweise noch nicht der Fall.

Frage 8:

«Ab wann läuft der Mietvertrag und ab wann müssen die Bewerber der Stadt Mietzins bezahlen?»

Antwort:

Es wurde noch kein Mietvertrag ausgestellt. Zuerst muss das Projekt entwickelt und der Baukredit vom Volk genehmigt werden. Bis dahin wird die Zusammenarbeit in einer Vereinbarung geregelt.

Frage 9:

«Wie hoch sind die Kosten für ein Vor- und Bauprojekt für das Restaurant/Mini-Café? Wer kommt für die Kosten des Projektes auf? Die neuen Nutzerinnen und Nutzer, die Stadt (d.h. die Steuerzahler) oder beide und zu welchen Teilen?»

Antwort:

Für das Projekt «Untere Farb, Gesamtanierung/Einbau Archiv» hat der Stadtrat am 24. November 2020 den Projektierungskredit von 246 000 Franken für das Vorprojekt bewilligt. (SRB Nr. 468/2020). Die Planungskosten für den Gastroteil lassen sich im Vorprojekt nicht klar abgrenzen. Die Kosten des Bauprojekts werden im Vorprojekt und Bauprojekt ermittelt und können darum noch nicht angegeben werden. Für die Aufteilung der Kosten zwischen Eigentümerin und Pächter existieren verschiedenen Modelle. Gegeben ist, dass die Kosten durch die Mieten gedeckt werden müssen. Bei einer Rohbaumiete ergeben sich ein günstiger Mietzins aber hohe Investitionskosten für den Pächter. Verpachtet die Stadt die fertig ausgebaute Gaststube, ergeben sich eine hohe Miete aber kaum Investitionskosten für den Pächter. Welches Modell für die Situation in der Unteren Farb am geeignetsten ist, entscheidet der Stadtrat, wenn das Projekt mit den Bau- und Folgekosten erneut der Stimmbevölkerung zur Abstimmung unterbreitet wird.

Frage 10:

«Welche finanziellen Zusicherungen des Gewinners liegen vor und in welcher Höhe? Gelten diese auch noch in drei Jahren, wenn allenfalls ein Restaurant/Mini-Café eröffnet werden soll? Oder bleiben dazumal die Aufwendungen für das Vor- und Bauprojekt als Abschreiber beim Steuerzahler hängen?»

Antwort:

Vom Moment der Jurierung bis zur Eröffnung dauert es mehrere Jahre. Der Stadtrat ist sich dem Risiko bewusst, dass in dieser langen Zeit die beabsichtigte Zusammenarbeit von einer der beiden Seiten aufgelöst werden kann. Trotzdem ist es wichtig, die designierten Nutzer schon heute in die Planung einzubeziehen. Das Projekt muss schliesslich in der Praxis funktionieren und sowohl allen baurechtlichen und denkmalpflegerischen Auflagen, als auch den gastronomischen, logistischen und



ökonomischen Anforderungen entsprechen. Die Stadt wird sich deshalb als Bauherrin bei der Gastronomie auf einen Standardausbau in der Gastronomie fokussieren, für den notfalls auch ein neuer Pächter gefunden werden könnte. Spezialplanungen und -ausführungen gehen deshalb entweder zulasten des Pächters oder werden nur mit entsprechenden Absicherungen durch die Stadt erbracht werden.

Für den aktuellen Planungsstand sind noch keine finanziellen Zusicherungen notwendig, weil durch den Wettbewerb und während des Vorprojektes auch keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Frage 11:

«Wie sieht der Businessplan der jungen Gastronomen aus?»

Antwort:

Der Stadtrat verweist auf die Antwort Nr. 6.

Frage 12:

«Verfügen die Gewinner über Erfahrung im Gastgewerbe? Wenn ja, wo und wie lange?»

Antwort:

Die Jury hat die Lebensläufe der beiden Personen sorgfältig geprüft. Beide Personen verfügen über eine Ausbildung und mehrjährige Erfahrung im Gastgewerbe.

Frage 13:

«Ist der Stadtrat tatsächlich der Meinung, es sei Aufgabe der Steuerzahler von Uster, einen Kredit für die Einrichtung eines Restaurants/Mini-Cafés im Wohnteil der Unteren Farb (ohne Zu- und Ab-luft) zu bewilligen und dass der ausgewählte «Mieter» dann in ein «gemachtes Nest» sitzen könne?»

Antwort:

Der Stadtrat erachtet es als seine Aufgabe, die Liegenschaft «Untere Farb» gemäss dem Gestaltungsplan und dem Resultat der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 zu entwickeln und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern ein ausgereiftes Projekt zur erneuten Abstimmung vorzulegen.

Frage 14:

«Wo bleibt der Wettbewerb unter den Gastronomen, welche ihre Liegenschaften und Restaurationsräume alle selbst einrichten und finanzieren müssen?»

Antwort:

Die Stadt wird den Gastrobereich zu einem Preis vermieten, der die Kosten deckt. Die Ausschreibung dazu erfolgte öffentlich. Der Wettbewerb war zu jedem Zeitpunkt gegeben.

Frage 15:

«Weshalb schreibt der Stadtrat immer von „Wohnhaus“ und „Wohnteil“, wenn er doch in diesem Wohnhaus/Wohnteil gar keine Wohnungen mehr will, sondern im EG ein Restaurant/ Mini-Café und in den Obergeschossen (in der heutigen Wohnung) weitere leblose Verwaltungs-Nutzungen?»

Antwort:

Das Gebäude besteht aus einem Scheuneteil und einem Wohnteil. In diesem befand sich früher auch die Färberei, die dem Gebäude den Namen «Unter Farb» gab. Da in Zukunft keine Wohnnutzung vorgesehen ist, wird für den Wohnteil im Projekt der Begriff «Färberei» verwendet.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 667/2022 des Ratsmitglieds Paul Stopper betreffend «Untere Farb, Vergabe der Erdgeschossnutzung an zwei Gastronomen» Kenntnis zu nehmen.



Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber