



Protokollauszug
16. Sitzung vom 22. August 2016

162/2016 28.03.381 Salmensaal, Uitikonstrasse 17, Mietübernahme
Vorlage Nr. 8/2016: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des
Mietvertrages und Bewilligung eines jährlichen wiederkehrenden
Kredits von Fr. 151'000.00

Referentin des Stadtrates: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

WEISUNG

A. Ausgangslage

Schlieren gehört zu den 25 innovativsten und attraktivsten Städten und Gemeinden der Schweiz (Bilanz Städteranking 2016). In die eigene städtische Hochbauinfrastruktur wurde in den letzten 15 Jahren laufend investiert (Schulen, Verwaltung, Energie etc.) oder es wurden Räumlichkeiten für „Schlüsselnutzungen“ von Dritten gemietet (Stadtbibliothek) oder durch Dritte erstellt (Sporthalle Unterrohr). Die heute über 30'000 m² bebauten städtischen Raumnutzungen befinden sich zu über 90 % im Eigentum der Stadt.

Im Bereich „Begegnungsorte und Saalinfrastruktur“ für Kultur und Vereine hat Schlieren mit Blick auf die industrielle Vergangenheit eine kulturelle Tradition, die mit dem Namen Salmensaal verbunden ist. Mit dem Bau und Bezug des Salmen begann 1956 für die Stadt Schlieren, welche zu dieser Zeit 7'130 Einwohner verzeichnete, eine einzigartige Kulturepoche. So war der Salmensaal mit seiner Infrastruktur und Akustik ein nationaler Begegnungsort für Aufführungen sowie auch ein Produktionsort für Ton- und Filmaufnahmen für die damalige Kunst-, Theater- und Cabaret-Szene.

In Zusammenhang mit der Nutzung des Salmensaals durch die Behörden- und Verwaltungsorgane wurde erstmals am 3. November 1955 ein Vertrag zwischen der damaligen Bauherrschaft „Salmenbräu Rheinfelden“ und der Politischen Gemeinde Schlieren unterzeichnet. Dabei verpflichtete sich die Bauherrin, in Verbindung mit dem von ihr 1955 erstellten Hotel/Restaurant auch einen Saal zu erstellen und zu führen. Es wurde Folgendes festgehalten: *„Da Saalbetriebe bekanntermassen in der Regel defizitär arbeiten, andererseits aber ein Saal für das Vereinsleben sowie die kulturelle und politische Weiterentwicklung der Gemeinde ein dringendes Bedürfnis ist, verpflichtet sich diese, der Brauerei an die Erstellungskosten dieses Saales einen Beitrag à fonds perdu in der Höhe von Fr. 350'000.00 in bar zu gewähren.“* Als Gegenleistung räumte die Erstellerin der Gemeinde zum Zwecke des Gemeindegebrauchs folgendes Mitbenützungsrecht am Saal ein: *„Der Saal kann von der Gemeinde, von allen ortsansässigen Vereinen oder Gesellschaften und öffentlich- oder privatrechtlichen Körperschaften, welche den Sitz in der Gemeinde Schlieren haben, ohne Rücksicht auf Konfession oder politische Zugehörigkeit, also insbesondere für Gemeindeversammlungen, Konzerte, Vereinsanlässe, theatralische, musikalische Darbietungen und politische Veranstaltungen etc. für ihre Anlässe benützt werden“.*

Mit der gleichzeitigen Deindustrialisierung in Schlieren ging auch die kulturelle Epoche des Salmenensaals zu Ende. Während 1960 bis 1980 die kulturellen Höhepunkte das Image des Salmensaals positiv belegten, waren es anschliessend die diversen Eigentums- und Pächterwechsel, die zu Unstimmigkeiten und häufigen Reklamationen in Bezug auf die Zusammenarbeit mit der Stadt sowie den Vereinen und Saalnutzern führten (Sauberkeit, Qualität, Reservations- und Offertwesen).

Für das Schlieremer Vereins- und Kulturleben, für die Wirtschaft und das Gewerbe fehlen entsprechende flexible und multifunktionale Saal- und Seminarräume, Sitzungszimmer und Ausstellungslokale für Veranstaltungen, Kurse, Aufführungen und Präsentationen. Mit der Zentrumsplanung steht die Stadt vor grossen Herausforderungen, um gemäss den Regierungsschwerpunkten für die Legislatur 2014 – 2018 als Zentrum mit regionaler Ausstrahlung wahrgenommen zu werden. Die Stadt soll nicht nur als Durchgangsort, sondern auch als Destination für Delegiertenversammlungen, Preisverleihungen etc. fungieren können. In diesem Zusammenhang werden entsprechende Infrastruktur, ein funktionierender Detailhandel und eine ansprechende Gastronomie erwartet.

B. Zusammenarbeit Stadt und Eigentümerschaften

Der am 3. November 1955 mit der Bauherrschaft „Salmenbräu Rheinfelden“ unterzeichnete Vertrag (Personaldienstbarkeit) wurde in den Jahren 1981 und 2001 jeweils verlängert, letztmals bis 31. Dezember 2017. Während dieser Zeit beteiligte sich die Stadt an Umbauten, Renovationen sowie an der Erneuerung von Bühnentechnik und Saalmobiliar mit über 1.3 Mio. Franken. Der aktuell gültige Dienstbarkeitsvertrag vom 19. Januar 2001 beinhaltet unter anderem folgende Punkte:

- Erneuerung Dienstbarkeit bis 31. Dezember 2017
- Vorkaufsrecht bis 31. Dezember 2017
- Städtischer Anteil Fr. 94'500.00 an die Saalrenovation 2007
- Die Stadt entrichtet an die ungedeckten Kosten des Saals (inkl. WC-Einrichtungen im UG des Restaurants sowie Foyer und Office), welche durch die Benützung durch Behörden, Parteien und Ortsvereine entstehen, einen jährlichen indexierten Pauschalbeitrag von Fr. 30'000.00 sowie für Reparaturen und Erneuerungen im Saalinnern Fr. 10'000.00.

Ab 1. Januar 2018 besteht zur heutigen Immobilieneigentümerin somit keine rechtliche Bindung mehr.

C. Langfristplanung und Zukunftsabsichten der heutigen Immobilieneigentümerin

Während mit den bisherigen Immobilieneigentümerschaften teilweise nur erschwert kommuniziert werden konnte, sind mit der heutigen Eigentümerin konstruktive Gespräche möglich geworden. So konnten erstmals auch die Zukunftspläne der Eigentümerin in Erfahrung gebracht werden. Die Eigentümerin zieht eine zwischenzeitliche Pachtübernahme durch die Stadt Schlieren positiv in Erwägung. Langfristig hegt die Eigentümerin Renovations- respektive Abbruch- und Neubaupläne, allenfalls auch ohne Saal.

D. Kosten und Kreditantrag Mietkonzept ab 1. April 2018

Mit dem Ablauf des Dienstbarkeitsvertrags per 31. Dezember 2017 läuft auch der Pachtvertrag des heutigen Pächters per 31. März 2018 ab. Somit würde für die Stadt Schlieren die Chance bestehen, die Saalpacht und die Restaurantpacht als Übergangslösung bis zum Bezug eines allfälligen neuen Stadtsaals im Zentrum zu übernehmen. Bei dieser Ausgangslage ist es sinnvoll, dass die Stadt aufgrund der Probleme mit den Pächtern und nach jahrzehntelang durchgeführten Investitionen bis mindestens 31. Dezember 2022 den Saal als Pächterin übernimmt. Es entstehen folgende Aufwendungen und Einnahmen:

Jährlich wiederkehrender Mietzins Saal und Restaurant (in Fr.)	Aufwand	Ertrag
Nettomietzins Saal und Restaurant	206'000.00	
Heiz- und Nebenkosten Saal und Restaurant	30'000.00	
Untervermietung Restaurantteil inkl. Heiz- und Nebenkosten		70'000.00
Pauschalvermietung Saal (25 Anlässe) an Restaurantpächter		30'000.00
Anteil an Umsatzmiete der Stadt an Eigentümerin	15'000.00	
Total Pachtaufwand/-ertrag	251'000.00	100'000.00
Nettoaufwand Miete zu Lasten Stadt (Kreditantrag)	151'000.00	

E. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden sich wie folgt auf den städtischen Haushalt auswirken:

Folgekosten Saalbetrieb	Aufwand	Ertrag
Reinigung Saal	35'000.00	
Hauswartung/Bühnentechnik	32'000.00	
Vermarktung/Reservationsstelle	20'000.00	
Unterhalt	45'000.00	
Vermietung Saal an Dritte		75'000.00
Total Folgekosten/-ertrag Saalbetrieb	132'000.00	75'000.00
Netto Aufwand aus Saalbetrieb	57'000.00	

Die bisherigen jährlichen Kosten aus der noch bestehenden Dienstbarkeit für Nutzungen wie Parlamentssitzungen, Konzerte und städtische Informationsveranstaltungen belaufen sich auf ca. Fr. 81'000.00 (Fr. 31'000.00 Abgeltung Dienstbarkeitsvertrag, Fr. 15'000.00 Hauswartung, Fr. 35'000.00 Unterhalt). Somit liegen ab 1.4.2018 die jährlichen approximativen Mehrkosten bei ca. Fr. 127'000.00. Der Jahresertrag aus der Vermietung an Dritte resultiert aus einer Benchmarkstudie unter 16 Saalanbietern zwischen Winterthur und Baden. Dem budgetierten Ertrag von Fr. 75'000.00 liegen folgende Vermietungsansätze zu Grunde:

- Grossveranstaltungen (DV, Kongresse, etc.) à Fr. 1'500.00 pro 1 ½ Tage
- Tagespauschale Samstag Fr. 1'000.00
- Tagespauschale Werktag Fr. 600.00
- Tagespauschale Sonntag Fr. 500.00.

Diese Marktansätze befinden sich im unteren Drittel der Benchmarkanalyse. Investitionen werden über die Finanz- und Budgetplanung wie bisher aufgenommen und zur Genehmigung vorgelegt.

F. Eckdaten des Mietvertrags

Der vorliegende Mietvertrag zwischen der Immobilieneigentümerin und der Stadt Schlieren sieht folgenden wesentlichen Inhalt vor:

- Mietbeginn 1. April 2018, Mietdauer fünf Jahre, Mietende 31. März 2023
- Der Mieterin wird eine einmalige Option/Mietverlängerung um fünf Jahre zugesprochen.
- Der Bruttomietzins inkl. Parkplätze und Nebenräume beträgt Fr. 236'000.00.
- Der vorliegende Vertrag ist unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeindeparlaments unterzeichnet und hat eine Gültigkeit bis 30. November 2016.
- Die Eigentümerin kann sich trotz Beschluss des Gemeindeparlamentes vorbehalten, den Vertrag mit dem heutigen Pächter zu verlängern (unechte Option).

- Die Eigentümerin beteiligt sich mit Fr. 50'000.00 an den Renovationen des Haupteingangs und der WC Anlagen im Untergeschoss, welche sich auf ca. Fr. 100'000.00 belaufen.

G. Submission Untermietvertrag Gastrofläche

Die Gastrofläche inkl. 25 Tage fixe Saalmiete (Bruttomiete Fr. 100'000.00) wird im freihändigen Verfahren an einen Gastrobetreiber vergeben. Eine erste Zusage eines Gastrobetreibers liegt vor.

Der vorliegende Entwurf eines Untermietvertrages sieht folgenden wesentlichen Inhalt vor:

- Mietbeginn 1. April 2018, Mietdauer fünf Jahre, Mietende 31. März 2023
- Der Untermieterin wird eine einmalige Option/Mietverlängerung um fünf Jahre zugesprochen, falls der Hauptmietvertrag zwischen Stadt und Immobilieneigentümerin verlängert wird.
- Der Bruttomietzins beträgt Fr. 100'000.00 pro Jahr (entspricht einem branchenüblichen Ansatz von ca. 8 – 9 % Umsatzmiete).
- Der Zuschlag an den Untermieter (Gastrobetreiber) wird bis spätestens 31. März 2017 erteilt.

H. Schlussbemerkungen

Bisher ist es nur wenigen Pächtern gelungen, den Betrieb im Sinne der Stadt, der Vereine und insbesondere der Vorgaben aus den Dienstbarkeitsverträgen und des Saalreglements zu führen. Damit eine dienstleistungsorientierte und effiziente Führung des Saalbetriebes gewährleistet ist, erscheint es als angezeigt, dass die Pacht des Saales durch die Stadt übernommen wird. Der Salmensaal soll wieder zu seiner früheren kulturellen Blütezeit zurückfinden und auch Platz bieten für Delegiertenversammlungen, nationale und internationale Kongresse etc. In diesem Sinne erfolgt auch eine verstärkte Zusammenarbeit mit Gewerbe und Wirtschaft. Mit dem Neubeginn auf April 2018 soll für Saal und Restaurant eine Namensänderung erfolgen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Der Mietvertrag betreffend die Geschäftsräumlichkeiten Uitikonerstrasse 17, Schlieren, wird genehmigt und es wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 151'000.00 bewilligt.
 - 1.2 Dem Stadtrat wird die Kompetenz erteilt, den Mietvertrag einmalig ab 1. April 2023 um weitere fünf Jahre zu verlängern.
 - 1.3 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2. Mitteilung an
- Swiss Finance & Property Investment AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
 - Gemeindeparlament
 - Geschäftsleiter
 - Stadtschreiberin
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Bea Krebs
1. Vizepräsidentin

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin