

Sitzung vom 11. Februar 2020

BESCHLUSS NR. 44 / K4.09

Zeughausareal Uster Leistungskontrakt Bewirtschaftung Kreditbewilligung und Arbeitsvergabe

Ausgangslage

Seit dem 28. Juni 2017 ist die Stadt Uster Eigentümerin des Teilgebietes Ost des Zeughausareals samt den beiden Zeughausbauten K1 und K2. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 22. Januar 2018 mit der Weisung Nr. 102/2017 den Stadtrat beauftragt, die Bewirtschaftung einer Betreibergesellschaft zu übertragen. Dazu sollte in einem ersten Schritt ein Verein gegründet werden, der zu einem späteren Zeitpunkt von einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft abgelöst wird. Der Verein Zeughausareal wurde am 11. November 2019 gegründet. Der Stadtrat hat mit SRB 474 / 2019 vom 19. November 2019 die Statuten und die Zusammensetzung des Vorstands genehmigt.

Aktuell bewirtschaftet das GF Liegenschaften interimistisch im Auftrag des GF Gesellschaft das Areal. 2019 konnten auf der Basis des Vermietungskonzepts mit den meisten Mietern neue Mietverträge zu kostendeckenden Bedingungen abgeschlossen werden. Noch ausstehend sind die Verträge mit Graphos und dem Unteroffiziersverein. Der Gemeinderat hat dafür am 3. Dezember 2019 je 20 000 Franken bewilligt, damit die höheren Mietkosten für die beiden Vereine tragbar werden. 2019 konnte die angestrebte kostendeckende Bewirtschaftung noch nicht erreicht werden. Die Mieteinnahmen aus den Dauermieten lagen 2019 bei rund 230 000 Franken, inkl. der Leerstände (Kto 4470.00 + Kto 4470.90). Die Erträge aus temporären Einnahmen betrugen rund 25 000 Franken (Kto. 4472.00).

Bewirtschaftung durch den Verein Zeughausareal Uster

Gemäss dem Vermietungskonzept werden bei der Delegation der Bewirtschaftung an den Verein Zeughausareal Uster die Verträge zwischen den Dauermietern und der Stadt Uster bestehen bleiben. Die Dauermieter (Ateliers, Gastronomie, Lager) bezahlen ihre Mieten direkt an die Stadt. Temporäre Vermietungen werden durch den Verein Zeughausareal Uster abgewickelt, der über die entsprechenden Einnahmen verfügen kann. Bezüglich Unterhalt des Areals ist der Verein Zeughausareal Uster zuständig für die Reinigung, kleine Reparaturen und Wartungsarbeiten bis 25 000 Franken pro Ereignis. Grössere Reparaturen und Investitionen bleiben im Verantwortungsbereich der Stadt, die für die Gebäudehülle verantwortlich bleibt. Der Verein übernimmt des Weiteren die Kommunikation, das Marketing und die Profilierung des Areals. Er pflegt den Kontakt zur Mietervereinigung (Verein Kulturzeughaus) und weiteren Stakeholdern (Anwohner, Begleitgruppe Zeughausareal). Für die Bewirtschaftung erhält der Verein ein Honorar in der Höhe von 230 000 Franken, welches den erwarteten Einnahmen aus den Dauermieten entspricht. Somit kann dem Auftrag des Gemeinderates, der gemäss Weisung Nr. 102/2017 eine kostendeckende Bewirtschaftung verlangt, entsprochen werden. Gegenüber der Situation von 2019, als die Bewirtschaftung durch die städtische Liegenschaftsverwaltung erfolgte, führt die Delegation an den Verein Zeughausareal netto zu keinen Mehrausgaben. Die Leistungen und Gegenleistungen des Vereins Zeughausareal Uster werden in einem jährlich kündbaren Leistungskontrakt geregelt.

Kreditbewilligung

Sitzung vom 11. Februar 2020 | Seite 2/3

Vorhaben	Bewirtschaftung Zeughausareal Uster
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	11102
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 230'000 brutto abzüglich Einnahmen Dauermieten Fr. 230'000 = Fr. 0 netto
Kreditbetrag wiederkehrend²	
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 37 lit. e
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	---

Arbeitsvergabe

Vorhaben	Bewirtschaftung Zeughausareal Uster
Arbeitsgattung	Dienstleistungen
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren
Schwellenwert	Fr. 75'000
Begründung Ausnahme Freihändige Vergabe	Delegation an den dafür gegründeten Verein gemäss GR-Beschluss 102/2018
Vergabesumme ⁵	Fr. 230'000
Firma und Ort	Verein Zeughausareal Uster
Datum Offerte	-

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST² dito³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz⁴ Inklusive Nachtragskredite⁵ Inklusive Mehrwertsteuer



Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Bewirtschaftung des Zeughausareals im Jahr 2020 wird ein Kredit von brutto 230 000 Franken bewilligt.
2. Die Bewirtschaftung des Zeughausareals wird im freihändigen Verfahren für 230 000 Franken dem Verein Zeughausareal Uster vergeben.
3. Die Stadt erhält alle Einnahmen aus den Dauermietverhältnissen auf dem Zeughausareal (230 000 Franken pro Jahr).
4. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, die Bewirtschaftung des Zeughausareals mit dem Verein Zeughausareal Uster innerhalb eines jährlich kündbaren Leistungskontrakts zu regeln.
5. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Stadtpräsidentin, Barbara Thalmann
 - Stadtschreiber-Stellvertreter, Jörg Schweiter
 - Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Leiter GF Liegenschaften, Thomas Bornhauser
 - Steuergruppe Zeughaus durch Abteilung Präsidiales
 - Vorstand Verein Zeughaus durch Abteilung Präsidiales
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle

öffentlich