

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Juli 2014

Immobilien-Bewirtschaftung, Mediacampus, befristete Miete und Einrichtung von Ersatzräumen für das Tanzhaus und die Rote Fabrik sowie von zusätzlichen Musikproberäumen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Im Rahmen der Konzentration der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) im Toni-Areal verlässt die ZHdK die Liegenschaft Mediacampus an der Baslerstrasse 30 im Quartier Altstetten. Diese Räume wurden bisher von Studierenden der ZHdK benützt und sind daher für verschiedene Tätigkeiten bereits fertig eingerichtet (z. B. Tanz). Für die Stadt Zürich bietet sich hier eine ideale Gelegenheit, kostengünstig Raum zu mieten und Kulturschaffenden zur Verfügung zu stellen.

Kurzfristig können an diesem Ort Ersatzräume für die von Bränden betroffenen Institutionen Tanzhaus und Rote Fabrik bereitgestellt werden. Mittel- und langfristig kann zudem dem seit längerem bestehenden Bedürfnis nach mehr Musikproberäumen sowie nach Ateliers für Künstlerinnen und Künstler ohne grössere bauliche Investitionen weiter nachgekommen werden. Gerade der Bedarf an Übungsräumen für Musikerinnen und Musiker ist gross, und geeignete Räume sind in Zürich äusserst schwierig zu finden. Mit der Anmietung der Räume im Mediacampus können die räumlichen Produktionsbedingungen für Kulturschaffende verbessert werden, wie dies im Leitbild der Kulturförderung 2012–2015 angestrebt wird. Der Mediacampus wäre somit ein wichtiger Bestandteil der Atelierstrategie der Stadt Zürich für die nächsten Jahre.

Der Mietvertrag über eine Fläche von 1650 m² wird für eine Mindestdauer von fünf Jahren abgeschlossen und ist auf den 31. Oktober 2019 kündbar. Der Stadt steht während der festen Dauer einseitig das Recht zu, den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten auf jedes Quartalsende zu kündigen. Die jährliche Nettomiete beträgt während der festen fünfjährigen Dauer Fr. 396 000.– (Fr. 240.–/m²). Für die Einrichtung der Räume ist ein Objektkredit von Fr. 400 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

2.1 Atelierstrategie der Stadt Zürich

Die Stadt Zürich hat sich im Leitbild der Kulturförderung für die Jahre 2012–2015 zum Ziel gesetzt, die räumlichen Produktionsbedingungen für Kunstschaffende zu verbessern. Zusätzlich hat die Kulturabteilung eine neue Atelierpolitik geschaffen, die vom Stadtrat per Einfrage gutgeheissen und an der Medienkonferenz vom 20. März 2013 kommuniziert worden ist. Ziel dieser Strategie ist es, mehr Künstlerinnen und Künstler in den Genuss der subventionierten Räume kommen zu lassen und eine grössere Transparenz über die Vergabe von Räumen zu garantieren.

Es ist nicht einfach, in Zürich Räume zu finden, die sich als Ateliers oder Übungsräume eignen und zudem erschwinglich sind. Bei den Räumen des Mediacampus handelt es sich daher um eine einmalige Gelegenheit. Die Räume wurden bisher schon als Produktionsräume für Kulturschaffende genutzt. Die räumliche Anordnung und die Infrastruktur bieten die Möglichkeit, dass Künstlerinnen und Künstler aus verschiedenen Disziplinen nebeneinander arbeiten können, was dem Projekt eine besondere Ausstrahlung gibt.

Zudem ermöglichen die Räume, kurz- und langfristige Bedürfnisse abzudecken. Diese werden im Einzelnen geschildert und in Abschnitt 4 in einer detaillierten Flächenübersicht dargestellt.

2.2 Ersatzräume für brandgeschädigte Kulturschaffende

Zwei Brandfälle im Jahr 2012 führten zum Verlust beträchtlicher Flächen, die bis dahin Künstlerinnen und Künstlern sowie Tanzschaffenden in der Stadt Zürich zur Verfügung gestanden hatten. So wurden durch den Brand am 11. Mai 2012 im Kopfteil des Trakts B der Roten Fabrik vierzehn Ateliers vollständig oder teilweise zerstört. Für die Ateliermieterinnen und -mieter der Roten Fabrik wurden von der Immobilien-Bewirtschaftung (IMMO) mehrere Räume im Schulhaus Hard zur Verfügung gestellt, die z. T. zu zweit genutzt werden. Diese Lösung soll bis zum Wiederbezug der instand gestellten Ateliers in der Roten Fabrik beibehalten werden.

Am 13. Oktober 2012 brannte zudem die Liegenschaft Wasserwerkstrasse 127a vollständig aus. Dadurch verlor das Tanzhaus Zürich die Studiobühne, zwei Tanzstudios, die Cafeteria, zwei Garderoben mit Duschen/WC, ergänzende Räume für Sitzungen, Technik und Büro (insgesamt eine Fläche von 724 m²) sowie umfangreiches technisches Material. Für das Tanzhaus konnte von der IMMO zu einer Jahresmiete von Fr. 48 000.– kurzfristig eine provisorische Ersatzfläche von rund 350 m² in einer Tanzschule (Salsarica) in der Migros Herdern angemietet und an die Dienstabteilung Kultur untervermietet werden. Die Flächen in der Liegenschaft Wasserwerkstrasse 129 (760 m²) blieben unversehrt und werden weiterhin durch das Tanzhaus genutzt. Die betrieblichen Abläufe des Tanzhauses sind durch die räumlich sehr einschränkenden Bedingungen jedoch massiv behindert und dessen Einnahmen aus Vermietungen von Tanzräumen an freischaffende Tänzerinnen und Tänzer sowie aus Auführungen um jährlich rund Fr. 60 000.– gemindert, was in etwa der Hälfte der Gesamteinnahmen entspricht. Es drängt sich eine rasche Verbesserung der Raumsituation für das Tanzhaus Zürich auf, damit es seinem Auftrag gerecht werden und seine Einnahmensituation ins Gleichgewicht bringen kann.

2.2.1 Ersatzräume für das Tanzhaus

Für das Tanzhaus werden, wie oben erwähnt, seit dem Brandfall als Notlösung Studios in der Tanzschule Salsarica an der Pfingstweidstrasse 101 gemietet. Der Betrieb ist jedoch nur eingeschränkt und mit zusätzlichem Aufwand möglich. Zudem verfügen die Salsarica-Studios nicht über Schwingböden, was gefährlich ist und bei Profis zu chronischen Verletzungen führen kann. Die kleinen Räume sind schlecht gedämmt und im Winter oft unterkühlt. Vor allem können sie nicht – wie dies die Leistungsvereinbarung zur Tanzförderung vorsieht – an Tanzschaffende als Proberäume untervermietet werden. Seit dem Brandfall kann das Tanzhaus seinem Leistungsauftrag nicht mehr in allen Teilen gerecht werden, da diverse geeignete Räume fehlen. Aus demselben Grund erleidet der Verein Tanzhaus Zürich erhebliche finanzielle Einbussen. Bei Anmietung des Mediacampus sollen die provisorischen Ersatzräume in der Tanzschule Salsarica gekündigt werden (Kündigungsfrist von zwei Monaten auf Ende Quartal).

Das Gebäude Wasserwerkstrasse 127a wird für längere Zeit nicht zur Verfügung stehen. Der Wiederaufbau dürfte erst im Jahr 2017 abgeschlossen sein. Mit der geplanten Miete im Mediacampus ist es möglich, ohne wesentliche bauliche Veränderungen dem Tanzhaus drei adäquate Ersatzstudios zur Verfügung zu stellen. Dies, weil die Räume im Mediacampus bereits über einen Schwingboden verfügen und für die Nutzung durch professionelle Tanzschaffende eingerichtet wurden.

2.2.2 Ersatzateliers für Rote Fabrik

Die Instandsetzung des betroffenen Teils der Roten Fabrik (geplant ab 2015) bringt mit sich, dass neben den Ateliers, die 2012 dem Brand zum Opfer fielen, voraussichtlich weitere Ateliers temporär geräumt werden müssen. Als Ausweichmöglichkeit für die Mieterinnen und Mieter dieser Ateliers bieten sich im Mediacampus idealerweise mehrere kleinere Räume an. Diese können ohne Umbauarbeiten sofort genutzt werden. Bei einer Anmietung von fünf Jahren können diese Räume nach Abschluss der Instandsetzung des betroffenen Teils der Roten Fabrik bis zum Ende der Mietdauer des Mediacampus entsprechend der Atelierstrategie des Stadtrats kostengünstig an andere in Zürich ansässige Kunst- und Kreativschaffende vermietet werden. Denn sowohl im Legislatorschwerpunkt 1 für die Jahre 2011–2014 wie auch in der Strategie 2025 hält der Stadtrat fest, dass die Stadt sich engagiert, um das Angebot an günstigen Produktionsräumen für Kreativ- und Kunstschaffende zu fördern und zu erweitern.

3. Zusätzliche Musikräume als Teil einer langfristigen Atelierpolitik

Die Stadt Zürich bietet Zürcher Künstlerinnen und Künstlern seit Jahren Räume für deren Schaffen an. Räume für Bildende Künstlerinnen und Künstler sind leichter zu finden, da sie einer ruhigen Tätigkeit nachgehen. Wer jedoch als Musikerin oder Musiker auf der Suche nach einem Übungsraum ist, hat es ungleich schwerer. Falls doch einmal ein Raum gefunden werden kann, ist die Chance gross, dass er in einem Untergeschoss liegt und entsprechend über kein Tageslicht verfügt. Für Laienbands, die einmal pro Woche proben, ist dies kein Problem. Für Profis, die ganze Tage in einem solchen Raum arbeiten, sind Arbeitsbedingungen dieser Art kaum zumutbar. Mangelndes Licht und modrige Luft sind auf Dauer gesundheitsschädigend. Auch schadet ein solches Raumklima den Instrumenten.

Aus diesen Gründen ist es der Stadt schon seit längerer Zeit ein Anliegen, auch den in Zürich tätigen Musikerinnen und Musikern adäquate Räume zur Verfügung stellen zu können (s. a. Strategien 2025 des Stadtrats «Bereitstellung eines vielfältigen Angebots an geeigneten Räumlichkeiten für Kulturschaffende»). Analog den Produktionsräumen für die Künstlerinnen und Künstler in der bildenden Kunst (z. B. in der Roten Fabrik) soll künftig auch ein minimales Raumangebot im Bereich Rock-, Pop-, Jazz- und Experimentalmusik (E-Musik) geschaffen werden. Im Mediacampus sind Übungsräume unterschiedlicher Grösse und Infrastruktur vorgesehen (insgesamt 295 m²), die von bis zu 20 Musikerinnen und Musikern belegt werden können. Ein solcher Ort fördert nebst der Produktion auch die Vernetzung der regionalen/nationalen Musikszene und die interdisziplinäre Zusammenarbeit. Im Mediacampus kann ein solches Vorhaben optimal umgesetzt werden, da auch Räume für den Tanz und Ateliers für die bildende Kunst geplant sind. Ausserdem stehen im Mediacampus auch grosse Räume zur Verfügung, sodass grössere Musikformationen ebenfalls berücksichtigt werden könnten.

4. Flächenübersicht

In der folgenden Tabelle werden die Nutzungseinheiten und Hauptnutzflächen (ohne Erschliessungsflächen und Nebenräume) vor den Brandfällen, heute und künftig (gemäss Antrag) aufgezeigt:

	Vor den Brandfällen		Ist-Zustand (provisorische Ersatzflächen)		Räume im Mediacampus	
Tanzen	3 Tanzsäle	420 m ² (Tanzhaus)	2,5 Tanzsäle	350 m ² im Salsarica	3 Tanzsäle	513 m ²
Kunst	17 Ateliers	785 m ² (Rote Fabrik)	13 Ateliers	675 m ²	8 Ateliers	235 m ²
			5 Ateliers	200 m ² (Schulhaus Hard)		
			8 Ateliers*	475 m ² (Rote Fabrik)		
			<i>ab Beginn Instandsetzung Rote Fabrik:</i>			
			10 Ateliers	470 m ²		
			5 Ateliers	200 m ² (Schulhaus Hard)		
			5 Ateliers	270 m ² (Rote Fabrik)		
Musik	-	keine Räume	-	keine Räume	6 Musikräume	295 m ²

* Davon müssen bei Beginn der Instandsetzung drei Ateliers mit einer Fläche von 205 m² geräumt werden.

5. Miete Mediacampus

Die Miete beginnt am 1. November 2014 und ist für mindestens fünf Jahre bis 31. Oktober 2019 abgeschlossen. Während der festen Dauer steht der Stadt als Mieterin jedoch ein einseitiges Kündigungsrecht mit einer Frist von 18 Monaten auf jedes Quartalsende zu. Falls der Bedarf besteht, kann das Mietverhältnis – die dazumalige Zustimmung des Gemeinderats vorausgesetzt – nach Ablauf der festen Dauer als unbefristeter Mietvertrag weiterlaufen und unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten durch beide Parteien auf jedes Quartalsende gekündigt werden. Sollten die Sanierungen des Tanzhauses und der Roten Fabrik vor Ablauf der festen Mietdauer abgeschlossen sein, würden die frei werdenden Räume als Übungsräume an Kulturschaffende kostendeckend vermietet werden.

Die indexierte jährliche Nettomiete für die teilweise ausgebauten Räume im zweiten Obergeschoss des Mediacampus (rund 1650 m²) an der Baslerstrasse 30 beträgt Fr. 412 500.– (Fr. 250.–/m² und Jahr). Für die erste, feste Vertragsdauer von fünf Jahren und einem Monat wird der Stadt als Mieterin ein Mietzinsrabatt von Fr. 10.– pro m² und Jahr gewährt. Der Nettomietzins beträgt somit Fr. 396 000.– jährlich (Fr. 240.–/m² und Jahr). Zusätzlich sind Heiz- und Betriebskostenkonti von Fr. 74 280.– pro Jahr zu leisten. Der Nettomietzins kann während der ersten, festen Dauer einmal jährlich unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist zu 100 Prozent der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Läuft der Mietvertrag unbefristet weiter, so gilt der dazumal gültige jährliche Nettomietzins (einschliesslich Indexanpassungen, ohne Rabatt) weiter und kann bei Veränderung der Kostenfaktoren (Referenzzinssatz, Teuerung auf risikotragendes Kapital, allgemeine Kostensteigerung) diesen angepasst werden.

Die Immobilien-Bewirtschaftung (IMMO) verrechnet der Dienstabteilung Kultur für die Flächen im Mediacampus eine Portfoliomiete von Fr. 510 180.– pro Jahr. Davon beträgt der Anteil für die Ersatzflächen für das Tanzhaus Fr. 271 126.– pro Jahr, für die Ersatzateliers der Roten Fabrik Fr. 108 525.– und der Anteil für die Musikproduktionsräume Fr. 130 529.–. In der Portfoliomiete enthalten sind die effektiven Mietkosten, die Heiz- und Betriebskosten sowie die Amortisationskosten über eine Laufzeit von fünf Jahren.

6. Bauliche Anpassungen und Einrichtung

Die bereits vorhandene Infrastruktur entspricht grösstenteils der vorgesehenen Nutzung, sodass nur geringfügige bauliche Massnahmen erforderlich sind. Es handelt sich dabei um kleinere Instandsetzungs- und Ausbesserungsarbeiten. Einzelne Mietereinbauten können gegen Entschädigung übernommen werden. Der überwiegende Anteil der Ausbaukosten entfällt auf die Einrichtung der Musikräume und entsprechende akustische Massnahmen: Die Musikräume sind, damit das Umfeld nicht gestört wird, mit Studio-Boxen einzurichten, die von der ausziehenden Zürcher Hochschule der Künste erworben und mit neuen Elementen ergänzt werden können. Die Boxen haben den Vorteil, dass sie an einem beliebigen Standort wieder neu eingesetzt werden können.

7. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Amts für Hochbauten ist für die baulichen Anpassungen und Einrichtung der Räume mit Ausgaben von Fr. 400 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 5 000
Gebäude	285 000
Betriebseinrichtungen	000
Baunebenkosten	000
Ausstattung	70 000
Erstellungskosten	360 000
Zuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	10 000
Unvorhergesehenes	30 000
Gesamtkosten	400 000

Stichtag der Preise: 1. April 2013

8. Folgekosten

Die der Stadt erwachsenden zusätzlichen Folgekosten aufgrund der Ersatzbeschaffung von Flächen belaufen sich jährlich auf:

– Kapitalfolgekosten (20 Prozent der Nettoinvestition, Amortisationszeit von 5 Jahren gemäss Mietvertragsdauer)	Fr. 80 000
– Miete einschliesslich Nebenkosten	470 000
– abzüglich Miete Tanzstudio Salsarica	–48 000
– abzüglich Erträge aus Untervermietung *	–47 700
Total	454 300

* Die Dienstabteilung Kultur wird die Musikproduktionsräume (etwa 295 m²) und die Ersatzateliers für die Rote Fabrik (rund 235 m²) zu Fr. 90.–/m² und Jahr untervermieten.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der Gemeinderat bewilligte am 30. Januar 2008 zugunsten des Vereins Tanzhaus Zürich die Übernahme der Mietkosten von Fr. 584 944.– für die Räume an der Wasserwerkstrasse 127a und 129. Diese werden von der IMMO seit 2008 der Dienstabteilung Kultur direkt verrechnet (GR Nr. 2007/560). Der Gemeinderat nahm ausserdem in den Erwägungen von GR Nr. 2011/280 vom 13. Juli 2011 zur Kenntnis, dass die Miete weiterhin auch für die Periode 2012–2015 von der Dienstabteilung Kultur übernommen wird.

Die vom Gemeinderat bewilligte Miete in Höhe von Fr. 584 994.– für das Tanzhaus wird der Dienstabteilung Kultur von IMMO zurzeit wegen der brandbedingten Flächenreduktion nicht voll verrechnet, sondern lediglich mit Fr. 329 844.–; d. h., es besteht momentan de facto eine Differenz von minus Fr. 255 150.– gegenüber dem vom Gemeinderat bewilligten Betrag. Mit der Anmietung der Flächen im Mediacampus (Anteil Tanzhaus: Fr. 271 126.–) wird der Gesamtbetrag der Mieten Fr. 600 970.– betragen und somit um Fr. 15 976.– höher sein, als die 2008 vom Gemeinderat bewilligte Miete.

Die interne Weiterverrechnung der Miete für den Mediacampus von der IMMO an die Dienst-
abteilung Kultur in Höhe von insgesamt Fr. 510 180.– ist im Budget 2015 der Dienst-
abteilung Kultur eingestellt. Der Betrag wird kompensiert durch die nach dem Brand reduziert verrech-
neten Mieten für das Tanzhaus (Fr. 247 692.– weniger) sowie die Rote Fabrik (Fr. 436 716.–
weniger), d. h. insgesamt Fr. 684 408.–. Die Ausgaben für die Miete und die baulichen
Massnahmen sind im Budget 2014 der IMMO eingestellt.

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2015–2018 der IMMO und der Dienst-
abteilung Kultur berücksichtigt.

Gemäss Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat für den Ab-
schluss von Miet- und Pachtverträgen zuständig, wenn der von der Stadt zu leistende jähr-
liche Mietzins in ein und derselben Liegenschaft den Betrag von Fr. 200 000.– überschreitet.
Aufgrund des kausalen Zusammenhangs ist auch der Objektkredit von Fr. 400 000.–, obwohl
grundsätzlich in der Zuständigkeit des Stadtrats liegend, dem Gemeinderat zu unterbreiten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der SGI Schweizerische Ge-
sellschaft für Immobilien AG, vertreten durch Intershop Management AG, Puls 5,
Giessereistrasse 18, 8031 Zürich, einen Mietvertrag für Ersatzräume für das Tanz-
haus sowie für Musikräume und Kunstateliers in der Liegenschaft Mediacampus,
Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 396 000.–
(indexiert; während den ersten, festen fünf Jahren) bzw. Fr. 412 500.– (zuzüglich
Indexanpassungen nach Ablauf der Mindestdauer von fünf Jahren) für rund
1650 m² teilweise ausgebaute Gewerbefläche, zuzüglich Heiz- und Betriebskosten-
konto von Fr. 74 280.– pro Jahr, abzuschliessen. Der Mietbeginn erfolgt am
1. November 2014 und die Miete dauert fest bis mindestens 31. Oktober 2019, mit
einseitigem Kündigungsrecht der Mieterin während der festen Dauer unter Einhal-
tung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Quartalsende sowie beidsei-
tigem Kündigungsrecht nach Ablauf der Mindestdauer von fünf Jahren und – die
dannzumalige Zustimmung des Gemeinderats vorausgesetzt – unbefristetem Wei-
terlaufen des Mietvertrags unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten
auf jedes Quartalsende.**
- 2. Der vom Gemeinderat am 30. Januar 2008 dem Verein Tanzhaus Zürich bewilligte
Mieterlass von Fr. 584 994.– wird befristet für die Nutzungsdauer der Mietersatz-
flächen im Mediacampus um Fr. 15 976.– auf Fr. 600 970.– erhöht.**
- 3. Für die Einrichtung der Räume im Mediacampus Zürich, Baslerstrasse 30, 8048
Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 400 000.– (Preisstand 1. April 2013) bewilligt.**

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti