

Zürich,
18. April 2012

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Kultur, Genossenschaft Migros Zürich (GMZ), Pfingstweidstrasse 101, befristete Miete und Ausbau für Zwischennutzung, Objektkredit und Kreditübertragung

1. Zweck der Vorlage

Zürich hat sich in den letzten Jahren zu einem kulturellen Zentrum mit grosser Ausstrahlung entwickelt. Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist schneller gewachsen als die Gesamtwirtschaft. Von dieser dynamischen Kulturszene profitiert die ganze Stadt. Wenn Zürich als Produktionsort für Kulturschaffende attraktiv bleiben will, müssen Anstrengungen unternommen werden, um bezahlbare Räume für die Kulturproduktion verfügbar zu machen. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat sowohl im Leitbild der Kulturförderung 2012 bis 2015 wie auch im Legislatorschwerpunkt «Kultur- und Kreativstadt» zum Ziel gesetzt, Räume für die Kulturproduktion zu finden. Ein spezieller Fokus liegt dabei auf der Möglichkeit zur Zwischennutzung. Zwischengenutzte Areale erweisen sich als Orte der Innovation und Kreativität. Eine grosse aktuelle Chance für eine solche Zwischennutzung bietet sich auf dem Areal der Migros Herdern.

Die Genossenschaft Migros Zürich (GMZ) beabsichtigt mittelfristig die Umnutzung ihrer Liegenschaft an der Pfingstweidstrasse 101 in Zürich Herdern. Bereits wurden einige produktive Abteilungen in neu erstellte Betriebsstätten ausgelagert, so dass während der Planungsphase im 3-geschossigen Seitentrakt grössere Flächen zur Zwischenmiete angeboten werden. Die Kulturabteilung der Stadt Zürich ist aufgrund der Lage und Beschaffenheit der Räumlichkeiten daran interessiert, zur Einrichtung von Ateliers und Lagerräumen ein befristetes Mietverhältnis einzugehen. Sie hat deshalb für eine Teilfläche in der ehemaligen Betriebswäscherei (1030 m²) einen Mietvertrag ausgehandelt, der eine Zwischenmiete von Anfang September 2012 bis Ende Dezember 2017 vorsieht. Die Mietkosten der Räume in der Migros Herdern betragen pro Jahr netto Fr. 118 450.–. Das Projekt einer Zwischennutzung in Form von Ateliers findet die Unterstützung von Dritten: von Seiten der Migros wurde aus dem Kulturprozent für dieses Projekt vorerst für drei Jahre ein jährlicher Beitrag in der Höhe von Fr. 20 000.– gesprochen. Ebenso hat die ab 2013 im Toni-Areal einquartierte Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) zugesichert, sich während vorerst drei Jahren mit einem jährlichen Betrag von Fr. 18 000.– zu beteiligen. Die Kulturabteilung der Stadt Zürich, das Migros-Kulturprozent und die ZHdK möchten damit gemeinsam ein innovatives Atelierprojekt realisieren.

In der allgemeinen Finanzplanung für die Jahre 2012 bis 2015 wurde im Hinblick auf den kulturpolitischen Schwerpunkt im Bereich Atelierförderung im Budget der Kulturabteilung für künstlerische Produktionsräume ein Betrag für Mietkosten in Höhe von jährlich Fr. 300 000.– eingestellt. Davon sollen die Zwischenmiete und Unterhaltskosten (einschliesslich einmalige Herrichtungskosten) der anzumietenden Räume in der Migros Herdern finanziert werden.

Die Finanzkompetenz für Mietverträge bis Fr. 200 000.– liegt gemäss Art. 41 lit. n GO i.V.m. Art. 39 lit. h GeschO StR beim Stadtrat. Da jedoch das ewz kürzlich bereits einen vom Stadtrat bewilligten befristeten Mietvertrag für Büro- und Lagerräume in derselben Liegenschaft in der Höhe von brutto Fr. 198 490.– abgeschlossen hat (StRB Nr. 2011/1602),

und die Mietkosten mehrerer Mietverträge in der gleichen Liegenschaft addiert werden müssen, fällt der Entscheid über die zusätzlichen Mietkosten in die Finanzkompetenz des Gemeinderates, da nunmehr die Kompetenzgrenze von Fr. 200 000.– überschritten wird. Da das vorliegende Mietverhältnis befristet abgeschlossen wird, fällt die Bewilligung der baulichen Massnahmen für das Herrichten der Mietflächen in Höhe von maximal Fr. 484 380.– (einschliesslich 15 Prozent Reserve und 8 Prozent MwSt) nach städtischer Praxis ebenfalls in die Kompetenz des Gemeinderates.

