

**Auszug  
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 26. Februar 2003

**317. Interpellation von Theresa Hensch betreffend Vermietung von Atelierräumlichkeiten in der Roten Fabrik.** Am 21. August 2002 reichte die Gemeinderätin Theresa Hensch (FDP) folgende Interpellation GR Nr. 2002/287 ein:

Die Räume der Roten Fabrik werden von der Interessengemeinschaft Rote Fabrik (IGRF), der Shedhalle und weiteren Mieterinnen und Mietern genutzt. Ein Grossteil der sich auf dem Gelände befindlichen Ateliers und Übungsräume wird vom Präsidentialdepartement direkt vermietet. Unterhalt und Betrieb des allgemeinen Teils übernimmt die Koordinationskommission. Der Aufwand der Koordinationskommission wird gemäss Volksabstimmung vom 6. Dezember 1987 von der Stadt (Fr. 80 000.–) und der Mieterschaft getragen.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele m<sup>2</sup> werden vom Präsidentialdepartement direkt vermietet, in wie vielen Einheiten und welcher Grösse?
2. Welche Kriterien werden für die Vermietung der Ateliers und Übungsräume angewandt? Wie werden sie nach aussen kommuniziert?
3. Wie werden die Mietkosten errechnet? Wie haben sich die Mieten in den letzten 15 Jahren entwickelt?
4. Wie hoch ist die Fluktuation, wie oft gibt es Mieterwechsel?
5. Wo und wie werden die Wiedervermietungen ausgeschrieben, oder werden die Räume «unter der Hand» vergeben?
6. Wie wird der Mietertrag verwendet? Wie hoch ist der Beitrag der Ateliers und Übungsräume an die Koordinationskommission?

Auf den Antrag des Stadtpräsidenten beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

**Zu Frage 1:** In der Abstimmungszeitung zur Gemeindeabstimmung vom 6. Dezember 1987 über den definitiven Betrieb der Roten Fabrik wird festgehalten, dass das Präsidentialdepartement die Mietverträge für die Künstlerateliers abschliesst. Diese befinden sich mehrheitlich im Trakt B. Einige wenige Ateliers sind im Trakt C. Insgesamt verfügt das Präsidentialdepartement über 52 Ateliers. Das kleinste misst 8,7 m<sup>2</sup> das grösste 105,6 m<sup>2</sup>. Die 52 Ateliers machen eine Fläche von rund 2200 m<sup>2</sup> aus. Die übrigen Flächen auf dem Areal fallen gemäss Gemeindebeschluss in die Zuständigkeit der IGRF (Interessengemeinschaft Rote Fabrik), der Shedhalle, der F+F Schule für experimentelle Gestaltung, des Quartiertreffs, des Spielbus (Pädagogische Aktion Zürich), des Restaurants Ziegel au Lac oder anderer Mieter (u. a. Kindergarten, Segelschule). Nach dem Auszug der Komodie und der Tanzschule vermietet das Präsidentialdepartement sowohl den so genannten «Backstein» als auch das ehemalige Tanzstudio temporär an freie Theater- und Tanzgruppen.

**Zu Frage 2:** Gemäss den geltenden Verträgen erfolgt die Vermietung unter den folgenden Voraussetzungen:

- Die Künstlerin oder der Künstler üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus
- Sie oder er haben den gesetzlichen Wohnsitz seit mindestens 2 Jahren in der Stadt Zürich oder der näheren Umgebung

- Sie oder er behalten den gesetzlichen Wohnsitz während der Gültigkeitsdauer des Vertrags in der Stadt oder der näheren Umgebung.

Die Mieterinnen und Mieter haben zur Kenntnis zu nehmen, dass eine Atelierkommission besteht, die aus je zwei Vertreterinnen oder Vertretern des Präsidialdepartements und der Mieterschaft sowie einer aussenstehenden Person besteht. Die Atelierkommission entscheidet namentlich über

- die künstlerische Betätigung eines Mieters oder einer Mieterin
- den Abschluss, die Verlängerung oder die Auflösung eines Mietvertrags
- die Änderung von Mietbestimmungen
- die Untervermietung des Ateliers bei längeren Abwesenheiten

Die Mietinteressenten schreiben sich auf einer Warteliste ein, da die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt. Einer zusätzlichen Kommunikation nach aussen bedarf es demzufolge nicht. Die Warteliste wird jedes Jahr erneuert. Werden Atelierräumlichkeiten frei, so werden die 5 ersten Personen der Warteliste ersucht, sich anhand von Arbeitsproben bei der Atelierkommission zu bewerben, die in der Folge aufgrund einer qualitativen Beurteilung der künstlerischen Arbeit über die Neuvermietung entscheidet.

**Zu Frage 3:** Die Mietkosten nehmen Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse. Sie betragen seit 1. April 2002 Fr. 75.– pro m<sup>2</sup> und Jahr. In der Zeit vom 1. April 1995 bis zum 31. März 2002 beliefen sie sich auf Fr. 60.– pro m<sup>2</sup> und Jahr, und vom 1. Juli 1989 bis zum 31. März 1995 wurden Fr. 55.– pro m<sup>2</sup> verrechnet.

In den jetzt geltenden Verträgen nehmen die Mieterinnen und Mieter zur Kenntnis, dass der Mietzins unter dem Vorbehalt einer im Vergleich mit den ortüblichen Ansätzen nicht ausgeschöpften Mietzinsreserve von Fr. 25.– pro m<sup>2</sup> und Jahr festgelegt worden ist. Sie nehmen weiter zur Kenntnis, dass die Ateliers subventioniert sind und aus diesem Grund nicht an Künstlerinnen und Künstler in gesicherten finanziellen Verhältnissen vermietet werden (Festlegung einer Einkommensgrenze von Fr. 80 000.– bei Einzelpersonen bzw. von Fr. 130 000.–, wenn eine Familie ernährt werden muss).

**Zu Frage 4:** Die Fluktuationsrate ist relativ gering. In den letzten 5 Jahren ergaben sich folgende Mieterwechsel

Jahr 2002: 4×	Jahr 2000: 1×	Jahr 1998: 4×
Jahr 2001: 1×	Jahr 1999: 4×	

**Zu Frage 5:** Unter der Hand werden heute keine Räumlichkeiten mehr vermietet. Dafür bürgt die Atelierkommission. Früher kam es vereinzelt vor, dass ein Mieter einen Untermieter aufnahm, der dann das Atelier «erbte». Nicht zuletzt aufgrund solcher Vorkommnisse wurde mit den neuen Verträgen die in den letzten Jahren etwas in den Hintergrund geratene Atelierkommission reaktiviert, indem ihre Rechte und Pflichten klar formuliert worden sind und Eingang in die Mietverträge gefunden haben.

Die Ateliers werden nicht ausgeschrieben, da, wie in der Antwort zu Frage 3 ausgeführt wird, das Angebot der Roten Fabrik weit herum bekannt ist und eine rund 75 Namen umfassende Warteliste besteht.

**Zu Frage 6:** Der Ertrag aus den Ateliermieten sowie die Abgaben, die die IGRF, die Shedhalle, die F+F, der Quartiertreff und die übrigen zu leisten haben, fliessen auf ein separates Konto, das vom Präsidialdepartement verwaltet wird. Aus dem Ertrag werden die Löhne für die Hauswartung sowie die Aufwendungen für den betrieblichen Unterhalt (Heizung, Gebühren, Unkosten) finanziert. Der Beitrag der Ateliers und Übungsräume an die Koordinationskommission machte im Jahr 2002 rund Fr. 190 000.- aus.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber