

An die Mitglieder des Gemeinderates

Anfrage Nr. 613 des Ratsmitglieds Daniel Hunziker betreffend «Zwischennutzung Zeughausareal»

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Januar 2010 reichte das Ratsmitglied Daniel Hunziker bei der Präsidentin des Gemeinderates eine Anfrage betreffend «Zwischennutzung Zeughausareal» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Vor bald 5 Jahren, im Oktober 2005, ist mit einem Stadtentwicklungsgespräch das Thema Zeughausareal in Uster lanciert worden. Zwischenzeitlich besteht ein 5 Phasenplan der aufzeigt, wie die Entwicklung des Areals angegangen werden soll, mit dem Ziel, dass bis spätestens Ende 2014 ein Gestaltungsplan steht. Wenn es dann noch zwei Jahre geht bis die Baumaschinen auffahren, steht das Areal noch mindestens sieben Jahre für Zwischennutzungen frei.

Zu den bestehenden guten Nutzungen von Zeughausbar, Graphos und Filacro Zelt könnten noch etliche dazu stossen, wenn die genehmigten baulichen Massnahmen des stadträtlichen Antrags vom 8. April 2008, mit dem damaligen aufgeführten Investitionsbetrag von Fr. 290'100, umgesetzt werden. Dass diese Investitionen rund zwei Jahre später mehrheitlich noch nicht erfolgt sind, deutet auf klare Führungsmängel hin. Dass in der Folge der Gemeinderat in der Budgetdebatte vom Dezember 2009 eine Erhöhung dieser Investition um Fr. 100'000 abgelehnt hat, verwundert nicht.

Im Antrag von 2008 wurde von rund 90 Mietinteressenten gesprochen und es wurde aufgeführt, dass die möglichen Mieteinnahmen die Investitionen decken und für Uster ein grosser kultureller Gewinn quasi zum Nulltarif zu erhalten sei. Nun sind der Stadt Uster Mieteinnahmen von bereits fast zwei Jahre entgangen und vor allem der Bevölkerung von Uster etliche kulturelle Anlässe. Es ist zu hoffen, dass die 90 Interessenten auch zwei Jahre später noch die Energie haben, ihre Ideen umzusetzen.

Es ist nun also höchste Zeit, dass jemand das Heft in die Hand nimmt und publikumsorientierte attraktive Zwischennutzungen, von welchem ganz Uster profitiert, vorantreibt. Mit den folgenden Fragen versuche ich in diese Richtung einen Anstoss zu geben.

1. Für was wurden die bis Ende 2009 investierten Fr. 140'000.-- gebraucht?
2. Welche baulichen Massnahmen sind noch nötige, damit das ganze Haus K (inkl. Dachgeschoss) und der Aussenraum genutzt werden können. Wie hoch sind die Investitionskosten?
3. Wann sind diese Investitionsmassnahmen abgeschlossen und ab wann stehen das ganze Gebäude und der Aussenraum für die Nutzung zur Verfügung?
4. Es hat sich gezeigt, dass wenn drei Abteilungen (Kultur, Sicherheit und Liegenschaften) für die Vermietungen des Zeughausareals zuständig sind, es zu Unklarheiten und Interessenskonflikten kommt (parkierte Autos sind keine identitätsstiftende Zwischennutzung). In der Antwort auf eine Anfrage von mir und Benno Scherrer Moser vom August 2007 zum Thema Zeughausareal

wurde erwähnt, dass eine einheitliche Anlaufstelle nicht geplant sei. Beurteilt der Stadtrat diese Angelegenheit heute anders? Schafft der Stadtrat eine professionell geführte Anlauf- und Verwaltungsstelle für das ganze Zeughausareal (intern oder extern)?

5. Die geleisteten Arbeiten des aktuellen Betreibers des Hauses K wurden mehrmals und von verschiedenen Seiten kritisiert. Auszüge aus der Homepage www.kulturzeughaus.ch: „Voraussichtlich per Anfang 2008 sind im Zeughaus Uster verschiedene Ateliers zu mieten.“ / Die Mietpreise für Ateliers und Werkstätten werden zu gegebener Zeit gemeinsam mit der Stadt Uster abgeklärt.

Wurde eine Lösung gefunden, sodass die verlangten Arbeiten in Zukunft zur vollen Zufriedenheit aller ausgeführt werden?

6. Wie sieht die aktuelle Liste der Mietinteressenten aus, wer pflegt diese?

Besten Dank für die Beantwortung der Fragen.»

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Ausgangslage

Um die provisorische Nutzung des Gebäudes K im Zeughausareal zu ermöglichen, stellte der Stadtrat im Rahmen des Budgetierungsprozesses 2008 für die Basisausstattung des Gebäudes im Budget 2008 einen Investitionsbetrag von CHF 500'000 ein. Im Rahmen der Budgetdebatte vom 3. Dezember 2007 kürzte der Gemeinderat diesen Betrag auf CHF 300'000.

Am 2. Juni 2008 genehmigte der Gemeinderat einen entsprechenden Kreditantrag (Nr. 204) des Stadtrates über CHF 290'000 für die Basisausstattung des Gebäudes K - unter Voraussetzung der Erteilung einer provisorischen Betriebsbewilligung.

Frage 1:

«Für was wurden die bis Ende 2009 investierten Fr. 140'000.-- gebraucht?»

Antwort:

Die Zahl CHF 140'000 beruhte auf einer Schätzung, die im Herbst 2009 angestellt wurde. Bis zum 28. Februar 2010 wurden für das Zeughaus Gebäude K tatsächlich folgende Investitionen getätigt:

Bereich	Kosten bisher
Architekt: Baukonzept, Baueingaben	9'716
Elektro: Zuleitungen, Anschlüsse, Zähler, Unterverteilungen, Installationen	47'149
Wasser: Zuleitungen	16'293
Total	73'158

Aktuelle Mieterschaft: Tipitime GmbH (Zeughausbar), Verein Graphos (Buchdruckmuseum), Marcel Ricklin (Musiker), Reto Hofstetter (Musiker), Carmen Moser (Musikerin) und Raphael Greutert (Musiker).

Frage 2:

«Welche baulichen Massnahmen sind noch nötig, damit das ganze Haus K (inkl. Dachgeschoss) und der Aussenraum genutzt werden können. Wie hoch sind die Investitionskosten?»

Antwort:

Um das ganze Gebäude K (d.h. alle drei Etagen) und den Aussenraum nutzbar zu machen, sind sehr viel weitergehende bauliche Massnahmen erforderlich, als im Rahmen des gemeinderätlich Kredites (CHF. 290'000) bewilligt wurden (das reduzierte Projekt sah nur die Nutzung des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses vor). Insbesondere die genügende Versorgung mit Strom macht erhebliche Investitionen ausserhalb des Gebäudes K erforderlich (ca. CHF Fr. 100'000). Am meisten aber würden feuerpolizeiliche Massnahmen ins Gewicht fallen (Treppenaufgänge, Fluchtwegsicherung, Trennung der Räume, etc.). Ferner ergäben sich Mehrkosten bezüglich Wasserversorgung und sanitärer Einrichtungen.

Um die Auslagen für den Vollausbau aller drei Etagen und des Aussenraums des Gebäudes K genauer zu ermitteln, müsste eine Projektskizze mit Kostenschätzung in Auftrag gegeben werden. Die Mittel für eine solche fachliche Abklärung fehlen und lassen sich nach der gemeinderätlichen Ablehnung eines Investitionskredites von Fr. 100'000 für eine Transformatorenstation nicht rechtfertigen.

Die verbleibenden budgetierten Kosten (Stand 28.02.10) für den Ausbau des 1. Obergeschosses belaufen sich auf:

Bereich	Kosten budgetiert
Toiletten: WC-Container und Kanalisationsarbeiten (offeriert)	69'000
Baumeisterarbeiten Feuerpolizei (offeriert)	105'000
Heizung (nur Temperierung) (offeriert)	64'000
Elektroanschlüsse und Licht 1.OG (offeriert)	18'000
Total	256'000

Dank ausgezeichneten Verbindungen, langwierigen Verhandlungen, zahlreichen Offerteinholungen und immer wieder Vermittlungsgesprächen des engagierten Hausverwalters ist es gelungen, trotz äusserst knappen Vorgaben ein Optimum an Leistungsofferten einzuholen, ohne dass vom ursprünglichen Konzept Abstriche hätten gemacht werden müssen. Die aktuelle Planung (Februar 2010) umfasst die Temperierung der ersten beiden Etagen, den Einbau von zwei WC-Anlagen im EG sowie die vollumfängliche Kongruenz mit den feuerpolizeibedingten Auflagen, die nicht nur das Einkleiden der Aufgänge in das OG umfassen, sondern neu auch den Einbau eines geschützten Korridors im 1. OG inkl. aller Türen und Zwischenwände für Ateliers. Die vorliegenden Offerten liegen teilweise bis zu 70% unter den marktüblichen Tarifen (z.B. Heizung) und sind nicht weiter verhandelbar. Gemäss aktuellem Stand der Planung würden die Gesamtkosten trotzdem um ca. CHF 40'000 über dem bewilligten Kredit liegen bzw. CHF 330'000 betragen.

Frage 3:

«Wann sind diese Investitionsmassnahmen abgeschlossen und ab wann stehen das ganze Gebäude und der Aussenraum für die Nutzung zur Verfügung?»

Antwort:

Das ganze Gebäude kann nur dann vollumfänglich vermietet werden, wenn die entsprechenden baulichen Auflagen, mit entsprechender Kostenfolge, vollumfänglich erfüllt sind. Mit den vom Gemeinderat bewilligten Mitteln (CHF 290'000) kann nebst des heute bereits vermieteten Erdgeschosses nicht einmal das 1. Obergeschoss vollumfänglich erschlossen werden. Überdies ist die Stromversorgung (für das ganze Areal) am Limit angelangt. Im 1. Obergeschoss können nur noch Mieter zugelassen werden, welche einen geringen Stromverbrauch aufweisen.

Der unmittelbare Aussenraum wird heute nur durch die Tipitime GmbH genutzt (Gartenwirtschaft). Der Zeughausplatz wird durch die Abteilung Sicherheit bewirtschaftet und obliegt damit nicht dem GF Kultur.

Die Stadt geht davon aus, dass - unter der Bedingung, dass keine neuen Verzögerungen eintreten - bis im Frühsommer 2010 die erste Etage zur Vermietung bereit ist. Ob das Dachgeschoss für eine provisorische Benutzung erschlossen werden kann, ist fraglich.

Frage 4:

«Es hat sich gezeigt, dass wenn drei Abteilungen (Kultur, Sicherheit und Liegenschaften) für die Vermietungen des Zeughausareals zuständig sind, es zu Unklarheiten und Interessenskonflikten kommt (parkierte Autos sind keine identitätsstiftende Zwischennutzung). In der Antwort auf eine Anfrage von mir und Benno Scherrer Moser vom August 2007 zum Thema Zeughausareal wurde erwähnt, dass eine einheitliche Anlaufstelle nicht geplant sei. Beurteilt der Stadtrat diese Angelegenheit heute anders? Schafft der Stadtrat eine professionell geführte Anlauf- und Verwaltungsstelle für das ganze Zeughausareal (intern oder extern)?»

Antwort:

An der Haltung des Stadtrates von damals («Eine einheitliche Anlaufstelle ist zur Zeit nicht vorgesehen. Dazu müssten personelle Ressourcen bereit gestellt werden, was zur Zeit nicht geplant ist.») hat sich nichts geändert. Für die aktuelle Nutzung soll am bestehenden Konzept nichts geändert werden. Keine Abteilung könnte die Bewirtschaftung des Areals allein vornehmen; es müsste eine externe Stelle damit beauftragt werden, was nicht sinnvoll ist. Dort, wo am meisten Aufwand anfällt – im Gebäude K - gibt es heute bereits einen idealistisch gesinnten und flexiblen Verwalter, der den Betrieb mit grossem Engagement führt.

Der Stadtrat stützt sich auf die Erfahrungen der drei betroffenen Abteilungen, die von ihm mit der Bewirtschaftung des Areals beauftragt wurden. Alle drei bezeichnen die interne Zusammenarbeit als problemlos, es gebe keinerlei Handlungsbedarf. Auch bei schwierigen Themen wie Fragen zu Stromversorgung und WC-Container hätte man sich stets gefunden, Probleme hätten bisher gemeinsam und speditiv gelöst werden können. Ausser im Gebäude K, wo die Projektverzögerungen vereinzelt zu Unverständnis Anlass gaben, gibt es bei der Abteilung Sicherheit und dem GF Liegenschaften keine negativen Feedbacks von Veranstaltenden und Mietenden. Die Zusammenarbeit der städtischen Abteilungen mit dem Hausverwalter Gebäude K wird ausdrücklich gelobt.

Alle drei zuständigen Abteilungen weisen auf die deutlich spürbare Mehrbelastung hin. Allerdings ist es auch gelungen, mit Vermietungen beachtliche Mittel zu erwirtschaften (Sicherheit) bzw. die Zeughausrechnung mindestens ausgeglichen (Liegenschaften und Kultur) zu gestalten.

Von einem Interessenkonflikt kann nicht gesprochen werden, da die drei Abteilungen im Auftrag des Stadtrates ihre städtischen Interessen auf ihren Arealbereichen verfolgen. Aus den in der Frage erwähnten «parkierten Autos» erwächst der Stadt kein imagebeeinträchtigender Nachteil. Im Gegenteil, eine solche Nutzung (die Vermietung als Autopark dient im übrigen nur dazu, Lücken zu füllen) entspricht dem Bewirtschaftungsauftrag für eine Zwischennutzung. Und sie bringt Ertrag. Der Autodiscount Uster bezahlt gesamtstädtisch relevante Steuern und es liegt im Interesse der Stadt, dem hiesigen Gewerbe adäquate Lösungen bieten zu können. Das Parkieren der Autos im Zeughausareal macht ökonomisch viel Sinn und stört das Konzept «Zeughausareal» in keiner Art und Weise.

Frage 5:

«Die geleisteten Arbeiten des aktuellen Betreibers des Hauses K wurden mehrmals und von verschiedenen Seiten kritisiert. Auszüge aus der Homepage www.kulturzeughaus.ch: „Voraussichtlich per Anfang 2008 sind im Zeughaus Uster verschiedene Ateliers zu mieten.“ / Die Mietpreise für Ateliers und Werkstätten werden zu gegebener Zeit gemeinsam mit der Stadt Uster abgeklärt.

Wurde eine Lösung gefunden, sodass die verlangten Arbeiten in Zukunft zur vollen Zufriedenheit aller ausgeführt werden?»

Antwort:

Die Stadt hat den Verein Graphos mit der Hausverwaltung im Gebäude K betraut, nachdem sich der erste Hausverwalter vom Auftrag zurückgezogen hatte. Die in Auftrag gegebenen Arbeiten werden seit dem 30. April 2008 durch den neuen Hausverwalter zur vollen Zufriedenheit der Stadt ausgeführt. Gegenteilige Meinungen basieren auf unterschiedlichen Interessen und auf der Tatsache, dass das Projekt einschneidende Verzögerungen erfahren hat, auf die der Hausverwalter allerdings keinerlei Einfluss hatte.

Es bleibt zu bedenken, dass es sich bei der vorliegenden Zwischennutzung um eine Übergangslösung handelt. In solchen Situationen muss gelegentlich improvisiert werden. Es ist daher nahe liegend, dass Konflikte entstehen können. Entscheidend bleibt allerdings, dass dabei Lösungen gefunden werden können, und das war immer der Fall.

Die erwähnten Verzögerungen bei der Realisierung der baulichen Massnahmen resultierten aus verschiedenen Gründen:

- Rückzug des ersten Betreibers auf Grund von politischem Druck
- Mieterstopp des Stadtrates auf Grund von lange Zeit ungeklärter Stromversorgung
- Eintritt eines neuen städtischen Baupolizisten und damit neue Haltung und Ansprüche; die in der Folge von der Feuerpolizei verlangten «neuen» Auflagen gehen weit über das zu Beginn erwartete Mass hinaus
- Spezialansprüche blockieren Projektumsetzung
- Unterfinanzierung und grosser politischer Druck führt zu Lähmung bei Projektumsetzung

Frage 6:

«Wie sieht die aktuelle Liste der Mietinteressenten aus, wer pflegt diese?»

Antwort:

Die bereinigte Liste der Mietinteressenten umfasst per 28. Februar 2010 27 Positionen. Mit 11 Interessenten sind die Verhandlungen fortgeschritten, 16 Interessenten haben grundsätzliches Interesse bekundet, ohne dass man bereits in Verhandlungen eingetreten ist. Die Liste wird vom Hausverwalter Zeughaus, dem Verein Graphos, geführt.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber