



Sitzung vom 20. Dezember 2022

BESCHLUSS NR. 522 / K5.02.20

Freizeit- und Jugendzentrum frjz Bewirtschaftung Genehmigung Übergangskontrakt 2023

Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 1. November 2022 im Rahmen eines Diskussionsgeschäfts (SRB Nr. 454/2022) die Bewirtschaftung der Liegenschaft Zürichstrasse 30 (frjz) behandelt. Die Liegenschaft beheimatet das Freizeit- und Jugendzentrum «frjz» sowie das Arbeitsintegrationsangebot «Al Gusto» der Abteilung Soziales. Für die Bewirtschaftung der Liegenschaft Zürichstrasse 30 und Bechtoldstrasse 12 besteht zwischen dem GF Gesellschaft und dem Verein Freizeit- und Jugendarbeit Region Uster «VFJRU» ein Leistungskontrakt über 110 000 Franken. Dieser Kontrakt läuft Ende 2022 aus. In der Diskussion am 1. November 2022 hat der Stadtrat festgestellt, dass das bisherige Bewirtschaftungskonzept in betriebswirtschaftlicher Hinsicht nicht funktioniert und auch nicht zukunftsfähig ist. Dabei anerkennt der Stadtrat, dass wegen der COVID-Pandemie das ursprüngliche Konzept nicht wie beabsichtigt umgesetzt werden konnte. Der Leistungskontrakt soll deshalb im Sinne eines Abschlussjahres um ein Jahr verlängert werden. Der Verein soll die Gelegenheit erhalten, entweder ein funktionierendes Bewirtschaftungsmodell einzuführen oder anderenfalls die Bewirtschaftung an eine andere Organisation zu übergeben.

Mietverhältnis «VFJRU» und Stadt Uster

Bis zum 31. Dezember 2021 mietete der «VFJRU» die Liegenschaft Zürichstrasse 30 für 90 Franken pro m² beziehungsweise 50 600 Franken pro Jahr vom GF Liegenschaften der Stadt Uster. Per 1. Januar 2022 musste das GF Liegenschaften den Mietzins auf das marktübliche Niveau von 240 Franken pro m² anheben, was einem neuen Mietzins von rund 125 000 Franken pro Jahr entspricht. Gleichzeitig entging dem Verein der Mietzins des «Al Gusto» für das Untermietverhältnis in der Höhe von 19 000 Franken pro Jahr. Dies weil das «Al Gusto» 2021 in die Stadtverwaltung integriert wurde und die Miete seither direkt dem GF Liegenschaften bezahlt wird. Insgesamt führten die Mietmehrausgaben (74 400 Franken) und Mietmindereinnahmen (19 000 Franken) in der Rechnung des Vereins zu einem Fehlbetrag von 93 400 Franken. Der Verein ist finanziell nicht in der Lage, diesen Fehlbetrag zu decken. Für die Jahre 2022 und 2023 werden ihm die Räume deshalb zu den bisherigen Konditionen von 90 Franken pro m² (50 600 Franken) vermietet und der entgangene Mietertrag des «Al Gusto» (19 000 Franken) kompensiert. Für die Jahre 2022 und 2023 beträgt die Gesamtmiete damit 31 600 Franken pro Jahr. Für das Jahr 2024 und folgend wird die Liegenschaft Zürichstrasse 30 wie geplant zum Marktmietpreis von 240 pro m² (125 000 Franken) vermietet. Die Mehrkosten werden im GF Gesellschaft ausgewiesen und gegenüber dem Mietenden vollumfänglich kompensiert. Diese Kompensation erfolgt je nach Bewirtschaftungskonzept durch eine Erhöhung des Förderbeitrags oder durch Übernahme der Gesamtmiete durch das GF Gesellschaft bei gleichzeitiger Reduktion des Förderbeitrags. Für den Ausgleich sind im Budget 2024 bei den Mehrausgaben und Mindereinnahmen eine Erhöhung des Globalbudgets im GF Gesellschaft von 95 000 Franken sowie Mindereinnahmen von 95 000 Franken im GF Liegenschaften zu beantragen.

Leistungskontrakt

Der Leistungskontrakt mit dem «VFJRU» soll im Sinne eines Abschlussjahres zur Entwicklung eines langfristigen Bewirtschaftungsmodells um ein Jahr bis Ende 2023 verlängert werden. Die Entwicklung des Bewirtschaftungsmodells erfolgt im engen Austausch mit dem GF Gesellschaft. Per Ende Juni 2023 wird der Zwischenstand ausgewertet, damit ein allfälliger Leistungskontrakt für die Folgejahre 2024 – 2027 vorbereitet werden kann. Der Förderbeitrag reduziert sich für das Jahr 2023 von 110 000 Franken auf 95 000 Franken. Grund dafür ist, dass die Liegenschaft



Bechtoldstrasse 12 weggefallen ist und sich damit die bewirtschaftete Fläche um rund einen Drittel reduziert hat.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Mit dem Verein Freizeit- und Jugendarbeit Region Uster (VFJRU) wird ein Leistungskontrakt über 95 000 Franken für das Betriebsjahr 2023 vereinbart.
2. Das GF Gesellschaft wird beauftragt, den Leistungskontrakt mit dem Verein Freizeit- und Jugendarbeit Region Uster abzuschliessen.
3. Der Mietzins für die Nutzung der Liegenschaft «Zürichstrasse 30» wird für die Jahre 2022 und 2023 auf 31 600 Franken pro Jahr festgesetzt.
4. Das GF Liegenschaften wird beauftragt, den Mietvertrag mit dem Verein Freizeit- und Jugendarbeit Region Uster abzuschliessen.
5. Im Budget 2024 sind bei den Mehrausgaben und Mindereinnahmen im GF Gesellschaft Mehrausgaben von 95 000 Franken und im GF Liegenschaften Mindereinnahmen von 95 000 Franken zu beantragen.
6. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Stadtpräsidentin, Barbara Thalmann
 - Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi
 - Co-Leiterin Abteilung Soziales, Anja Buis
 - Co-Leiter Abteilung Soziales, Thomas Birchler
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - LG Immobilienbewirtschaftung, Fabian Peverelli
 - Leiter LG Kindheit, Jugend und Inklusion, Andreas Wyss

öffentlich