Ausgangslage und kulturpolitischer Hintergrund

Die kulturelle Produktion ist – in Absetzung von deren Präsentation – ein zentrales Thema einer dynamischen Kulturstadt wie Zürich. Viele professionelle Künstlerinnen und Künstler sind jedoch vor allem zu Beginn ihrer Karriere nicht in der Lage, marktübliche Mieten für Arbeitsräume zu bezahlen. Die Nachfrage nach günstigen Ateliers- und Produktionsräumen übersteigt bei Weitem das Angebot. Im Moment befinden sich allein auf der Warteliste für die städtischen Ateliers in der Roten Fabrik rund fünfzig Künstlerinnen und Künstler.

Mit der Zwischennutzung der Räume an der Pfingstweistrasse 101 würde sich eine Chance bieten, das Angebot an Produktionsräumen zumindest vorübergehend zu erhöhen. Die Lage der Räume unmittelbar vis-à-vis der zukünftigen ZHdK im Toni-Areal eröffnet zudem spannende Perspektiven für eine Kooperation. Es soll deshalb mit dieser Zwischennutzung auch ein innovatives Fördermodell initiiert und geprobt werden, das jungen, besonders talentierten Absolventinnen und Absolventen der ZHdK zugute kommt. An diesem Fördermodell sind sowohl die Stadt Zürich, Migros-Kulturprozent als auch die ZHdK beteiligt. Diese Synergie senkt nicht nur die Kosten für die Stadt Zürich, sondern bündelt die Kräfte in der Kulturförderung. Schliesslich liegen die Räume an der Pfingstweidstrasse nicht nur verkehrstechnisch ideal (mit Tramhaltestelle vor der Türe) – die Zwischennutzung würde auch zur Attraktivität der Kulturmeile im Escher-Wyss-Areal beitragen und helfen, dieses Quartier als «Kreativzone» zu entwickeln.

2. Das Mietobjekt

a) Beschreibung der Räumlichkeiten

Die rund 1030 m² grosse Mietfläche befindet sich in der Betriebszentrale der Genossenschaft Migros Zürich (GMZ) an der Pfingstweidstrasse 101 in 8005 Zürich. Im 1. OG des Seitentrakts befand sich bis vor Kurzem die ehemalige Betriebswäscherei. Diese Räumlichkeiten sind komplett geräumt und werden ohne jegliche Trennwände zur gut fünfjährigen Zwischenmiete angeboten. Die nach Nordwesten ausgerichteten Räume bieten dank breiten und hohen Fensterbändern sowie einer lichten Raumhöhe von 3,8 m ideale Licht- und Arbeitsverhältnisse für Kunstschaffende. Das Heizsystem sowie der Industrieparkett-Fussboden können ohne grössere Massnahmen genutzt werden. Die tiefer im Raum gelegenen Bereiche, welche aufgrund mangelnden Tageslichts nicht als Arbeitsräume dienen können, eignen sich bestens als trockene und über Rampen und Fahrstühle gut zugängliche Lagerräume für grossformatige Bühnenbilder und Requisiten. Aufgrund der neuen Raumaufteilung sind jedoch Anpassungen an den bestehenden Sprinkler-, Elektro-, Abwasser- und Lüftungssystemen notwendig.

b) Mietvertrag

Dem Präsidialdepartement liegt ein am 15. März 2012 einseitig von der GMZ unterzeichneter Mietvertrag vor, der im Wesentlichen zu folgenden Bedingungen ausgehandelt wurde:

- Die Stadt mietet eine Fläche von insgesamt 1030 m² in der Betriebszentrale der GMZ an der Pfingstweidstrasse 101 im Escher-Wyss-Quartier.
- Das Mietverhältnis ist befristet. Es beginnt am 1. September 2012 und endet am 31. Dezember 2017.

- Die Räume werden vor der Übergabe den Bedürfnissen der Stadt entsprechend umgebaut. Der Zustand nach dem Mieterumbau wird als Rohbauzustand bezeichnet. Auf eine Position Rückbaukosten durch die Stadt kann deshalb verzichtet werden.
- Die Mietkosten fallen erst nach der rund 3-monatigen Bauphase und mit dem Bezug ab 1. September 2012 an, was einer Ersparnis von Mietkosten in Höhe von etwa Fr. 36 050.– brutto entspricht.
- Die Stadt ist zur Untervermietung der Räume berechtigt. Es besteht keine Zustimmungspflicht durch die Vermieterin, sondern lediglich eine Informationspflicht seitens der Mieterin.
- Der Nettomietzins für die Abteilung Kultur setzt sich folgendermassen zusammen:

Nutzungsart	Fläche	m ²	Netto gesamt
Ateliers	531		
Lagerräume	306		
Verkehrsfläche/Technikraum	191		
Total Nettomiete Mietvertrag	1028	11500	118 451
Vorerst von 2013 bis 2015:			
Migros-Kulturprozent			-20 000
Beitrag Zürcher Hochschule der Künste			-18 000
Nettomiete abzüglich Beiträge Dritter		78.10	80 451

- Die Nebenkosten zulasten der Mieterin betragen Fr. 25.– pro m² p.a.
- Die Unterzeichnung des Mietvertrags seitens der Stadt erfolgt erst nach der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich.

3. Mieterausbau und Unterhalt

Um die Räume in der Migros Herdern wie geplant nutzen zu können, sind gewisse Umbaumaassnahmen erforderlich. So ist hauptsächlich die Aufteilung der ehemaligen Betriebswäscherei in einzelne Ateliers und Lagerräume geplant. Die Vermieterin geht hierfür in Vorleistung und holt die notwendigen Bewilligungen ein, vergibt die Aufträge und übernimmt die Regie der Arbeiten.

Da es sich um eine Zwischennutzung handelt, geht das Umbaukonzept von einfachen Standards aus. Gemäss einer Machbarkeitsstudie durch die Halter Architekten AG (Rapperswil) vom 22. Dezember 2011 sind für das Herrichten der Mietflächen Gesamtkosten von rund Fr. 455 000.– (ausschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) zu veranschlagen. Dabei übernimmt die GMZ die Kosten für diverse Rückbauarbeiten in Höhe von Fr. 65 000.–; auf die Stadt entfallen Kosten von rund Fr. 390 000.– bzw. maximal Fr. 484 380.– einschliesslich 15 Prozent Reserve und 8 Prozent MwSt.

Die GMZ übernimmt die Planung, Vergabe und Koordination der baulichen Arbeiten. Sie wird ausserdem die Kosten vorfinanzieren. Anstelle der Zahlung einer mehrjährigen Amortisation und Verzinsung, zusätzlich zu den jährlichen Bruttomietkosten, erfolgt die Bezahlung der Mieterausbaukosten gemäss Mietvertrag kurzfristig nach Abschluss der Arbeiten in zwei Raten: Es soll eine erste Ratenzahlung zu Fr. 250 000.– im September 2012 und im Januar 2013 eine zweite Rate von maximal Fr. 234 380.– (einschliesslich Mehrwertsteuer auf den Gesamtbetrag und einschliesslich 15 Prozent Reserve) erfolgen. Für die Vorfinanzierung der Herrichtung verrechnet die GMZ der Stadt keine Zinsen. Für die Zahlung der Rate aus dem Budget 2012 wird dem Gemeinderat eine saldoneutrale Kreditübertragung von Konto (1501) 3161 000 (Miete und Pacht) auf Konto (1501) 3143 0000 (Unterhalt gemieteter Liegenschaften) beantragt (siehe Finanzierung und Folgekosten; Seite 4).

Betriebskonzept

Es sollen zur Untervermietung insgesamt acht Ateliers zwischen 13 und 88 m² (total 531 m²) sowie neun trockene und lichtgeschützte Lagerräume unterschiedlicher Grösse (total 317 m²) für Bühnenbilder und Requisiten entstehen.

Die Ateliers mit Tageslicht werden an Künstlerinnen und Künstler verschiedener Sparten und die Lagerräume ohne Tageslicht an unabhängig arbeitende Theatergruppen für Bühnenbilder und Theaterrequisiten untervermietet.

Durch eine Zusammenarbeit mit der ZHdK wird erstmals auch eine Exzellenz-Förderung im Nachwuchsbereich angestrebt. Dafür sollen vier der acht Ateliers herausragenden Studienabgängerinnen und -abgängern der ZHdK für die Dauer von einem bis höchstens zwei Jahren zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren soll jeweils für ein Jahr ein Atelier an eine ausländische Künstlerin bzw. einen ausländischen Künstler unentgeltlich vergeben werden. Die Stadt Zürich, das Migros-Kulturprozent und die ZHdK beteiligen sich an der Miete. Damit soll ein Beispiel dafür gegeben werden, wie im Förderbereich Kräfte gebündelt werden können.

Neu an diesem Fördermodell ist auch, dass diese Ateliermieterinnen und -mieter von einer Mentorin oder einem Mentor (z. B. Lehrende der ZHdK, etablierte Künstler/-innen, Kunstkritiker/-innen usw.) begleitet werden. Es soll regelmässig ein Tag der Offenen Türe stattfinden, an welchem die Mentorinnen und Mentoren, aber auch andere Interessierte die Ateliers besuchen können und den Austausch mit den Künstlerinnen und Künstlern suchen. Dieses Vorhaben basiert auf einem Modell, welches seit 1963 erfolgreich in Amsterdam besteht: In den 23 Räumen von «De Ateliers» arbeiten Künstlerinnen und Künstler (darunter aus Zürich 1998 Urs Fischer und zurzeit Mia Marfurt), die sich wöchentlich untereinander und mit renommierten Kunstschaaffenden austauschen.

Für das konzeptionelle Arbeiten im Bereich Tanz und Theater (Performing Arts) sollen ebenfalls ein bis zwei Räume angeboten werden. Hier können Freie Gruppen z. B. Bühnenbildmodelle bauen und ihre Produktionen konzipieren. Ausserdem will die Stadt auf den dringenden Bedarf an trockenen, klimatisch geeigneten Lagerräumlichkeiten für Bühnenbilder und Requisiten freier Theater- und Tanzgruppen eingehen. Diese sehen sich oft mit dem Problem konfrontiert, dass sie weitere Aufführungen einer Produktion an einem anderen Ort ablehnen müssen, da ihnen kurzfristig die Lagermöglichkeit für die Bühnenbilder und Requisiten fehlt. Im innenliegenden Bereich der Gesamtmietfläche, welche aufgrund der Lichtverhältnisse arbeitsrechtlich nicht als Arbeitsräume genutzt werden dürfen, will die Stadt den freien Tanz- und Theatergruppen zumindest während fünf Jahren 3,8 m hohe, klimatisierte und über Laderampen gut zugängliche Lagerräume anbieten.

Finanzierung und Folgekosten

Die Jahresmiete für die acht Ateliers und neun Lagerräume beträgt insgesamt Fr. 144 200.–. Da diese Räume dieses Jahr erst ab dem 1. September gemietet werden sollen, betragen die Mietkosten 2012 insgesamt Fr. 48 060.–.

Die Herrichtungskosten betragen gemäss Kostenschätzung vom 22. Dezember 2011 maximal Fr. 484 380.–, darin enthalten sind 15 Prozent Reserve (Fr. 58 500.–) sowie die Mehrwertsteuer auf den Gesamtbetrag (Fr. 35 880.–). Diese Kosten werden von GMZ-Kulturprozent als Bauherrin vorfinanziert.

Da im Budget 2012 der Kulturabteilung im Konto (1501) 3161 0000 (Mieten und Pachten) Fr. 300 000.– für die Anmietung von künstlerischen Produktionsflächen im Sinne der Förderung eingestellt sind, können nebst der Jahresmiete 2012 (Fr. 48 060.–) für die Rückerstattung des vorfinanzierten Umbaus noch Fr. 250 000.– eingesetzt werden. Diese Mieterausbaukosten können jedoch nicht dem Konto (1501) 3161 0000 (Miete und Pachten) belastet werden, weshalb eine budgetneutrale Kreditübertragung von Fr. 250 000.– vom Konto

(1501) 3161 0000 (Miete und Pachten) auf das Konto (1501) 3143 0000 (Unterhalt gemieteter Liegenschaften) beantragt wird. Der Restbetrag von maximal Fr. 234 380.– wird ins Budget 2013 eingestellt werden.

Dass das GMZ-Kulturprozent und die ZHdK ihre Beiträge von jährlich insgesamt Fr. 38 000.– vorläufig für die Jahre 2013 bis und mit 2015 zusagt haben, ist in die nachstehende Liegenschafts-Erfolgsrechnung (2012 bis 2017) eingeflossen.

Liegenschafts-Erfolgsrechnung (2012 bis 2017)

Ertrag	Mietjahre						Total
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Untermieten	11 830	35 500	35 500	35 500	35 500	35 500	
ZHdK		18 000	18 000	18 000			
Migros-Kulturprozent		20 000	20 000	20 000			
Nebenkosten	6 330	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	
Total Ertrag	18 160	92 500	92 500	92 500	54 500	54 500	404 660
Aufwand							
Mietkosten	39 480	118 450	118 450	118 450	118 450	118 450	
Nebenkosten	8 580	25 750	25 750	25 750	25 750	25 750	
Total Aufwand	48 060	144 200	144 200	144 200	144 200	144 200	769 060
Nettoaufwand Mietkosten	29 920	51 700	51 700	51 700	89 700	89 700	364 420
Finanzaufwand							
Ausbau inkl. MwSt und Reserven	250 000	234 380					484 380
Gesamtnettoaufwand	279 920	286 080	51 700	51 700	89 700	89 700	848 800
Gesamtbruttoaufwand	298 060	378 580	144 200	144 200	144 200	144 200	1 253 440

Bei einer Vertragsdauer von 5¼ Jahren wird zulasten der Kulturabteilung voraussichtlich ein maximaler Gesamtbruttoaufwand von rund Fr. 1 253 440.– resultieren. Unter Berücksichtigung der Mieterträge sowie der Beiträge des GMZ-Kulturprozents und der ZHdK entspricht der Gesamtnettoaufwand von Fr. 848 000.– einem jährlichen Betrag von rund Fr. 160 000.–, der den Kunstschaffenden zugute kommen würde, die in der Migros Herdern von vergünstigten Raummieten profitieren. Die Stadt Zürich möchte mit diesen Mitteln ein für die Schweiz einmaliges Ateliermodell mit Exzellenz-Förderungscharakter unterstützen, welches in enger Kooperation mit der ZHdK und mit der Unterstützung von Migros-Kulturprozent erarbeitet und durch diese begleitet wird.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Das Präsidialdepartement wird ermächtigt, mit der Genossenschaft Migros Zürich einen Mietvertrag für die befristete Dauer vom 1. September 2012 bis zum 31. Dezember 2017 für eine Fläche von 1030 m² im 1. Obergeschoss in der Liegenschaft Pflingstweidstrasse 101, 8021 Zürich, zum Zweck der Atelier- und Lageraumuntervermietung zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 118 500.– zuzüglich Fr. 25 750.– Nebenkosten akonto (Index: Landesindex der Konsumentenpreise Stand September 2011 mit 99,7 Punkten, Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte) abzuschliessen.

2. Für das Herrichten der Mietflächen wird ein Objektkredit von Fr. 484 380.– (einschliesslich 15 Prozent Reserve und 8 Prozent MwSt) bewilligt.

3. Unter Ausschluss des Referendums:

Im Budget 2012 der Dienstabteilung Kultur wird für die erste Rückzahlungsrate der vorfinanzierten Umbaukosten eine budgetneutrale Kreditübertragung von Fr. 250 000.– vom Konto (1501) 3161 0000 (Miete und Pacht) auf Konto (1501) 3143 0000 (Unterhalt gemieteter Liegenschaften) bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Stadtpräsidentin übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti