



Uster, 16. April 2019  
Nr. 530/2019  
V4.04.71

Seite 1

**INTERPELLATION 530/2019 VON ANITA BORER (SVP),  
GIUSEPPE BIACCHI (SVP), ALI ÖZCAN (SP) UND MARKUS  
WANNER (SP): "ZEUGHAUSAREAL – WIE GEHT ES MIT DER  
MIETERSCHAFT WEITER?"; ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. Februar 2019 reichten die Ratsmitglieder Anita Borer, Giuseppe Biacchi, Ali Özcan und Markus Wanner beim Präsidenten des Gemeinderats eine Interpellation betreffend «Zeughausareal - Wie geht es mit der Mieterschaft weiter?» ein.

Die Interpellation hat folgenden Wortlaut:

«Es ist ein parteiübergreifendes Bekenntnis da, das Zeughausareal weiterzuentwickeln. Die bestehenden Mieter benötigen im Zuge dessen eine Planungssicherheit und klare Verhältnisse bezüglich Rahmenbedingungen und Mietpreise. Auch der Mietermix ist für eine vielfältige Zwischennutzung und die künftige Strategie entscheidend.

Wir stellen dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Welche Strategie in Bezug auf die Nutzung des Zeughausareals verfolgt der Stadtrat in der Zwischennutzungszeit? Wie lautet sein Konzept inkl. damit verbundenem Massnahmenplan?
2. Welche Aufgaben nimmt das Kuratorium wahr und per wann?
3. Welche Mieter sind aktuell eingemietet und für wie lange?
4. Welchen Mietermix sieht der Stadtrat vor und wieso?
5. Wie gewährleistet der Stadtrat einen vielfältigen Mietermix bzw. macht das Areal für eine breite Bevölkerung attraktiv?
6. Welche Rahmenbedingungen und welchen Zeithorizont setzt der Stadtrat der Mieterschaft?
7. Welche Leistungsvereinbarungen bestehen?
8. Wie setzen sich die aktuellen Aufwände auf dem Zeughausareal zusammen (Aktualisierung bzw. Konkretisierung der Angaben aus Antrag 102/2017 des Stadtrates)?
9. Wie werden diese Aufwände konkret gedeckt und inwiefern werden sie auf die einzelnen Mieter abgewälzt bzw. in die Miete einberechnet? Bitte um entsprechende nachvollziehbare Aufschlüsselung.
10. Wie setzt sich der Mietertrag zusammen? Gibt es Abstufungen in den Mietpreisen und wenn ja, welche und wieso?
11. Welcher Quadratmeterpreis dient als Grundlage? »



## Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

### Einleitung:

Bei der Bewirtschaftung von städtischen Immobilien im Finanzvermögen gilt gemäss dem Leistungsauftrag der Grundsatz, diese nach wirtschaftlichen Kriterien zu bewirtschaften und zu Marktkonditionen zur Verfügung zu stellen (vgl. LA 2019, Seite F/7 Z02, Z03 und I03). Nach diesem Prinzip werden durch die LG Immobilienbewirtschaftung z.B. der Stadthofsaal oder der Musikcontainer bewirtschaftet. In beiden Räumen profitieren gemeinnützige Organisationen von reduzierten Mieten (Vereinstarif).

Das Zeughausareal wurde bis zum Kauf der Liegenschaften am 27. Juni 2017 nach dem gleichen Prinzip bewirtschaftet. Aufgrund der günstigen Konditionen der Armasuisse konnten die Flächen zu deutlich besseren Konditionen als sie der Markt anbietet, bereitgestellt werden. Gleichwohl wurde das Mindestziel der Kostendeckung erreicht: Im Gebäude K1 betragen die Kosten für Objektmiete, Unterhalt und Bewirtschaftung lediglich 120 000 Franken. Diese Kosten konnten durch Mieterträge in gleicher Höhe gedeckt werden, auch wenn diese nur 20 Franken bis 80 Franken pro Quadratmeter und Jahr betragen.

Durch den Kauf der Liegenschaften am 27. Juni 2017 sind die Kosten gestiegen: Das zu bewirtschaftende Gelände ist doppelt so gross und beinhaltet auch das Gebäude K2. Dies führt zu deutlich höheren Unterhaltskosten. Zudem muss die getätigte Investition abgeschrieben werden. Die Abschreibungskosten werden unter der neuen Rechnungslegung dem zuständigen Geschäftsfeld (GF Gesellschaft) belastet. Schliesslich wird auch die aktive Bewirtschaftung des Areals zu Mehrkosten führen. Bereits 2018, als noch keine Ausgaben für Bewirtschaftung und Abschreibung angefallen sind, stiegen die Ausgaben auf 200 000 Franken und konnten nicht mehr durch die Mieteinnahmen gedeckt werden. Der entsprechende Fehlbetrag musste innerhalb des Budgets des damaligen GF Kultur kompensiert werden.

In den nächsten Jahren werden die jährlichen Kosten bei voller Auslastung auf voraussichtlich 500 000 Franken steigen. Sollen der allgemeine Grundsatz der Bewirtschaftung nach wirtschaftlichen Kriterien und der spezifische Auftrag des Gemeinderats nach einer kostendeckenden Bewirtschaftung des Zeughausareals (vgl. Weisung Nr. 102/2017) erfüllt werden, erscheinen Anpassungen bei den Mieteinnahmen unumgänglich. Anderenfalls kann die Liegenschaftsrechnung nicht ausgeglichen abgeschlossen werden. Das Defizit müsste innerhalb des GF Gesellschaft kompensiert werden, was Konsequenzen für die LG Kultur, LG Stadtbibliothek, LG Stadtarchiv und die LG Kindheit, Jugend und Inklusion hätte.

Die für eine ausgeglichene Liegenschaftsrechnung nötigen höheren Mieten können über gesprochene Fördergelder kompensiert werden. Entsprechende Beiträge richten sich inhaltlich nach dem «Kulturförderreglement der Stadt Uster» und bezüglich der finanziellen Kompetenz nach der Gemeindeordnung: Beiträge bis einmalig 25 000 Franken werden von der Vergabekommission gesprochen, Beiträge über 25 000 Franken durch den Stadtrat. Für jährlich wiederkehrende Beiträge von mehr als 50 000 Franken oder entsprechende Ausfälle ist der Gemeinderat zuständig (GO Art 21, lit.b).

Aus Gründen der Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Kostenwahrheit verzichtet die Stadt auf verdeckte Subventionen in Form von nicht verrechneten Leistungen, bzw. nicht kostendeckenden Mieten. Für eine städtische Förderleistung, egal ob es sich dabei um eine Subvention oder einen Ertragsausfall handelt, bedarf es einer fachlichen Prüfung und Begleitung (Kontraktmanagement) sowie einem klaren Entscheid gemäss der Kompetenzregelung der Gemeindeordnung.

Beim Unteroffizierverein (UOV), der heute keine Miete bezahlt, und beim Druckereimuseum Graphos, das mit 20 Franken/m<sup>2</sup>/Jahr keine kostendeckende Miete bezahlt, fehlen sowohl ein Kontrakt wie auch ein Beschluss der zuständigen Instanz. Da die Unterstützungsleistung in beiden Fällen wiederkehrend über 50 000 Franken liegt, bedarf es eines Beschlusses des Gemeinderates.



Das GF Gesellschaft steht deshalb mit beiden Organisationen seit 2018 in Verhandlungen. Ziel ist die kostendeckende Bewirtschaftung des Areals und parallel dazu die Vorbereitung einer Weisung an den Gemeinderat für einen kulturellen Förderbeitrag.

**Frage 1:**

«Welche Strategie in Bezug auf die Nutzung des Zeughausareals verfolgt der Stadtrat in der Zwischennutzungszeit? Wie lautet sein Konzept inkl. damit verbundenem Massnahmenplan?»

**Antwort:**

Der Stadtrat folgt bei der Zwischennutzung des Zeughausareals dem Auftrag des Gemeinderates. Dieser hat am 22. Januar 2018 mit der Weisung Nr. 102/2017 das Zwischennutzungskonzept Zeughaus genehmigt. Das Konzept wurde von der Begleitgruppe Zeughaus in einem partizipativen Prozess ausgearbeitet. Es basiert auf der Beobachtung, dass die Gebäude wenig intensiv genutzt werden und das Areal besonders tagsüber kaum belebt ist. Insgesamt habe das Zeughaus-Areal eine geringe Ausstrahlungskraft auf die Stadt. Die Begleitgruppe macht dafür folgende Ursachen verantwortlich:

1. Die Hälfte des Erdgeschosses wird nicht frequenzorientiert genutzt. Der Eventraum ist stark unternutzt.
2. Es gibt keine Tagesangebote.
3. Über die Hälfte der Gesamtfläche wird von zwei Mietern belegt.
4. Der Aussenraum ist nicht gestaltet und wird schwach benutzt.
5. In die Bewirtschaftung des Areals sind drei Abteilungen involviert.
6. Es findet keine Kuratierung, Koordination oder gemeinsame Vermarktung statt.

Damit die Zwischennutzung zur Identitätsbildung des Areals beitragen kann und sich das Zeughaus im Sinne des Leitbilds entwickelt, sieht das genehmigte Zwischennutzungskonzept folgende Massnahmen vor:

1. Für die Bewirtschaftung des städtischen Teils ist per Eigentumsübertragung Ende Juni 2017 alleine das Geschäftsfeld Kultur (heute GF Gesellschaft) verantwortlich.
2. Für die Entwicklung des Areals wird gemäss dem Betriebs- und Trägermodell eine Betriebsgesellschaft gegründet, welche für die Umsetzung des Leitbilds und des Zwischennutzungskonzepts ein Kuratorium einsetzt.
3. Die Mietverhältnisse mit den Ateliers, Museumsräumen und Aussenflächen werden überprüft und neu verhandelt.
4. Das Facility Management und die Administration der Mietverträge sollen analog der bestehenden Dienstleistungsvereinbarung bis zur Gründung der Betriebsgesellschaft weiterhin durch das GF Liegenschaften wahrgenommen werden.
5. Die Bewirtschaftung bzw. die Zwischennutzung erfolgt wie bisher kostenneutral. Die Kosten für Bewirtschaftung, Facility Management und Kommunikation werden durch die Mieterträge gedeckt.

Zudem wurden im Konzept bauliche Sanierungsmassnahmen für die Gebäude K1 und K2 sowie für den Aussenraum vorgeschlagen und Kommunikationsmassnahmen angeregt.

Im Auftrag des GF Kultur hat die Firma Fischer AG Immobilienmanagement auf der Basis des genehmigten Zwischennutzungskonzepts alle Mietverträge analysiert und ein Vermietungskonzept erstellt. Die Firma Fischer AG Immobilienmanagement begleitete bereits die Begleitgruppe Zeughaus und hat langjährige Erfahrung in der Zwischennutzung von Industriebrachen. Der Stadt-



rat genehmigte mit SRB Nr. 359/2018 am 2. Oktober 2018 das Vermietungskonzept, nachdem dieses auch von der Kulturkommission geprüft und empfohlen wurde. Der Beschluss ist öffentlich und unter [www.uster.ch](http://www.uster.ch) einsehbar.

Die Kulturkommission begrüsst im Konzept besonders den beabsichtigten Ausbau der Atelierplätze und erhofft sich daraus eine Stärkung des Zeughauses als Ort der Kulturproduktion. Die geplanten offenen Strukturen im Erdgeschoss sieht sie als Chance für die Begegnung von unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzern, so wie es auch im «Leitbild Zeughaus Uster» vorgesehen ist. Die kostenneutrale Bewirtschaftung akzeptiert die Kommission wegen dem geplanten Rabatt von 30% für gemeinnützige Organisationen und der Möglichkeit, Kulturorganisationen und -projekte mittels Kulturförderbeiträge zu unterstützen.

Das Vermietungskonzept wurde am 29. Oktober 2019 allen Mieterinnen und Mieter im Eventraum Zeughaus an einem Informationsanlass vorgestellt. Anschliessend fanden mit den Mietern von grossen Flächen bilaterale Gespräche statt. Das Konzept wird seither nach den Methoden der Mediation umgesetzt.

**Frage 2:**

«Welche Aufgaben nimmt das Kuratorium wahr und per wann?»

**Antwort:**

Nachdem alle Mietverhältnisse neu abgeschlossen sind, wird die Stadt gemäss dem Zwischennutzungskonzept die Bewirtschaftung des Zeughausareals mittels Leistungsvertrag einer Betriebsgesellschaft übertragen. Diese organisiert sich vorerst als Verein. Die Gründung des Vereins ist für den Spätsommer 2019 vorgesehen. Als einer der ersten Schritte wird die Betriebsgesellschaft das Kuratorium ausschreiben und die Stelle voraussichtlich auf Anfang 2020 besetzen.

Die Hauptaufgaben der Betriebsgesellschaft bzw. des Kuratoriums sind:

- Entwickeln des Businessplans für die Zeiträume bis zum Bauprojekt und danach
- Vorbereitung der Überführung in eine Gemeinnützige Aktiengesellschaft
- Inhaltliche Entwicklung des Areals auf der Grundlage des «Leitbilds Zeughaus Uster»
- Fördern der Identität, Bekanntheit und Akzeptanz des Areals (Adressbildung)
- Kommunikation (Internet, CD)
- Koordination der Angebote auf dem Areal und Durchführung von eigenen Veranstaltungen
- Anlaufstelle für alle Mieter, Veranstalter, Nachbarn etc., Betrieb eines Concierge-Desk
- Bewirtschaftung aller Mietverhältnisse, Vertretung der Stadt gegenüber Mietparteien
- Unterhalt und Hauswartung

**Frage 3:**

«Welche Mieter sind aktuell eingemietet und für wie lange?»

**Antwort:**

Die aktuellen Mieter lassen sich in folgende Gruppen einteilen:

- 17 Ateliermieter im K1: Diese haben bereits neue, auf max. 4 Jahre befristete Mietverträge.
- Unteroffiziersverein im K2: Hier besteht weder ein Mietvertrag, noch wird ein Mietzins bezahlt.
- Gastronomie Zeughausbar: Ein auf 4 Jahre befristeter Mietvertrag steht vor Abschluss.



- Druckereimuseum Graphos: Für einen neuen Mietvertrag befindet sich die Stadt in einem Mediationsverfahren. Die bisherigen Verträge sind ungekündigt und zeitlich nicht befristet.
- Zirkus Filacro: Ein bis August 2020 befristeter Mietvertrag ist in Ausarbeitung.

**Frage 4:**

«Welchen Mietermix sieht der Stadtrat vor und wieso?»

**Antwort:**

Der Mietermix richtet sich nach dem «Leitbild Zeughaus Uster» und dem «Gestaltungsplan Zeughaus». Daraus ergeben sich folgende Auswahlkriterien:

- Verwendungszweck (erlaubt gemäss Gestaltungsplan):
  - Nutzungen, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, insbesondere der Kultur (z.B. Vereine, Kulturproduktion, Kulturrezeption, Kreativwirtschaft)
  - Gastronomie
  - Ladengeschäfte mit einer gesamten Verkaufsfläche von maximal 200m<sup>2</sup>
- Frequenz: Beitrag zur Belegung zu allen Tages- und Jahreszeiten.
- Offen für alle: Heterogenität bezüglich Kulturen, Generationen, etc.
- Herkunft: Mix aus lokalen, regionalen, ev. international verankerten und vernetzen Mietern

**Frage 5:**

«Wie gewährleistet der Stadtrat einen vielfältigen Mietermix bzw. macht das Areal für eine breite Bevölkerung attraktiv?»

**Antwort:**

Bei der Umsetzung des Zwischennutzungskonzepts wurde den bestehen Mietern nach Möglichkeit eine Weiterführung ihrer Mietverhältnisse angeboten. Ein aktiver Mietermix ergibt sich gemäss dem Zwischennutzungskonzept hauptsächlich aus folgenden fünf Massnahmen:

- Aktive Kuratierung und gezielte Auswahl der Mieter (vgl. Antwort 2).
- Mehr kleine Mietflächen statt wenige Einzelmietler mit grossen Flächen.
- Flächen definieren, die von mehreren Personen genutzt werden können.
- Befristete Mietverhältnisse und damit regelmässige Gelegenheit zur Überprüfung von Nutzung und Bedarf.
- Ökonomische Anreize für eine intensive Nutzung setzen (Mietkosten, die eine Lagernutzung unattraktiv machen und zu Mehrfachnutzung bzw. Untermieten motivieren).

**Frage 6:**

«Welche Rahmenbedingungen und welchen Zeithorizont setzt der Stadtrat der Mieterschaft?»

**Antwort:**

Die Mietverträge basieren auf dem Prinzip der Kostenmiete (vgl. Antwort 11). Sie werden befristet auf max. 4 Jahre abgeschlossen, eine Verlängerung ist möglich. Das «Leitbild Zeughaus Uster» ist Bestandteil der Mietverträge. Zudem werden die Mieter im Vertrag für die Besonderheiten der Zwischennutzung sensibilisiert und motiviert, sich im Verein Kulturzeughaus zu organisieren.



**Frage 7:**

«Welche Leistungsvereinbarungen bestehen?»

**Antwort:**

Für die Mietverhältnisse bestehen keine Leistungsverträge, sondern übliche Mietverträge.

Mit dem Druckereimuseum Graphos, welches im K1 eingemietet ist, besteht ein Leistungskontrakt für die Vermittlung der Kunst des Buchdrucks an Einzelpersonen, Gruppen und Schulklassen. Der Kontrakt ist mit 15 000 Franken pro Jahr dotiert. Er wurde für vier Jahre ausgestellt und endet am 31. Dezember 2019.

Eine Leistungsvereinbarung besteht zwischen dem Geschäftsfeld Kultur und dem Geschäftsfeld Liegenschaften für die Bewirtschaftung des Zeughausareals bis zur Auslagerung an eine Betriebsgesellschaft (vgl. Antwort 2).

**Frage 8:**

«Wie setzen sich die aktuellen Aufwände auf dem Zeughausareal zusammen (Aktualisierung bzw. Konkretisierung der Angaben aus Antrag 102/2017 des Stadtrates)?»

**Antwort:**

2018 betrug der Gesamtaufwand für die Bewirtschaftung des Zeughausareals 200 000 Franken. Der Aufwand teilt sich auf in Energie und Wasser: 24 000 Franken; Hauswartung und Unterhalt: 148 000 Franken und Administration und PR: 28 000 Franken. Die Bewirtschaftungskosten und die Abschreibungen wurden 2018 noch nicht verrechnet.

2019 werden die Kosten inklusive der Bewirtschaftungskosten und Abschreibungen deutlich höher ausfallen.

**Frage 9:**

«Wie werden diese Aufwände konkret gedeckt und inwiefern werden sie auf die einzelnen Mieter abgewälzt bzw. in die Miete einberechnet? Bitte um entsprechende nachvollziehbare Aufschlüsselung.»

**Antwort:**

2018 betrug der Mietertrag 190 000 Franken. Damit verbleibt ein Defizit von 10 000 Franken, welches im Globalbudget des GF Kultur (heute GF Gesellschaft) kompensiert werden musste. Das Ziel der kostendeckenden Bewirtschaftung konnte 2018 nicht erreicht werden.

**Frage 10:**

«Wie setzt sich der Mietertrag zusammen? Gibt es Abstufungen in den Mietpreisen und wenn ja, welche und wieso?»

**Antwort:**

Der Mietertrag setzt sich aus den Erträgen der festen Mietverhältnisse und aus den Gebühren für temporäre Vermietungen zusammen. Bis 2018 bewegten sich die verrechneten Mietpreise zwischen 0.- und 80.- Franken pro Quadratmeter und Jahr.

Ab 2019 wird gemeinnützigen Organisationen ein Rabatt von 30% gewährt auf Basis der bei der Antwort auf Frage 11 aufgelisteten Mietpreise.

**Frage 11:**

«Welcher Quadratmeterpreis dient als Grundlage? »

**Antwort:**

Als Grundlage dienen folgende Quadratmeterpreise für die Rohbaumiete:



- 90 Franken/m<sup>2</sup> für Flächen in den Gebäuden K1, EG und OG (30% Rabatt für gemeinnützige Organisationen)
- 40 Franken/m<sup>2</sup> für Flächen im Dachgeschoss
- 40 Franken/m<sup>2</sup> für gedeckte Flächen im Aussenraum
- 25 Franken/m<sup>2</sup> für ungedeckte Flächen im Aussenraum

Gemäss Wüest & Partner liegt das 10%-Quantil der Mietpreise für Verkaufsflächen im Rohbauzustand bei 150 Franken/m<sup>2</sup>. Der Quadratmeterpreis im Zeughausareal liegt damit deutlich unter dem 10%-Quantil.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Interpellation Nr. 530/2019 der Ratsmitglieder Anita Borer, Giuseppe Biacchi, Ali Özcan und Markus Wanner betreffend «Zeughausareal – Wie geht es mit der Mieterschaft weiter?» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Daniel Stein  
Stadtschreiber