Sitzung vom 14. November 2023

BESCHLUSS NR. 454 / K4.09

Freizeit- und Jugendzentrum FRJZ
Bewirtschaftung ab 2024
Leistungskontrakt

Ausgangslage

Die Liegenschaft Zürichstrasse 30 befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Uster und wird als Freizeit- und Jugendzentrum (frjz) genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt durch den Verein Freizeit- und Jugendarbeit Region Uster (VFJRU). Der Verein mietet die Liegenschaft vom Geschäftsfeld (GF) Liegenschaften. Die Mietkosten betragen 2023 31 600 Franken zuzüglich ca. 20 000 Franken Nebenkosten pro Jahr. Dieser Preis entspricht einer Zwischenlösung bis Ende 2023.

Ein weiterer Mietvertrag besteht zwischen der Leistungsgruppe (LG) Arbeitsintegration und dem GF Liegenschaften für die zeitlich befristete Nutzung der Küche, des Veranstaltungsraums im EG und weiteren Nebenräumen. Die LG Arbeitsintegration betreibt in diesen Räumen das gastronomische Arbeitsintegrationsprojekt «Al Gusto». Die Bruttomiete des unbefristeten Mietvertrages beträgt für die zeitlich befristete betriebliche EG-Nutzung und die Nebenräume 19 000 Franken pro Jahr.

Für die Bewirtschaftung der Liegenschaft wird der VFRJU vom GF Gesellschaft auf der Basis eines Leistungskontrakts unterstützt. Dieser Kontrakt lief 2022 aus und wurde um ein Jahr verlängert. Dabei reduzierte sich der Förderbeitrag von 110 000 Franken auf 95 000 Franken, weil die Liegenschaft Bechtoldstrasse 12 weggefallen ist.

Mit der Verlängerung des Leistungskontraktes wurde ein Übergangsjahr geschaffen. Der VFJRU sollte mehr Zeit erhalten, um bis im Juni 2023 ein Bewirtschaftungskonzept für die folgenden Jahre auszuarbeiten. Sollte dies nicht gelingen, sollte der Verein die Möglichkeit haben, sich neu zu orientieren und die Bewirtschaftung der Liegenschaft Zürichstrasse 30 auf Ende 2024 abzutreten.

Im ersten Halbjahr 2023 fanden zwischen dem GF Gesellschaft und dem Vorstand des VFJRU mehrere Sitzungen statt. Dabei wurden verschiedene Optionen der weiteren Bewirtschaftung geprüft. Die Vision des Vorstandes ging in Richtung eines Gemeinschaftszentrums. Ein solches Konzept lässt sich aber aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des Gebäudes im UG, der knappen finanziellen Ressourcen und der vorgegebenen Nutzung durch das Al Gusto nicht umsetzen. Der Vorstand entschied deshalb, sich auf den Betrieb der Handweberei und Töpferei zu konzentrieren und die Bewirtschaftung der Liegenschaft per Ende 2024 abzugeben. Der Verein hat in der Folge den Mietvertrag für die Liegenschaft fristgereicht per 31. Dezember 2023 gekündigt.

Baulicher Zustand der Liegenschaft FRJZ

Das Untergeschoss der Liegenschaft ist in einem schlechten baulichen Zustand. An verschiedenen Stellen dringt Wasser ins Gebäude. Die hohe Feuchtigkeit und deren Folgen beeinträchtigen den Betrieb und hat im Untergeschoss zu Schimmelbefall und Schäden geführt. Die LG Baumanagement eruiert zurzeit die Ursache, prüft ein Sanierungskonzept, die Kosten und das weitere Vorgehen. Das Resultat ist noch offen. Der Entscheid wird auf die LG Arbeitsintegration und ihr Angebot «Al Gusto» Auswirkungen haben.

Aktuelle Nutzungen im FRJZ

Das Untergeschoss kann wegen des Wassereinbruchs nicht genutzt werden. Der Party- bzw. Jugendraum dient als Lager für das Projekt «Kleidertausch». Zudem befinden sich im Untergeschoss Nebenräume des Al Gusto.

Das Erdgeschoss wird hauptsächlich durch das städtische Integrationsangebot Al Gusto genutzt. Dieses nutzt die neue Küche sowie den Freizeitraum und bietet Mittagsverpflegung im Freizeitraum oder per Take-away an. In den übrigen Zeiten werden die Räume durch den VFJU temporär an Dritte vermietet. Regelmässige Nutzer sind der Verein «Du für alle», der die Küche für ein Integrationsprojekt nutzt, der Verein «Marktschwärmerei Uster», welcher im Freizeitraum die Abholung der bestellten Lebensmittel aus lokaler Produktion organisiert und der Verein Kleidertausch, der jeden zweiten Donnerstagabend den Kleidertausch im Freizeitraum durchführt. Die Doppelnutzung der Räume durch Al Gusto und den VFJRU führte in der Vergangenheit zu Friktionen, insbesondere bezüglich Unterhalt und Reinigung.

Im Obergeschoss befinden sich die beiden Werkstätten Handweberei und Töpferei sowie ein weiterer Raum, der als Büro genutzt wird.

Im Dachgeschoss befindet sich der Tanzraum, welcher durch den VFJRU temporär an Dritte vermietet wird. Genutzt wird der Raum von ca. 10 Parteien für Kurse in den Bereichen Tanz, Gymnastik, Turnen, Musik und Theater sowie vom Verein Ferienplausch.

Optionen für die Bewirtschaftung ab 2024

Nach der Kündigung des Vereins VFJRU und dem bevorstehenden Auszug der LG Arbeitsintegration (Al Gusto) bestehen für die Bewirtschaftung der Liegenschaft ab 2024 grundsätzlich zwei Optionen:

1. Bewirtschaftung durch das GF Liegenschaften
2. Delegation der Bewirtschaftung an den Verein Zeughausareal

Das GF Liegenschaften lehnt eine Bewirtschaftung ab. Das GF verfügt insbesondere für die temporären Vermietungen nicht über die passenden Personalressourcen und Erfahrungen.

Der Verein Zeughausareal könnte sich eine Bewirtschaftung des FRJZ analog zum Auftrag zur Zeughausbewirtschaftung vorstellen. Allerdings verfügt der Verein nicht über die benötigten Personalressourcen und müsste diese entsprechend aufstocken oder einzelne Arbeiten auslagern. Für eine Bewirtschaftung spricht die örtliche und inhaltliche Nähe zwischen Zeughausareal und frjz. Zudem wird der Verein während den Bauarbeiten für das Kultur- und Begegnungszentrum weitere Räumlichkeiten als Ersatz benötigen.

Bewirtschaftung ab 1. Januar 2024

Die Bewirtschaftung von UG, OG und Dachgeschoss wird an den Verein Zeughausareal ausgegliedert und mittels Leistungskontrakt geregelt. Dieser entspricht materiell und formal dem bestehenden Leistungskontrakt für die Bewirtschaftung des Zeughausareals: Die Stadt stellt dem Verein die Liegenschaft für eine Pauschalmiete von 50 000 Franken zur Verfügung. Der Mietpreis wird vom GF Gesellschaft übernommen und intern verrechnet. Der Verein vermietet und bewirtschaftet die Liegenschaften und sorgt für Unterhalt und Reinigung. Der Verein vermietet die Räume im EG, OG und DG gemäss den kostendeckenden Miettarifen vom Zeughausareal. Das UG wird bis auf Weiteres nicht vermietbar sein. Die Mieterträge fliessen direkt zum Verein, der mit diesen seinen Bewirtschaftungsaufwand deckt.

Die neue Bewirtschaftungslösung hat für die Nutzenden teilweise einschneidende Auswirkungen. Gemeinnützige Angebote wie Kleidertausch, Du für alle, Handweberei, Töpferei oder Marktschwärmerei können möglicherweise die kostendeckenden Mieten nicht mehr bezahlen. Sie müssen ihre Organisation anpassen und mit höheren Mietkosten kalkulieren. Hierfür können sie Fördermittel aus der allgemeinen Vereinsförderung beantragen. Der Kredit für die allgemeine Vereinsförderung wird zu diesem Zweck erhöht. Hierfür werden die Mittel aus dem aufgelaufenen Leistungskontrakt VFRJU (95 000 Franken) abzüglich der Mietkosten (50 000 Franken) verwendet. Somit müssen für die neue Bewirtschaftungslösung keine zusätzlichen Gelder beantragt werden.

Perspektiven

Mit der vorliegenden Lösung wird die Bewirtschaftung der Liegenschaft kurzfristig gelöst. Mittelfristig bleibt die Frage, ob die räumliche Organisation des Familienzentrums, der offenen Kinder- und Jugendarbeit und dem von der Fachstelle Alter gewünschten Treffpunkt sowie den Angeboten der LG Arbeitsintegration zentral organisieren werden sollen. Am 27. September 2023 fand dazu ein Workshop mit den Geschäftsfeldern Präsidiales, Soziales und Liegenschaften, sowie der Fachstelle Alter statt. Mit dem Bauprojekt Kultur- und Begegnungszentrum Zeughaus und dem später geplanten Umzug der Stadtbibliothek ins Zeughausareal entsteht in der Nachbarschaft des FRJZ ein sinnvoller Cluster für Gemeinschafts- und Freizeitangebote. Mit dem Baufeld E im Gerichtsareal und dem sanierungsbedürftigen Gebäude K1 auf dem Zeughausareal bestehen zwei gute Optionen für eine zukünftige Bleibe für das Familienzentrum und das Al Gusto. Dies würde zu einem weiteren, sinnvollen Zusammenzug der Angebote führen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bewirtschaftung des Freizeitzentrums FRJZ (UG, OG, DG) wird dem Verein Zeughaus Uster übertragen.

2. Das GF Gesellschaft wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem GF Liegenschaften einen Leistungskontrakt im Sinne des vorliegenden Beschlusses abzuschliessen.

3. Die Jahresmiete für die Liegenschaft beträgt pauschal 50 000 Franken. Sie wird dem GF Liegenschaften durch das GF Gesellschaft aus dem bestehenden Globalkredit bezahlt. Die Mieterträge des FRJZ verbleiben beim Verein Zeughausareal.

4. Mitteilung als Protokollauszug an

   – Stadtpräsidentin, Barbara Thalmann
   – Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
   – Abteilungsvorsteherin Soziales, Dr. Petra Bättig
   – Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi
   – Abteilung Präsidiales, LG Kindheit, Jugend und Inklusion, Andrea Faeh
   – Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
   – Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
   – Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, Karin Reifler
   – Co-Abteilungsleitung Soziales, Anja Buis/Thomas Birchler
   – Verein Zeughausareal (durch Abteilung Präsidiales)

öffentlich