

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 4. Juli 2018

Immobilien Stadt Zürich, Mediacampus, Quartier Altstetten, befristete Miete und Einrichtung von Ateliers, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Das 2. Obergeschoss (OG) des Mediacampus-Gebäudes an der Baslerstrasse 30 in Altstetten wird seit November 2014 durch die Stadt gemietet – dies als Ersatz für die mit den Bränden in der Roten Fabrik und im Tanzhaus verloren gegangenen Flächen. Der befristete Vertrag endet am 31. Oktober 2019. Um die Räume weiterhin als Ateliers und als Musikübungsräume zu nutzen, wird dem Gemeinderat ein neuer Mietvertrag für die Dauer vom 1. November 2019 bis 31. Oktober 2026 zur Genehmigung vorgelegt. Dies ist nötig, da sich die Instandsetzungsarbeiten der Roten Fabrik verzögern und frühestens Mitte 2020 aufgenommen werden können. Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 379 500.–, zuzüglich Heiz- und Betriebskostenkonto von Fr. 74 280.–. Zudem wird ein Objektkredit von Fr. 83 000.– beantragt, um in den Tanzstudios, die nach dem Bezug des Ersatzneubaus des Tanzhauses frei werden, Ateliers einrichten zu können.

2. Ausgangslage

Nach den Bränden im Tanzhaus und in der Roten Fabrik (beide im Jahr 2012) wurden Ersatzräume für Tanzstudios und Ateliers gesucht und im Mediacampus in Altstetten gefunden. Die Räume waren zuvor von Studierenden der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) genutzt worden und konnten nach kleineren Instandsetzungs- und Ausbesserungsarbeiten als Tanzstudios und Ateliers genutzt werden. Der Gemeinderat bewilligte am 7. Januar 2015 die befristete Miete von rund 1650 m² Fläche im Mediacampus für den Zeitraum vom 1. November 2014 bis 31. Oktober 2019 (GR Nr. 2014/235). Damals ging man davon aus, dass die beiden durch Brände geschädigten Institutionen bis 2019 instand gestellt werden können und daher für die Folgejahre keine Ersatzflächen mehr benötigt würden.

2.1 Tanzstudios

Als Ersatz für das im Oktober 2012 abgebrannte Tanzhaus an der Wasserwerkstrasse wurden im Mediacampus drei professionell ausgebaute Tanzstudios gemietet.

Für den Ersatzneubau des Tanzhauses bewilligte der Gemeinderat am 18. Mai 2016 einen Kredit von Fr. 15 126 412.– (GR Nr. 2015/333). Das Tanzhaus kann voraussichtlich im zweiten Quartal 2019 den Neubau beziehen und die Tanzstudios mit einer Fläche von rund 620 m² im Mediacampus freigeben.

2.2 Ateliers

Seit dem Brand in der Roten Fabrik im Mai 2012 und anschliessenden feuerpolizeilichen Auflagen benötigt die Dienstabteilung Kultur rund 1150 m² Ersatzflächen für Ateliers, die ganz oder teilweise zerstört wurden. 270 m² dieser Ateliers werden heute im Mediacampus zur Verfügung gestellt, weitere Ateliers (650 m²) sind an der Flüelastrasse 30/32 provisorisch untergebracht. Per Ende 2018 fehlen nach wie vor 230 m² Ersatzfläche.

Während den Instandsetzungsarbeiten im Trakt B der Roten Fabrik (frühestens ab Mitte 2020 für etwa 2,5 Jahre) besteht darüber hinaus infolge der Bauarbeiten weiterer Ersatzbedarf an 330 m² Ateliers, insgesamt fehlen in der Roten Fabrik ab 2020 für die Dauer des Umbaus also 1480 m² Atelierfläche. Trotz den angebotenen Ersatzateliers im Mediacampus (890 m², siehe auch Abschnitt 2.4 Übersicht Belegung Mediacampus) werden für die Deckung des Bedarfs

der Roten Fabrik per Anfang 2022 insgesamt 590 m² Atelierflächen benötigt. Dies, da per Ende 2021 die Ersatzfläche an der Flüelastrasse 30/32 (650 m²) wegfällt (Annahme der Vorlage «Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal»).

Das Bauprojekt in der Roten Fabrik erfährt wegen diversen Einsprachen aus der Nachbarschaft erhebliche Verzögerungen. Momentan ist ein Rekurs gegen den Bauentscheid 1680/17 vom 1. November 2017 beim Baurekursgericht hängig. Der Entscheid ist für Sommer 2018 zu erwarten, wobei davon auszugehen ist, dass die Rekurrierenden den Entscheid beim Verwaltungsgericht anfechten werden. Ein Entscheid des Verwaltungsgerichts dürfte bis im Frühjahr/Sommer 2019 erfolgen. Die Bauarbeiten in der Roten Fabrik könnten demnach frühestens Mitte 2020 aufgenommen werden und dauern etwa zweieinhalb Jahre.

2.3 Musikübungsräume

Um der grossen Nachfrage an Musikübungsräumen gerecht zu werden, hat die Dienstabteilung Kultur 2014 die Förderung von «Musikboxen» lanciert. Den professionellen Musikschaffenden wird mit den Musikboxen ein adäquater Arbeits- und Übungsraum angeboten, den diese mieten können. Im Mediacampus sind sieben solcher Übungsräume unterschiedlicher Grösse und Infrastruktur eingerichtet, die von rund 20 Musikerinnen und Musikern genutzt werden (Total 295 m²).

Der Weiterbetrieb der Musikboxen im Mediacampus ist notwendig, da Proberäume für Musikerinnen und Musiker in der Stadt Zürich Mangelware sind. Die Musikboxen sind von Beginn an auf eine grosse Nachfrage gestossen. Dazu kommt, dass im Mediacampus auch grosse Räume mit Tageslicht zur Verfügung stehen, die ein weitaus angenehmeres Arbeiten ermöglichen als die sonst meist üblichen Luftschutzräume. Ein Umzug der Musikboxen an einen anderen Standort wäre aufwendig und mit Kosten verbunden. Dies insbesondere auch, weil die Boxen fachgerecht ab- und wieder aufgebaut werden müssten.

Die Vergabe der Ateliers und Musikboxen korrespondiert mit den strategischen Vorgaben des Stadtrats (Strategien Zürich 2025 «Bereitstellung eines vielfältigen Angebots an geeigneten Räumlichkeiten für Kulturschaffende» sowie Kulturleitbild 2016–2019, Handlungsachse 3: «Rahmenbedingungen verbessern») und mit der stadträtlichen Atelierpolitik 2013. Die Vergabe der Ateliers und Musikboxen erfolgt durch Verfügung der Dienstabteilung Kultur (Fördermassnahme für Einzelpersonen).

2.4 Übersicht Belegung Mediacampus

	November 2014 – 2. Quartal 2019	3. Quartal 2019 – Oktober 2026
Tanzstudios (Ersatzräume Tanzhaus)*	620 m ²	–
Ateliers (Ersatzräume Rote Fabrik und ab 2022 Ersatzräume Flüelastrasse)*	270 m ²	890 m ²
Musikübungsräume (Bedarf Kultur bzw. Musikschaffende)	295 m ²	295 m ²
Allgemein- und Verkehrsfläche	465 m ²	465 m ²
Total	1650 m²	1650 m²

* Die Differenz im Vergleich zu den Flächenangaben in der Weisung GR Nr. 2014/235 ist darauf zurückzuführen, dass die Verkehrsflächen und allgemeinen Flächen zum damaligen Zeitpunkt noch nicht eindeutig zugewiesen werden konnten. Die Gesamtfläche von 1650m² bleibt gleich.

3. Miete

Da der laufende Mietvertrag für den Mediacampus seitens des Gemeinderats nur bis 31. Oktober 2019 bewilligt ist, musste dieser unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf diesen Zeitpunkt gekündigt werden. Mit der Vermieterin wurden Verhandlungen für einen neuen Vertrag aufgenommen. Unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats beginnt der neue Mietvertrag am 1. November 2019 und ist befristet abgeschlossen bis 31. Oktober 2026. Während der

festen Dauer steht der Stadt Zürich das einseitige Recht zu, den Vertrag mit einer Frist von 18 Monaten auf 31. Oktober 2024 zu kündigen.

Die indexierte jährliche Nettomiete für die teilweise ausgebauten Flächen im 2. OG des Mediacampus (rund 1650 m²) an der Baslerstrasse 30 beträgt Fr. 412 500.– (Fr. 250.–/m² und Jahr). Es konnte erreicht werden, dass der Stadt Zürich für die gesamte Mietdauer ein Mietzinsrabatt von Fr. 20.– pro m² und Jahr gewährt wird. Der jährliche Mietaufwand beträgt netto somit Fr. 379 500.– und ist Fr. 16 500.– günstiger als heute. Die zusätzlich zu leistenden Heiz- und Betriebskostenkonto von Fr. 74 280.– bleiben unverändert. Der Mietzins ist weiterhin indexiert und kann einmal jährlich zu 100 Prozent der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Verschiedene Benchmarks (Wüest Partner AG, Jones Lang LaSalle AG, CSL Immobilien) weisen für den Kreis 9 einen Preis von Fr. 220.– pro m² aus. Wird der Grundausbau (Toiletten, Elektroverteilung, abgehängte Decken, Lüftung, Beleuchtung usw.) mitberücksichtigt, liegt die Miete ziemlich genau in diesem Durchschnitt.

Der Vertrag wurde unter Vorbehalt der rechtsgültigen Genehmigung durch den Gemeinderat bereits unterzeichnet. Die Vermieterin kann jedoch ab 1. Oktober 2018 das Mietobjekt inserieren, sollte bis dahin noch kein Entscheid des Gemeinderats vorliegen. Findet die Vermieterin bis zum Gemeinderatsentscheid einen neuen Mieter, kann sie einseitig vom Vertrag zurücktreten. Wird der Vertrag nach dem 30. September 2018 vom Gemeinderat genehmigt und die Vermieterin von der Stadt entsprechend schriftlich in Kenntnis gesetzt, so verpflichtet sich diese, das Mietobjekt während der Referendumsfrist nicht anderweitig zu vermieten.

4. Einrichtungskosten

Durch den Auszug des Tanzhauses werden Flächen frei, die neu als Ateliers genutzt werden können. Dafür sind einige kleinere bauliche Anpassungen notwendig. Im Wesentlichen werden die Räume durch neue Wände (Elementwände mit Türen) getrennt und die Lichtsteuerung angepasst.

Gemäss Kostenschätzung von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ist für die baulichen Anpassungen und Einrichtung der Räume mit Ausgaben von Fr. 83 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) zu rechnen.

5. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 348 710.–:

Kapitalfolgekosten (14 Prozent der Nettoinvestition, Amortisationszeit von 7 Jahren gemäss Mietvertrag)	Fr.	11 480
Miete einschliesslich Nebenkosten	Fr.	453 780
Abzüglich Erträge aus Untervermietung *	Fr.	– 116 550
Total	Fr.	348 710.–

* Die Dienstabteilung Kultur vermietet die Musikboxen (etwa 295 m²) und die Ateliers (rund 1000 m²) zu Fr. 90.–/m² unter.

6. Allfällige Aufgabe des Mediacampus

Für den Fall, dass der Mietvertrag für den Mediacampus nicht erneuert wird, müssten für die Ateliers und die Musikboxen unverzüglich alternative Lösungen gefunden werden.

Bei der Aufgabe der Mietflächen im Mediacampus ist mit Rückbaukosten zu rechnen. Die IMMO rechnet mit einem Erfahrungswert von Fr. 100.–/m² für den Rückbau auf den vertraglich definierten Grundausbau. Für die Gesamtfläche von 1650 m² ist mit Kosten von rund Fr. 165 000.– zu rechnen.

Die Suche nach Atelierflächen und Musikproberäumen in der Stadt Zürich hat sich in den vergangenen Jahren als äusserst anspruchsvoll erwiesen. Die im Mediacampus eingerichteten

Ateliers müssten aufgelöst und zurückgebaut und die Musikboxen entfernt werden. Es müssten Ersatzflächen gesucht, angemietet und ausgebaut werden. Die IMMO rechnet für den Ausbau von Büroflächen zu Ateliers mit einem Erfahrungswert von rund Fr. 150.–/m².

Die fortgesetzte Miete des Mediacampus erweist sich als geeignete und wirtschaftliche Lösung für die Bereitstellung von Ateliers und Musikübungsräumen. Die vorhandenen Installationen können weiterhin genutzt werden, die bereits getätigten Investitionen in die Musikboxen und den Ausbau der Ateliers sind über eine längere Zeitdauer nutzbar. Schliesslich kann mit der Miete des Mediacampus bis spätestens Oktober 2026 auf die Planungsunsicherheit in der Roten Fabrik reagiert werden.

Aus diesen Gründen beantragt der Stadtrat, die Mediacampus-Miete befristet weiterzuführen und die nicht mehr durch das Tanzhaus genutzten Flächen zu Ateliers umzunutzen.

7. Termine

Das Tanzhaus bezieht seinen Ersatzneubau voraussichtlich im zweiten Quartal 2019. Daraufhin können die Tanzstudios im Mediacampus zu Ateliers umgebaut werden. Der neue Mietvertrag beginnt am 1. November 2019 und ist befristet bis 31. Oktober 2026, mit einseitigem Recht der Stadt Zürich, den Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten auf 31. Oktober 2024 zu kündigen.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2018–2021 berücksichtigt und wird ordentlich mit dem Budget 2019 beantragt.

Für die Bewilligung der Jahresmiete von Fr. 379 500.– für Flächen im 2. OG des Mediacampus ist gemäss Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig. Für die Bewilligung von neuen Ausgaben in Höhe von Fr. 83 000.– für die Einrichtung von Atelierräumen ist gemäss Art. 45 lit. a der Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) die Dienstchefin der IMMO zuständig. Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs ist der Objektkredit ebenfalls dem Gemeinderat zu beantragen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, vertreten durch Intershop Management AG, Puls 5, Giesereistrasse 18, 8031 Zürich, einen Mietvertrag über rund 1650 m² teilausgebaute Flächen im 2. Obergeschoss des Mediacampus an der Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, abzuschliessen. Der indexierte jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 379 500.–, zuzüglich Heiz- und Betriebskostenkonto von Fr. 74 280.–. Der Mietvertrag beginnt am 1. November 2019 und ist befristet bis 31. Oktober 2026, mit einseitigem Recht der Stadt Zürich, den Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten auf 31. Oktober 2024 zu kündigen.**
- 2. Für die Einrichtung der Räume im Mediacampus Zürich, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 83 000.– (Preisstand 1. April 2017) bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Stadtpräsidentin übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti