

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 29. März 2017

### **Immobilien Stadt Zürich und Kultur, Liegenschaft Pfingstweidstrasse 101, Escher-Wyss-Quartier, Verlängerung des Mietvertrags für Kulturateliers und Lagerräume**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Seit 2012 vermietet die Stadt an der Pfingstweidstrasse 101 («Migros Herdern») Ateliers zu sehr günstigen Preisen für ein bis maximal zwei Jahre an Studienabgängerinnen und -abgänger der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK). Am Projekt beteiligen sich das Migros-Kulturprozent der Genossenschaft Migros Zürich (GMZ), die ZHdK und die Stadt Zürich. Den bis 31. Dezember 2017 befristeten Mietvertrag mit der GMZ bewilligte der Gemeinderat am 15. April 2012 (GR Nr. 2012/171).

Da die Nutzungs- und Bauplanung der GMZ für die Liegenschaft an der Pfingstweidstrasse 101 mittelfristig nicht abgeschlossen sein wird, hat die GMZ der Stadt die Verlängerung des Mietvertrags bis zum 31. Dezember 2020 angeboten. Aufgrund der positiven Projekterfahrungen und der grossen Nachfrage nach Atelierplätzen beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat die Weiterführung des befristeten Mietvertrags ab dem 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2020 zu den bestehenden Konditionen. Der Jahres-Nettomietzins für rund 1030 m<sup>2</sup> beträgt Fr. 117 976.– (ohne Mehrwertsteuer). Hinzu kommen eine Neben- und Betriebskostenpauschale von Fr. 25 750.– (ohne Mehrwertsteuer). Die Mehrwertsteuer auf diesen Beträgen summiert sich auf Fr. 11 498.– pro Jahr. Die Neben- und Heizkosten wurden für 2017 mit rund Fr. 14 520.– budgetiert und werden jeweils nach tatsächlichem oder pauschalisiert anfallendem Aufwand verrechnet.

Ausserdem wird beantragt, die Kostenübernahme für Mentorate zugunsten von Studienabgängerinnen und -abgängern der ZHdK in Höhe von Fr. 33 000.– zu bewilligen.

#### **2. Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 15. April 2012 (GR Nr. 2012/171) bewilligte der Gemeinderat den Abschluss eines befristeten Mietvertrags vom 1. September 2012 bis 31. Dezember 2017 für die Anmietung von rund 1030 m<sup>2</sup> Fläche zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 118 500.– zuzüglich Nebenkosten von Fr. 25 750.– (beide ohne Mehrwertsteuer) sowie einen Objektkredit von Fr. 484 380.– zur Herrichtung der Mietflächen in der ehemaligen Wäscherei der Migros Herdern als Ateliers und Lagerräume.

Die Nutzungs- und Bauplanung der GMZ für die Liegenschaft an der Pfingstweidstrasse 101 wird nicht wie erwartet Ende 2017 abgeschlossen sein. Aus diesem Grund hat die GMZ der Stadt die Verlängerung des befristeten Mietvertrags ab 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2020 zu den aktuell gültigen Konditionen angeboten. Aufgrund einer Reduktion des Nettomietzinses (rückläufiger Landesindex der Konsumentenpreise) per 1. Januar 2013 beträgt dieser seither Fr. 117 976.– (ohne Mehrwertsteuer).

Mit dem Objektkredit wurden 2012, wie in den Erwägungen des vorgenannten Gemeinderatsbeschlusses ausgeführt, Ateliers und Lagerräume erstellt. Es entstanden acht Atelierräume mit 16 Atelierplätzen und Lagerflächen von 317 m<sup>2</sup>.

Das Betriebskonzept aus dem Jahr 2012 sieht vor, die Ateliers in Zusammenarbeit mit der ZHdK zu sehr günstigen Preisen für maximal ein Jahr an Studienabgängerinnen und -abgänger aus verschiedenen Sparten zu vermieten. Damit sollte erstmals eine Fördermassnahme

spezifisch im Nachwuchsbereich realisiert werden. An den Projektkosten des Atelierprogramms beteiligen sich seit 2013 das Migros-Kulturprozent der GMZ, die ZHdK und die Stadt Zürich.

In der Zeit von September 2012 bis Juni 2013, d. h. bis zum Abschluss des Studienjahres 2013 der ZHdK, wurde zunächst ein Probetrieb mit mehreren kurzfristigen Ateliervermietungen etabliert. Die ersten von der ZHdK betreuten Studienabgängerinnen und -abgänger zogen im Juli 2013 in die Ateliers ein. Die Ausschreibung der rund 16 Atelierplätze in den acht Ateliers in der Migros Herdern richtet sich an Absolventinnen und Absolventen der ZHdK, die an interdisziplinärer Arbeit interessiert und experimentell-künstlerisch forschend tätig sind. Ein Atelierplatz kostet je nach Grösse zwischen Fr. 250.– bis Fr. 375.– pro Monat. Bis zum Ende des derzeitigen Mietvertrags der Stadt mit der GMZ (Ende 2017) werden voraussichtlich rund 50 Kunstschaaffende in den Ateliers der Migros Herdern tätig gewesen sein.

Die ZHdK fördert das Atelierprogramm in der Migros Herdern, indem sie die administrativen Arbeiten für die Ausschreibung und die Vergabe der Atelierplätze übernimmt, die teilnehmenden Absolventinnen und Absolventen betreut und jährlich einen Open Door Day organisiert. Den Ateliermietenden steht des Weiteren die Infrastruktur der ZHdK im nahe gelegenen Toni-Areal kostenlos zur Verfügung. Professorinnen und Professoren der ZHdK betreuen die Ateliermietenden bei Bedarf als Mentorinnen und Mentoren. Die ZHdK beteiligt sich zudem mit jährlich Fr. 18 000.– an den Mentoratskosten des Atelierprojekts in der Migros Herdern.

Seit März 2014 wird im Atelierprogramm der Migros Herdern im Sinne der besseren internationalen Vernetzung der Kunstschaaffenden zusätzlich ein «Artist-in-Residence»-Programm angeboten. Die ZHdK übernimmt jeweils die Betreuungsaufgaben der «artists in residence» (Visa-Beschaffung, Anmeldung usw.) und ermöglicht den Programmteilnehmenden aus dem Ausland zudem die kostenlose Teilnahme am Unterricht der ZHdK.

Die ebenfalls seit 2012 zur Verfügung stehenden Lagermöglichkeiten in der Liegenschaft Migros Herdern werden wie vorgesehen von freien Theater- und Tanzensembles genutzt. Diese mussten in der Vergangenheit des Öfteren auf die Wiederaufnahme von Stücken verzichten, da sie sich die teure Zwischenlagerung von Bühnenbildern und Requisiten bzw. die kostenintensive Neuanfertigung derselben nicht leisten konnten. Dank den Lagerräumen mit klimatisch guten Bedingungen in der Migros Herdern konnte diese Situation wesentlich verbessert werden.

Anlässlich einer gemeinsamen Evaluation des bisherigen Projektverlaufs Anfang 2016 teilten die Verantwortlichen der ZHdK der Dienstabteilung Kultur mit, dass sie an der Weiterführung des Atelierprogramms in der Migros Herdern interessiert sind. Auch die Kunstschaaffenden schätzen das Angebot, denn wie die letzten Jahre gezeigt haben, entspricht das gemeinsame Angebot von Stadt und ZHdK einem echten Bedürfnis. Inzwischen besteht bei der ZHdK eine Warteliste für die Aufnahme in das Atelierprogramm. Für viele Studienabgängerinnen und -abgänger von Kunsthochschulen stellt die Übergangsphase vom Studium in den Berufsalltag eine besondere Herausforderung dar. Diese kann dank der angebotenen Unterstützung besser gemeistert werden.

### **3. Finanzen**

Gemäss Bauabrechnung wurde der vom Gemeinderat bewilligte Objektkredit (GR Nr. 2012/171) in der Höhe von Fr. 484 380.– nicht vollständig ausgeschöpft. Es resultierten Minderkosten von Fr. 58 978.–. Die Aufwendungen in Höhe von Fr. 425 402.– wurden über die Laufende Rechnung im Sinne einer Erstausrüstung getätigt. Daher sind bei der Verlängerung des Mietvertrags keine Abschreibungen zu berücksichtigen. Für die weitere Nutzung fallen keine neuen Einrichtungskosten an.

In der nachfolgenden Aufstellung werden Betriebsaufwände und Erträge der Jahre 2012–2017 sowie das Budget des Jahres 2018 aufgezeigt, das als Standardjahresbudget bis zum Ende der beantragten Mietvertragsverlängerung (Ende 2020) dient.

#### Aufwände

Miete	RE 2012	RE 2013	RE 2014	RE 2015	RE 2016	BU 2017	2012-2017	BU 2018ff
Nettomiete	39'500	117'976	117'976	117'976	117'976	117'976		
Neben- und Betriebskostenpauschale	9'270	27'810	25'750	25'750	25'750	25'750		
Mehrwertsteuer	3'847	11'663	11'498	11'498	11'498	11'498		
<b>Bruttomiete</b> (ab 2018 interne Verrechnung Immo)	<b>52'617</b>	<b>157'449</b>	<b>155'224</b>	<b>155'224</b>	<b>155'224</b>	<b>155'224</b>	<b>830'962</b>	<b>166'024</b>
<b>Neben- und Heizkosten</b> (nach tatsächlichem Aufwand oder Pauschalen)								
Unterhalt und Reinigung	403	2'419	5'111	2'862	4'771	3'000		3'000
Wasser, Energie und Heizung	0	15'175	10'804	9'856	10'324	10'800		
WLAN Internet	0	505	5'988	5'612	2'260	720		720
<b>Total Neben- und Heizkosten</b>	<b>403</b>	<b>18'099</b>	<b>21'904</b>	<b>18'330</b>	<b>17'355</b>	<b>14'520</b>	<b>90'610</b>	<b>3'720</b>
Beitrag Stadt Zürich an Mentoratskosten		15'000	15'000	15'000	15'000	15'000		33'000
<b>Bruttoaufwand</b>	<b>53'020</b>	<b>190'548</b>	<b>192'128</b>	<b>188'554</b>	<b>187'579</b>	<b>184'744</b>	<b>996'572</b>	<b>202'744</b>
<b>Erträge</b>								
Atelierräume	-3'000	-20'608	-33'030	-34'584	-42'724	-42'500		-42'500
Lagerräume*				-87'600	-87'600	-87'600		-87'600
Beitrag ZHdK an Mentoratskosten**								-18'000
Beitrag Migros Kulturprozent	-	-20'000	-20'000	-20'000	-	-20'000		-20'000
<b>Total Erträge</b>	<b>-3'000</b>	<b>-40'608</b>	<b>-53'030</b>	<b>-142'184</b>	<b>-130'324</b>	<b>-150'100</b>	<b>-519'245</b>	<b>-168'100</b>
<b>Nettoaufwand pro Jahr</b>	<b>50'020</b>	<b>149'940</b>	<b>139'097</b>	<b>46'371</b>	<b>57'255</b>	<b>34'644</b>	<b>477'327</b>	<b>34'644</b>
<b>Herrichtungskosten 2012/2013</b>							<b>425'402</b>	
<b>Voraussichtliche Gesamtkosten 2012-2017</b>							<b>902'729</b>	
<b>Nettoaufgaben gem. GR-Nr. 2012/171 (basierend auf Nettomiete ohne Mwst, NK und BK)</b>							<b>848'000</b>	
<b>Differenz (Mehraufwand gegenüber GR-Nr. 2012/171)</b>							<b>54'729</b>	

\*Ab 2015 Kompensation durch Reduktion der Freien Kredite Ressort Tanz (-32'000) und Theater (-55'600)

\*\*2013-2017 Nettoverrechnung

Die Lagerräume werden den Theater- und Tanzensembles als Fördermassnahme kostenlos zur Verfügung gestellt. Zur Kompensation des Einnahmenverlusts aufgrund der Gratisnutzungen wurde der freie Kredit des Ressorts Theater ab 2015 um Fr. 55 600.– und derjenige des Ressorts Tanz um Fr. 32 000.– gekürzt, d. h. insgesamt eine Kompensation von Fr. 87 600.– erzielt.

Seit der Reduktion per 1. Januar 2013 beträgt der Jahres-Nettomietzins Fr. 117 976.– (bzw. Fr. 127 414.– einschliesslich Mehrwertsteuer). Die Nebenkosten belaufen sich unverändert auf Fr. 25 750.– (bzw. Fr. 27 810.– einschliesslich Mehrwertsteuer), so dass sich ein jährlicher Bruttomietzins von Fr. 155 224.– ergibt. Ausserdem fallen, nach tatsächlichem oder pauschalisiertem Aufwand, Heiz- und Betriebskosten von rund Fr. 14 520.– (Budget 2017) an (Fernwärme, Wasser / Abwasser, Wartung Lüftung, Strom, WLAN / Internet, Reinigung). Da die GMZ den Mieterinnen und Mietern in der Migros Herdern seit 2016 einen günstigen Internet-Anschluss anbieten kann, konnte der Vertrag der Stadt mit dem Internet-Provider per 30. Juni 2016 gekündigt werden. Es kann deshalb in den kommenden Jahren bei dieser Position mit einer Aufwandreduktion von rund Fr. 5000.– gerechnet werden.

In der Weisung von 2012 an den Gemeinderat wurde es versehentlich unterlassen, neben den Miet-, Neben- und Betriebskosten auch die Mehrwertsteuer auf diesen Kostenpositionen (Fr. 11 498.–) sowie die Neben- und Heizkosten in der Höhe von Fr. 14 520.– (damals rund Fr. 18 000.–) aufzuführen. Die über vier Jahre akkumulierte Differenz in Höhe von Fr. 54 729.– (Mehraufwand gegenüber Nettomiete in GR Nr. 2012/171) stellt einen Teil dieser nicht berücksichtigten Kosten dar. Für die Planung der kommenden Jahre konnten diese Kosten aufgrund der Erfahrungswerte von 2012 bis 2015 in die Kalkulation einfließen.

Die GMZ teilte der Dienstabteilung Kultur am 22. August 2016 mit, sich auch in den Jahren 2017 und 2018 mit einem Beitrag aus dem Migros-Kulturprozent in Höhe von Fr. 20 000.– am Atelierprogramm in der Migros Herdern zu beteiligen. Weiterreichende Zusagen kann die GMZ zurzeit nicht machen. Die Dienstabteilung Kultur wird sich zu gegebener Zeit um die Weiterführung des Engagements der GMZ nach 2018 bemühen.

Die Kosten für die Mentorate teilen sich die Stadt (Fr. 15 000.–) und die ZHdK (Fr. 18 000.–). Aktuell stellen die Mentorinnen und Mentoren der ZHdK gesondert Honorarrechnungen für ihre Tätigkeit in den Ateliers in der Migros Herdern, d. h. diese werden nicht im Rahmen ihrer Professur an der ZHdK entlohnt. Die Stadt beteiligt sich mit Fr. 15 000.– an diesen Honoraren. Aus Gründen der Transparenz sollen ab der neuen Vertragsperiode diese Aufwände gemäss dem Bruttoprinzip verrechnet werden (Rechnungsstellung der Mentorinnen und Mentoren an die Stadt, Überweisung eines allfälligen Beitrags der ZHdK an die Stadt).

Der bestehende Mietvertrag wurde seitens Stadt von der Dienstabteilung Kultur abgeschlossen. Künftig soll der Mietvertrag von den Immobilien Stadt Zürich (IMMO) bewirtschaftet werden, die gemäss Art. 50 lit. d des Stadtratsbeschlusses über die Departementsgliederung und -aufgaben (DGA, AS 172.110) für die «Beschaffung und Zuteilung von Räumen und Flächen für die Stadtverwaltung» zuständig ist.

Vom Bruttomietaufwand von Fr. 169 744.– werden von der Genossenschaft Migros Zürich künftig Fr. 166 024.– (Nettomiete, Nebenkostenkonto, Wasser, Energie und Heizung sowie Mehrwertsteuer) der IMMO verrechnet und Fr. 3720.– (Unterhaltsreinigung / Internet) direkt von der Dienstabteilung Kultur bezahlt.

#### **4. Zusammenfassung**

Da die Nutzungs- und Bauplanung der GMZ für die Liegenschaft an der Pfingstweidstrasse 101 mittelfristig nicht abgeschlossen sein wird, hat sie der Stadt die Verlängerung des zum 31. Dezember 2017 auslaufenden Mietvertrags bis zum 31. Dezember 2020 angeboten. GMZ bietet die Verlängerung des Mietvertrags zu gleichbleibenden Konditionen an.

Das Atelierprogramm in der Migros Herdern ist in seiner Konzeption einmalig für die Schweiz. Es hat sich dank der ausgezeichneten Zusammenarbeit der Kulturabteilung mit der ZHdK sehr gut entwickelt. Von Seiten Studienabgängerinnen und -abgängern besteht für dieses Angebot, das die Übergangsphase vom Studium in den Eintritt der Berufswelt erleichtern soll, eine rege Nachfrage. Es hat sich herumgesprochen, dass sich durch die Teilnahme an diesem Programm die Vernetzung unter den Postgraduierten und der Einstieg in das Berufsleben vereinfachen. Alle Projektbeteiligten sind sich einig, dass dieses für die Schweiz einmalige Programm sinnvoll und wichtig ist. Das Atelierprogramm in der Migros Herdern stellt ein positives Beispiel dar, wie im Kulturförderbereich innovative Förderinstrumente eingeführt und die Kräfte von Verwaltung und privaten Dritten gebündelt werden können.

Da die Herrichtungskosten vollumfänglich abgeschrieben sind und keine weiteren Investitionen anfallen, profitiert die Stadt von einem sehr günstigen Quadratmeterpreis von rund Fr. 164.– pro Jahr (einschliesslich Neben-, Heiz- und Betriebskosten sowie Mehrwertsteuer). Die Möglichkeit zur Verlängerung des Mietvertrags bietet zudem eine Chance, das strategische Ziel des Angebots von günstigen Produktionsräumen für die Kunst- und Kulturschaffenden weiter zu verfolgen – umso mehr, als sich die Mietflächen in unmittelbarer Nähe zum Toni-Areal der ZHdK befinden. Die Weiterführung des Projekts ermöglicht es der Stadt, weiterhin vom Synergieeffekt der Projektförderung durch die ZHdK und die GMZ zu profitieren.

## **5. Zuständigkeit**

Gemäss Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit einem von der Stadt zu leistenden jährlichen Zins von über Fr. 200 000.– in ein und derselben Liegenschaft. Da das stadteigene Elektrizitätswerk Zürich (ewz) bereits 2011 einen vom Stadtrat bewilligten Mietvertrag für Büro- und Lagerräume an der Pfingstweidstrasse 101 mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 173 580.– abgeschlossen hatte (STRB Nr. 1602/2011) und die Mietkosten mehrerer Mietverträge in der gleichen Liegenschaft addiert werden müssen, war entsprechend der Gemeinderat für die Bewilligung des Mietvertrags zuständig. Da ewz weiterhin Räume in der Migros Herdern anmietet (aktuelle Nettomiete pro Jahr Fr. 130 993.–), bleibt die Zuständigkeit des Gemeinderats für die Bewilligung der Mietvertragsverlängerung bestehen.

## **6. Budgetnachweis**

Die vorliegend beantragten Aufwände werden in das Budget 2018 eingestellt und sind im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 in den entsprechenden Konten vorgemerkt. Mit dem Wechsel der Vertragszuständigkeit von der Dienstabteilung Kultur zu Immobilien Stadt Zürich (IMMO) wird die IMMO die ab 2018 anfallenden Mietzinskosten ordentlich budgetieren. Die Mietkosten werden von der IMMO an die Dienstabteilung Kultur weiterverrechnet.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, den am 31. Dezember 2017 auslaufenden Mietvertrag mit der Genossenschaft Migros Zürich für die Mietfläche von 1030 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss in der Liegenschaft Pfingstweidstrasse 101, 8021 Zürich, zum Zweck der Atelier- und Lagerraumuntervermietung zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 127 414.– (einschliesslich Mehrwertsteuer, Stand Landesindex der Konsumentenpreise September 2012 mit 99,3 Punkten, Basis Dezember 2010 = 100 Punkte) zuzüglich Neben- und Betriebskostenpauschale von Fr. 27 810.– und Neben- und Heizkosten von Fr. 14 520.– (d. h. insgesamt Fr. 169 744.–) um drei Jahre bis 31. Dezember 2020 zu verlängern.**
- 2. Unter Vorbehalt der Genehmigung von Ziff. 1:**  
**Die Kosten für die Mentorate zugunsten von Studienabgängerinnen und -abgängern der ZHdK in Höhe von maximal Fr. 33 000.– pro Jahr werden bis 31. Dezember 2020 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 Cucho-Curti**