



Protokollauszug
19. Sitzung vom 25. September 2019

195/2019 28.05.00 Gemeinschaftszentrum Stürmeierhuus, Mietvertrag
Mietvertrag für zweijährige Testphase

1. Ausgangslage

Die Stadt verfügt über nur wenige Kultur- und Gesellschaftsräume. Diese Ausgangslage verschärfte sich nach der Beendigung des Dienstbarkeitsvertrags und der Mitbenützung für den Salmensaal sowie nach der Ablehnung des Wettbewerbskredits für einen Stadtsaal im Zentrum durch das Stimmvolk. Der Stadtrat hat die Abteilung Finanzen und Liegenschaften beauftragt, mit der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde eine Mietübernahme des 1. und 2. Obergeschosses (Stuben und Saal) im Stürmeierhuus, Freiestrasse 10, auszuarbeiten, um das Defizit an Saal- und Sitzungsinfrastrukturen lindern zu können.

Auf dem Gebäude Stürmeierhuus, Freiestrasse 10, ist eine Dienstbarkeit respektive ein Mitbenützungsrecht auf die Dauer von 50 Jahren im Grundbuch zu Gunsten der Stadt Schlieren eingetragen. Dazu wurde eine Trägerschaft gegründet, welche aus der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde, der Katholischen Kirchgemeinde und der Stadt Schlieren bestand. Das damit verbundene Reglement über die Ausübung des Mitbenützungsrechts erfüllt die Auflage aus dem erwähnten Dienstbarkeitsvertrag, indem es die Ausübung und Sicherstellung der Mitbenützungsrechte der Trägerschaftsparteien regelt. Seit anfangs 2018 bilden nur noch die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde und die Stadt Schlieren die Trägerschaft des Gemeinschaftszentrums Stürmeierhuus (GZ).

Zurzeit unterstützt die Stadt den Betrieb des GZ mit jährlich Fr. 45'000.00. Seit einiger Zeit hat die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde signalisiert, den Betrieb des GZ der Stadt Schlieren übertragen zu wollen. Die Gespräche mit den Verantwortlichen der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde über Mietkonditionen und Betriebsübernahme haben von November 2018 bis Juli 2019 stattgefunden. Die beantragte Variante einer Mietlösung bietet den effizientesten Lösungsansatz für die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde als Vermieterin wie auch für die Stadt als Mieterin, respektive als neue Betreiberin des GZ. Aus der Sicht der Förderung der Kultur- und Gesellschaftsräume ist ein Mehrwert gegeben. Hinzu kommt, dass auf Seiten Stadt qualifizierte personelle Ressourcen vorhanden sind sowie ein Raumreservierungstool, womit sich Synergien ergeben. Die Stadt kann mit der Mietlösung das Angebot an Kultur- und Gesellschaftsinfrastruktur erhöhen, ohne dabei grosse Investitionen tätigen zu müssen.

Die Evangelisch-reformierte Kirchenpflege hat den Mietvertrag am 28. August 2019 genehmigt.

2. Mietvertrag

Der Mietvertrag für das 1. und 2. Obergeschoss des Stürmeierhuus mit 462 m² zeigt folgende Eckwerte:

1. Obergeschoss (ca. 242 m²)

- Foyer/Garderoben/Toiletten/Küche mit total ca. 67 m²
- Büro mit total ca. 38 m², Sitzungszimmer mit total ca. 17 m²
- Zwei Seminarräume mit total ca. 120 m² können als Einheit zusammengelegt resp. geöffnet werden.

2. Obergeschoss (ca. 220 m²)

- Foyer/Künstler-Garderoben mit Toilette/Gastroküche
- Saal für 240 Sitzplätze (Konzert), respektive 200 Sitzplätze (Bankett).

Mietbeginn:	1. Januar 2020
Testphase:	Zwei Jahre
Mietende:	31. Dezember 2021
Betriebsmiete (1.1.2020–31.12.2020):	Fr. 61'000.00
Betriebsmiete (1.1.2021–31.12.2021):	Fr. 67'000.00

Die KATAG Partners AG hat ein Gutachten erstellt, welches die Betriebsmiete von Fr. 61'000.00 respektive Fr. 67'000.00 als marktkonform bezeichnet.

Für die Dauer des zweijährigen Versuchsbetriebs bietet die reformierte Kirche die Hauswartdienstleistung zu einem Pauschalpreis von Fr. 49'000.00 pro Jahr an.

Die Vermieterin wird selber einen Teil der Sitzungszimmer und des Saals belegen, ohne dafür Gebühren bezahlen zu müssen. Der Bedarf aus dem Jahr 2017 mit 40 Saal- und 56 Sitzungszimmerbelegungen wird als Basis genommen. Diese Belegungen entsprechen einem Tarif von 40 x Fr. 230.00 und 56 x Fr. 160.00, was entsprechend Jahreskosten von Fr. 18'160.00 ergibt. Ab einer Überschreitung von mehr als 10 % dieser Belegung wird die Vermieterin zu gleichen Konditionen wie Firmen und Privatpersonen entschädigungspflichtig. Diese Saal- und Sitzungszimmerbelegungen müssen 16 Monate im Voraus eingereicht werden.

3. Betriebskosten und Erträge

Das Betriebsbudget 2020 präsentiert sich wie folgt:

Bereich	Kosten in Fr.	Konto
Kleinunterhalt	20'000.00	3144.01
Ver- und Entsorgung	15'000.00	3120.01
Hauswartung	49'000.00	3130.00
Betriebsmiete	61'000.00	3161.00
Administration	20'000.00	3910.00
Total Aufwand I	165'000.00	
Ertrag aus Vermietungen	110'000.00	4470.01
Aufwand II	55'000.00	

Die reformierte Kirchgemeinde als Vermieterin gewährt der Stadt als Mieterin im ersten Jahr der zweijährigen Versuchsphase eine Reduktion der Betriebsmiete von Fr. 6'000.00 auf Fr. 61'000.00.

4. Schlussfolgerungen

Das Betreiben und Anbieten von Kultur- und Gesellschaftsräumen ist eine Aufgabe der Gemeinde zum Wohl der Gesellschaft und für die Standortattraktivität, sowohl für die Bevölkerung wie auch für die ansässige Wirtschaft und das Gewerbe, von Bedeutung. Mit der jetzt vorgesehenen zwei-

jährigen Testphase kann der Bereich Liegenschaften die nötigen Erfahrungen sammeln, um ab 2022 die weitere Entscheidung über eine längerfristige Betriebsübernahme treffen zu können.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Mietvertrag mit der Evangelisch-reformierten Kirche Schlieren zur Nutzung der gewerblichen Räume im Stürmeierhuus für eine Testphase vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2021 wird genehmigt und die Mietkosten werden dem Konto 879.3161.00-553 belastet.
2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird ermächtigt, den Mietvertrag zu unterzeichnen.
3. Der Unterstützungsbeitrag von Fr. 45'000.00 wird ab 2020 nicht mehr ausgerichtet.
4. Mitteilung an
 - Evangelisch-reformierte Kirche Schlieren, Kirchgasse 5, 8952 Schlieren
 - Stadtschreiberin
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Immobilien
 - Bereichsleiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin