

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

07.07.2004

Weisung 247

1175.

Liegenschaftenverwaltung, Abgabe des Theater 11 im Baurecht an die Messe Zürich AG und Gewährung eines Investitions-Baubeitrages sowie eines niederverzinslichen Darlehens

Zweck der Vorlage

Das zum Finanzvermögen gehörende Theater 11 in Oerlikon soll im Baurecht an die MCH Messe Zürich AG (nachfolgend Messe Zürich genannt) abgegeben und von dieser zu einem multifunktionalen Gebäude (Kultur-, Kongress-, Ausstellungs- und Gastronomienutzungen) um- und ausgebaut werden. Die Messe Zürich beabsichtigt, die Rent-a-Show AG, eine Firma der Freddy Burger Management, mit dem Betrieb des Hauses zu beauftragen.

Das Baurecht dauert 30 Jahre und kann von der Bauberechtigten jeweils um 15 Jahre, längstens aber bis 7. Dezember 2078 (analog den Baurechten für das benachbarte Hallenstadion und Messegebäude) verlängert werden.

Um einen kostendeckenden Betrieb sowie Rückstellungen für künftige Erneuerungen zu ermöglichen, sind die voraussichtlichen Gesamtanlagekosten von 27,2 Mio. Franken weitgehend durch Investitions-Beiträge (à-fonds-perdu) sowie niederverzinsliche Darlehen der öffentlichen Hand zu finanzieren. Auf die Stadt entfallen ein Baubeitrag von 17,2 Mio. Franken (davon 2,2 Mio. Franken für die Abschreibung des Buchwertes der im Finanzvermögen bilanzierten Liegenschaft) sowie ein in 25 Jahren rückzahlbares grundpfandgesichertes Darlehen von Fr. 1 500 000.--.

Der Kantonsrat hat am 3. November 2003 bereits einen Beitrag von Fr. 2 500 000.-- aus dem Fonds für gemeinnützige Zwecke bewilligt. Der Antrag für ein niederverzinsliches Darlehen im Umfang von Fr. 1 000 000.--, ebenfalls an den Kantonsrat, ist pendent.

Ausgangslage

1961 bewilligten die Stimmberechtigten einen Kredit von 6,75 Mio. Franken zur Erstellung eines Konzert-, Theater- und Kulturzentrums mit Restaurant unter dem Namen Stadthof 11. Anlass gab eine Motion aus dem Gemeinderat, mit welcher ein Mehrzweckbau für kulturelle und gesellschaftliche Anlässe für Zürich Nord verlangt worden war.

Da auch damals eine kostendeckende Betriebsführung ausgeschlossen war, bewilligten die Stimmberechtigten gleichzeitig die Abschreibung des im Finanzvermögen zu erstellenden Gebäudes auf 1,25 Mio. Franken. Das 1966 in Betrieb genommene und 1971 in „Theater 11“ umbenannte Haus verfügt über folgendes Raumprogramm:

- Saaltrakt mit grosser Bühne mit 900 Sitzplätzen
- Restaurant mit etwa 180 Plätzen in mehreren Räumen
- Kegelbahn
- Verschiedene Sitzungszimmer, Büros und Nebenräume

Das Theater 11 ist mit einer im Baurecht erstellten Ausstellungshalle der MCH Messe Zürich AG (vormals Züspa, nachfolgend Messe Zürich genannt) zusammengebaut und war von Beginn weg bis 1997 an diese vermietet. Das dazugehörige Restaurant wurde jeweils von

der Züspa an einen Wirt untervermietet. Die Messe Zürich nutzte den Saal im Wesentlichen für eigene Ausstellungen und Bankette. Sodann vermietete sie die Räume an Dritte für kulturelle Anlässe und Vereinsveranstaltungen.

Mit der Betriebsaufnahme des Messe-Neubaus fiel die Verwendung des Theaters 11 weg und die Messe Zürich kündigte 1997 den Mietvertrag. Das Gebäude ist seither einstweilen, d.h. bis zum Feststehen einer definitiven Nutzung, an die FBM Gastro Management, ein Betrieb der Freddy Burger Management, vermietet. Diese führt das Restaurant, organisiert im Saalteil eigene Veranstaltungen und vermietet den Saal auch an Dritte.

Baulicher Zustand

Die Bausubstanz des Gebäudes ist gesund, bedarf aber einer umfassenden Renovation. Ausserdem sind Ausstattung und Bühnentechnik veraltet. Zudem bestehen feuerpolizeiliche Auflagen, die einen intensiveren Betrieb nicht zulassen.

In einer Studie wurden 1994 die baulichen Massnahmen, die allein für eine Renovation anfallen würden, auf rund 15 Mio. Franken geschätzt. Mit diesen Aufwendungen wäre jedoch lediglich das aktuelle Raumangebot aufgefrischt und instand gestellt worden. Mit einer solchen Lösung bestünden aber nach wie vor folgende Nachteile:

- zu geringes Sitzplatzangebot für einen wirtschaftlichen Betrieb
- nicht den heutigen Anforderungen entsprechende Bühnendimensionen und -technik für internationale Produktionen (Musicals)
- ungenügende und unattraktive Zonen für Publikumsaufenthalt (Foyer, Gastronomie)
- problematische Anlieferung auf der Rückseite des Gebäudes, welche an ein ruhiges Wohngebiet angrenzt

Bisherige Nutzung

In den letzten Jahren hat sich die Nutzung des Theaters 11 gewandelt. Die Verwendung für Vereinsanlässe ist praktisch bedeutungslos geworden. Der Stadtrat hat sich hiezu im Rahmen der Beantwortung einer Interpellation von Gemeinderat Beat Badertscher am 26. März 1997 geäussert (GR Nr. 1996/361). Seit der Miete des Gebäudes durch die Freddy Burger Management konnte die Auslastung durch kulturelle Veranstaltungen (eigene sowie Fremdproduktionen) zwischenzeitlich verbessert werden. Kongressähnliche oder messebegleitende Anlässe fanden seit der Erstellung des Messeneubaus jedoch keine mehr oder nur noch ausnahmsweise statt.

Die aktuellen Mietzinserträge der im Finanzvermögen (Rechnungskreis 2025, Restaurants) bewirtschafteten Liegenschaft sind für die Stadt bei weitem nicht kostendeckend. Allein die Verzinsung des aktuellen Buchwertes von rund 2,44 Mio. Franken verursacht Aufwendungen von knapp Fr. 80 000.-- pro Jahr. Die laufenden Kosten sowie der angefallene Unterhalt dieser öffentlichen Aufgabe sind bisher im Rechnungskreis 2025 Restaurants über die Erträge anderer Restaurants aufgefangen worden, was auf längere Sicht und insbesondere bei den nun anstehenden grösseren Aufwendungen nicht mehr haltbar ist.

Beantwortung von parlamentarischen Vorstössen

Im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Zukunft des Theaters 11 sowie zu Musical-Veranstaltungsorten beantwortete der Stadtrat in den letzten Jahren verschiedene Vorstösse aus dem Gemeinderat. Neben der bereits vorerwähnten Antwort des Stadtrates vom 26. März 1997 zur Interpellation von Gemeinderat Beat Badertscher vom 25. September 1996 (GR Nr. 1996/361) wird auf die Antwort vom 20. Dezember 2000 zur Schriftlichen Anfrage von Gemeinderat Monjek Rosenheim vom 20. September 2000 (GR Nr. 2000/457) und die Antwort vom 17. Dezember 2003 zur Dringlichen Schriftlichen Anfrage von Gemeinderat Roger Liebi vom 26. November 2003 (GR Nr. 2003/456) verwiesen.

Weiter reichte Gemeinderat Patrick Blöchliger am 6. Juni 2001 ein am 27. Juni vom Gemeinderat an den Stadtrat überwiesenes Postulat betreffend Zurverfügungstellung von Räumlichkeiten für Musikvereine ein, welchem mit diesem Antrag entsprochen wird.

Künftige Nutzung

Das Theater 11 genügt den heutigen Anforderungen an Grossproduktionen nicht mehr, so dass in Zürich ein ständiger Spielort für internationale, nicht subventionierte Produktionen (Musicals, Theater usw.) fehlt.

Angesichts der so oder so anfallenden hohen Kosten für eine reine Instandstellung liegt es nahe, das Gebäude gleichzeitig mit einem vertretbaren Mehraufwand in ein multifunktionales Gebäude und an die heutigen Erfordernisse für international ausgerichtete Produktionen auszubauen.

Die Liegenschaft ist vom öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Sie liegt in Fusswegdistanz zum Bahnhof Oerlikon sowie im Schnittpunkt der Tramenschleife 11 und der künftigen Stadtbahn. Ferner befindet sich das Messe-Parkhaus in der Nähe. Zusammen mit dem Messeneubau und dem bald renovierten Hallenstadion kann ein instand gestelltes und ausgebaut Theater 11 Teil eines attraktiven Veranstaltungszentrums bilden.

Eine 1999 im Auftrage des Amtes für Hochbauten erstellte Projektstudie zeigte, dass die Aufstockung des Gebäudes in Verbindung mit der Schaffung eines Balkons bzw. einer Galerie die betriebswirtschaftlich erwünschte Anzahl von rund 1400 Sitzplätzen ermöglicht und die erforderliche Bühnenverbreiterung volumetrisch und statisch realisierbar ist. Gleichzeitig kann die heute störende Anlieferung vom Wohnquartier an der Birnbaumstrasse an die Thurgauer Strasse verlegt werden.

Bedarf für eine Grossspielstätte

Während in Basel schon seit einiger Zeit ein geeigneter Spielort für Musicals und ähnliche Veranstaltungen besteht, fehlt im Grossraum Zürich eine solche definitive Möglichkeit.

Zwar bestanden oder bestehen in Zürich, Baden und Winterthur provisorische Spielorte (z. B. Cats-Halle in Oerlikon, Maag-Areal), diese verfügen aber nicht über die für internationale Produktionen notwendige Infrastruktur und sind vom Bestand her nicht dauernd gesichert.

Das interessierte Publikum muss für internationale Musicals heute nach Basel oder Stuttgart reisen oder solche Veranstaltungen in andern Grossstädten besuchen.

Grosse, nicht subventionierte internationale Theater- und Musicalveranstaltungen werden in der Regel nur dann aufgeführt, wenn Aussicht besteht, die hohen Kosten wieder einzuspielen. Voraussetzung für diese Eigenwirtschaftlichkeit ist ein Theater mit rund 1400 bis 1500 Sitzplätzen. Üblicherweise ist nicht jede Vorstellung ausverkauft, doch um die erforderlichen Besucherinnen-/Besucherzahlen zu erreichen, muss ein Spielort an Wochenenden und Feiertagen überdurchschnittlich vielen Personen Platz bieten.

Neue Trägerschaft

Es stellte sich die Frage, ob die Trägerschaft eines um- und auszubauenden Gebäudes wie bisher bei der Stadt liegen soll. Aufgrund des geschilderten Rückganges der quartier- und stadtorientierten Nutzungen bzw. der künftigen Ausrichtung auf internationale Produktionen und Kongresse suchte die Stadt eine externe Lösung.

Als Baurechtsnehmerin konnte die MCH Messe Zürich AG, eine Tochtergesellschaft der MCH Messe Schweiz AG, Basel, gewonnen werden. Diese dürfte mit ihrer Finanzierungs- und Betriebsstruktur Gewähr für eine lang andauernde Kontinuität bieten.

Mit der Baurechtseinräumung geht das Gebäude in das Eigentum der Messe Zürich über. Sie wird dieses nach den vereinbarten Vorgaben selber um- und ausbauen und anschliessend zum Betrieb der Rent-a-Show AG, Zürich, einer Firma der Freddy Burger Management,

übergeben. Diese wird das Theater mit eigenen Produktionen bespielen, das Gebäude aber im Namen der Messe Zürich auch an Dritte vermieten.

Wie erwähnt, war bereits die Rechtsvorgängerin (Züspa) von der Erstellung des Theaters 11 an bis 1997 Mieterin des Objekts. Die Messe Zürich selber hat heute wieder ein Interesse an der Mitbenutzung des Theaters 11. Sie kann den Theatersaal tagsüber als Ergänzung zu ihrer Kongressinfrastruktur im nahe gelegenen neuen Messe-Zentrum verwenden.

In finanzieller Hinsicht engagiert sich die Messe Zürich durch Leistung eines A-fonds-perdu-Beitrages von Fr. 2,5 Mio. Franken. Im Gegenzug erhält sie das Recht, den Saal während maximal 25 Tagen entschädigungslos für eigene Zwecke zu belegen. Ferner übernimmt sie allfällige aufgekumulierte Betriebsdefizite bis maximal Fr. 750 000.--.

Bezüglich Facility Management im um- und ausgebauten Theater ist es der Messe Zürich zudem möglich, auf die bereits vorhandene Infrastruktur und ihr Personal zurückzugreifen. Schliesslich besitzt sie bereits Erfahrungen mit dem Betrieb eines Musical-Theaters in Basel, wo ebenfalls eine Zusammenarbeit mit der Freddy Burger Management besteht.

Die Messe Zürich kommt gemäss vorliegendem Konzept nach dem Um- und Ausbau künftig auch für den Gebäudeunterhalt sowie die Substanzerhaltung auf. Damit bei Bedarf die entsprechenden Mittel vorhanden sind und nicht erneut die öffentliche Hand finanzielle Mittel einschiessen muss, sind gemäss Baurechtsvertrag bzw. einer separaten Vereinbarung jährlich Mittel aus der laufenden Betriebsrechnung in einen Erneuerungsfonds einzulegen.

Projektierung

Aufgrund der Tatsache, dass die Messe Zürich später bei der Realisierung als Bauherrschaft auftritt, übernahm sie auch die Federführung für die Planungsphase bzw. den Vorsitz in einer Baukommission, in welcher alle Parteien (Messe Zürich, Freddy Burger Management, Stadt) angemessen vertreten sind. Die Messe Zürich zog zur Unterstützung ein externes Projektmanagement bei.

Um aber ihr Risiko (Baubewilligung, Genehmigung Baurechtsvertrag und Finanzierung) in Grenzen zu halten, stimmte die Stadt einer Vorfinanzierung der Planungskosten zugunsten der Messe Zürich zu. Der Stadtrat bewilligte dazu in zwei Etappen einen Projektierungskredit von total 1,97 Mio. Franken.

Bisher wurden folgende Schritte bearbeitet bzw. Resultate erzielt:

Zeitraumen	Schritte/Resultate	Kosten in Fr. etwa	Bemerkungen
August 2002 bis September 2002	Evaluierung eines Projektmanagements, Erstellung Projekthandbuch, Organisation Baukommission und Steering-Committee	25 000	GSG Projekt Partner AG, mit Sitz in Basel und Zweigstelle in Zürich
Oktober 2002 bis November 2002	Zusammentragung aller massgebenden rechtlichen und sachlichen Grundlagen	50 000	
Dezember 2002	Eruierung der baurechtlichen Rahmenbedingungen	25 000	
Januar 2003 bis Juli 2003	Einholung eines baurechtlichen Vorentscheides bezüglich Erschliessung und Anlieferung, ProjektAbstimmung mit der Glattalbahn	175 000	Ein rechtskräftiger Entscheid war Grundlage für die Ausgabe eines Studienauftrages
Februar 2003 bis Juli 2003	Erstellung des detaillierten Raumprogramms und der Studienauftragsgrundlagen	150 000	
Mai 2003 bis Juni 2003	Auswahl von 3 Planerteams (aus 10 Bewerbungen) im Rahmen einer Präqualifikation	50 000	
Juli 2003 bis Oktober 2003	Ausgabe eines Gesamtleistungs-Studienauftrages an die 3 Planerteams mit einer Kostenvorgabe von netto 20 Mio. Franken *	350 000	inkl. Entschädigung an die drei Planerteams
Oktober 2003 bis November 2003	Projektauswahl durch Jury	50 000	Bauengineering / EM2N **

Zeitraumen	Schritte/Resultate	Kosten in Fr. etwa	Bemerkungen
Dezember 2003	Vereinbarung Planervertrag mit dem siegreichen Team	25 000	
Januar 2004 bis April 2004	Erstellung Vorprojekt, inkl. Abklärungen mit der Feuerpolizei und andern Ämtern sowie in Abstimmung mit den Bedürfnissen der Messe und der künftigen Betreiber	400 000	
April 2004	Baueingabe	200 000	Erfolgt Mitte April
Mai 2004 bis Oktober 2004	Weitere Planungsdetailierung und Anpassung an die Auflagen, Verhandlungen und Abschluss eines Totalunternehmervertrages mit Bauengineering / EM2N (unter dem Vorbehalt der Baubewilligung sowie der Genehmigung des Baurechtsvertrages und der Finanzierung)	450 000	
	Reserven	20 000	
Total		1 970 000	

*Aufgrund der Komplexität der Bauaufgabe und der notwendigen Kostensicherheit für alle Beteiligten einigten sich die Parteien auf die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes. Bei diesem Verfahren wurden aufgrund einer Ausschreibung aus 10 sich bewerbenden Planerteams deren drei ausgewählt, welche innerhalb eines vorgegebenen Zeitrahmens und für eine feste Pauschalentschädigung einen Projektvorschlag mit Kostengarantie abzuliefern hatten.

**Der Entscheid zugunsten des Teams Bauengineering (Generalunternehmung) / EM2N (Architekten) erfolgt aufgrund der eingehaltenen Kostenlimite von rund 20 Mio. Franken sowie der städtebaulichen und betrieblichen Qualitäten des Vorschlages.

Die von der Stadt zu finanzierende Planungsphase wird abgeschlossen, wenn die Baubewilligung rechtskräftig vorliegt und somit der vorgesehene Baurechtsvertrag mit der Messe Zürich vollzogen werden kann. Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt wie erwähnt durch die Messe Zürich selber. Die vorfinanzierten Projektkosten werden beim Vollzug des Baurechtsvertrages mit dem von der Stadt auszurichtenden A-fonds-perdu-Beitrag (vgl. Abschnitt Finanzierung hinten) verrechnet.

Projektbeschreibung und neues Raumprogramm

Das nach den Plänen von Architekt Karl Egender erstellte Theater 11 verfügt über einen gewissen architektonischen Wert, ist aber nicht im Inventar der kommunalen Schutzobjekte enthalten. Obwohl vom gleichen Architekten (Egender) geplant, erreicht das heutige Theater 11 nicht die faszinierende städtebauliche und architektonische Qualität des benachbarten Hallenstadions. Die 1999 erstellte Studie zeigte, dass bauliche Erweiterungen unter Wahrung verschiedener Rahmenbedingungen möglich sind. Dieses Erkenntnis wurde durch das Resultat des Studienauftrages gestützt, indem der Vorschlag des Teams „Bauengineering/EM2N“ auch architektonisch/städtebaulich überzeugt.

Ausgangslage für die Architekten

Der Standort Oerlikon mit seiner reichen Industrievergangenheit und die prominente Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hallenstadion und Messe bieten für ein Musicaltheater optimale Bedingungen. Die Anforderungen an ein den heutigen Ansprüchen genügendes Musicaltheater mit entsprechenden Foyer- und Bewegungsflächen, Sitzkapazität, leistungsfähigem Gastronomiebereich sowie moderner Bühnen- und Haustechnik kollidierten dagegen sowohl mit dem gegebenen Kostendach als auch mit dem Wunsch nach einem schonenden Umgang mit dem baulichen Bestand. Das Projekt schlägt deshalb eine radikale Transformation des ehemaligen Stadthofs 11 zum neuen Theater 11 vor. Dem „Verlust“ des ursprünglichen Stadthofs steht so die grossartige Möglichkeit gegenüber, an diesem Ort ein für die angestrebte Nutzung massgeschneidertes Gebäude zu realisieren.

Beschrieb

Um den frei gestellten und vergrösserten Saal- und Bühnenkörper wird eine neue Raumschicht gelegt, welche sich in seiner Höhenstaffelung so entwickelt, dass an der Ecke zur Thurgauer Strasse und Wallisellenstrasse der höchste Punkt erreicht und damit ein selbstbewusstes städtebauliches Zeichen gesetzt wird. Diese einfache volumetrische Geste lässt das Theater in einen Dialog mit dem gegenüberliegenden Hallenstadion treten und reagiert gleichzeitig zurückhaltend auf die kleinmassstäblichen Wohnhäuser an der Birnbaumstrasse. Die Dynamik des neuen Baukörpers wird durch die punktuelle Präsenz des Bühnenturms hervorgehoben. Eine Haut aus perforiertem Stahlblech umhüllt den Baukörper, wobei die Gleichwertigkeit von Wand- und Dachflächen „all over“ durch das homogene Fassadenmaterial betont wird. Mit Ausnahme von wenigen, präzise gesetzten „Schaufenstern“ und der Eingangsverglasung wird das Stahlblech über Dutzende von kleinen Fenstern hinweg geführt. Analog zum Hallenstadion erhält das Theater damit zwei Gesichter: am Tag wirkt es eher verschlossen, während in der Nacht eine glitzernde und festliche Stimmung entsteht. Die innere Organisation reagiert auf die neue städtebauliche Geste. Der neue Eingang an der Strassenkreuzung ist von überallher deutlich sichtbar. Das Restaurant wird von seiner städtebaulich unattraktiven Lage an der Wallisellenstrasse an die Thurgauer Strasse verlegt und erhält so einen direkten visuellen Bezug zur Tramschleife und zum Hallenstadion. Die Anlieferung der Küche erfolgt in Kombination mit der Bühnenanlieferung über die neue Hauptanlieferung von der Thurgauer Strasse her. Die Wohnhäuser an der Birnbaumstrasse werden dadurch vollständig vom Anlieferungsverkehr entlastet. Durch den gemeinsamen Eingangsbereich mit Kasse können das Restaurant und das Theater bei Bedarf völlig unabhängig voneinander betrieben werden. Im Gegensatz zur heutigen einseitigen Saalerschliessung umgreift das neue Foyer den Saal dreiseitig. Der gesamte Publikumsbereich und alle Saaleingänge sind auf lediglich zwei Ebenen organisiert, was eine grosszügige und übersichtliche Orientierung ermöglicht. Durch die direkte Anbindung der Satellitenküche im Erdgeschoss und einer Fertigungsküche im 1. Obergeschoss lässt sich dieses Foyer optimal für grosse Bankettanlässe und andere Veranstaltungen nutzen.

Überlegungen zu Betrieb und Wirtschaftlichkeit

Die Attraktivität und Rentabilität eines Musicaltheaters hängt stark von der Anzahl Sitzplätze ab. Einerseits wird der mögliche Ertrag durch die höhere Sitzplatzzahl optimiert, da die Fixkosten für die Musicalproduktionen von der Sitzplatzzahl weitgehend unabhängig sind. Jeder zusätzliche Sitzplatz bedeutet daher Mehreinnahmen ohne wesentliche Mehrkosten. Andererseits wird das Theater erst ab einer gewissen Sitzplatzgrösse für gewisse Topveranstaltungen attraktiv.

Materialisierung

Angestrebt wird eine direkte, rohe und industriell geprägte Stimmung, welche einen eigenständigen, unprätentiösen Hintergrund für die Musicalproduktionen abgibt. Als Referenz dienen bestehende Musicaltheater wie die Maag Music Hall oder das Musical Theater Basel. Diese Atmosphäre wird durch den direkten Einsatz von roh belassenen Baumaterialien erreicht. Diese günstigen, industriellen Materialien wirken in Kombination mit gezielt eingesetzten qualitativ hoch stehenden Produkten (z. B. die Bestuhlung) edel.

Der Zuschauerraum bildet das atmosphärische Zentrum und Herzstück des Theaters. Hier müssen drei zentrale Rahmenbedingungen optimal erfüllt werden: maximale Sichtbarkeit der Bühne für möglichst viele Plätze (Sichtlinien), ein hoher Sitzkomfort (Stuhlqualität einschliesslich Frischluftversorgung) und optimale Raumakustik. Für die Materialisierung des Saales gilt: Die Musik und das Spektakel finden auf der Bühne statt! Entsprechend zurückhaltend und ruhig präsentiert sich deshalb der Saal. Der homogen schwarzbraune Raum bildet den Hintergrund für die in einem satten, warmen Rot gehaltene Bestuhlung. Als Pendant zu dieser roten „Stuhlwiese“ sind die spielerisch frei gehängten Akustikelemente aus Sperrholz an der Decke im gleichen Farbton gehalten.

Neben dem gestalterischen Potential des Stahlblechs überzeugt das für die Fassade und das Dach gewählte Material vor allem durch ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Vorzugsweise bei Industriebauten eingesetzt ist das Material kostengünstig, langlebig und unterhaltsarm. Durch den grossflächigen Einsatz wird ein ruhiges und homogenes Erscheinungsbild erreicht. Die grossformatigen Beschriftungen werden vom Baumaler direkt auf die Fassade aufgebracht.

Gastronomie

Der Gastronomiebereich wird neu entlang der Thurgauer Strasse angesiedelt, von welcher auch die Anlieferung erfolgt. Die verschiedenen Bereiche der Küche - Produktion, Fertigung und Catering - sind so angelegt, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können und somit gleichzeitige Lieferungen für interne und externe Anlässe ermöglichen. Durch die Überlagerung der Gastronomieeinrichtungen, d. h. des Speiserestaurants im Erdgeschoss und des Bankettsaals im Obergeschoss, können die betrieblichen Abläufe vereinfacht und optimiert werden.

Bauphysik und Akustik

Die Seitenwandfluchten und die Bühne mit dem Bühnenturm des ehemaligen Saales werden beibehalten. Der Zuschauerraum wird nach hinten und in der Höhe vergrössert. Das Rauminhalt des Zuschauerraumes beträgt 8700 m^3 . Die Volumenkenzahl liegt bei $5,4 \text{ m}^3/\text{Person}$. Das Publikum bzw. die gepolsterte Bestuhlung übernehmen die Mittel- und Hochtonabsorption; der Parkett- und Galerieboden und die harten, vorgesetzten Seitenwandverkleidungen bringen die Tieftonabsorption. Die Galerieuntersicht, die Galeriebrüstung und die Saalrückwand sind zur Vermeidung von störenden Reflexionen mit schallabsorbierenden Materialien verkleidet. Die harten Deckenpaneele mit ihren entsprechenden Neigungen und die harten Seitenwandflächen unterstützen die Verteilung der ersten Reflexionen im Zuschauerraum.

Das Gesamtkonzept entspricht den Forderungen an die Raumakustik, die sich aufgrund der Nutzung definieren. Die Nachhallzeit liegt im geforderten Idealbereich. Die gute Hörbarkeit von Musik und Sprachverständlichkeit werden unter Einbezug von Elektroakustik gewährt.

Der Schallschutz der Saalhülle gegen aussen ist bauakustisch optimiert, namentlich massive Bauweise der Aussenwand ohne Fensteröffnungen und Dachkonstruktion. Die Massnahmen erfüllen die Anforderungen, die einerseits den Schutz vor Lärm von aussen (Verkehr/Fluglärm) und andererseits den Schutz gegen Lärm ins Freie während des Betriebs gegenüber der Nachbarschaft definieren.

Weiterentwicklung des Wettbewerbsprojekt zum vorliegenden Vorprojekt

Im Anschluss an den Projektwettbewerb wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit Nutzern, Bauherrschaft und externen Fachstellen unter strenger Berücksichtigung des engen Kostenrahmens bis zur Bewilligungsreife weiterentwickelt. Gegenüber dem Wettbewerbsprojekt weist das vorliegende Vorprojekt folgende Optimierungen auf:

Gastronomie: Dem Nutzeranliegen nach einfachen Abläufen und Kostenoptimierungen wurde mit der Konzentration von drei auf zwei Küchenbereiche begegnet. Die Servicesatelliten in der Lobby wurden mit den Nutzern unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Auflagen optimiert. Das neue Gastroproduktionskonzept sieht eine Produktionsküche im 1. Obergeschoss und eine Fertigungsküche im Erdgeschoss vor. Auf das Catering wird verzichtet.

Saal: Diverse Nutzeranliegen (Sichtlinien, Platzbelegung), aussergewöhnlich strenge feuerpolizeiliche Auflagen (zunehmende Fluchtwegbreiten im Saal) sowie die Berücksichtigung der Anliegen der Behindertenkonferenz führten nach diversen Optimierungsrunden zu einer Sitzplatzzahl von 1550 Sitzplätzen (bei Benützung des Orchestergabens entfallen davon 41 Plätze) einschliesslich sechs permanenter Rollstuhlplätze. Fallweise lassen sich 13 zusätzliche Rollstuhlplätze einrichten (unter Verzicht auf 60 Sitzplätze).

Erschliessung: Im Zuge von Optimierungen konnte auf einen Lift verzichtet werden. Neu werden alle Bereiche des Theaters von lediglich zwei Liften erschlossen.

Feuerpolizeiliche Auflagen: Die gesamte Entfluchtung und Entrauchung wurde den feuerpolizeilichen Auflagen angepasst, um die Bewilligungsfähigkeit sicherzustellen.

Messehalle 9

Wegen des Wegfalls der Eingangshalle im Zwischenbereich zwischen Theater 11 und Messehalle 9 wurde mit den Nutzern und den zuständigen Bewilligungsinstanzen eine Lösung für die Erschliessung der Halle neu von der Thurgauer Strasse aus erarbeitet.

Im Gebäude finden neu folgende Nutzungen bzw. Flächen Platz:

Geschoss	Nutzung	Fläche/Plätze	Bemerkungen
UG	Garderoben	702 m2	Künstler und Gastro-Personal
	Toiletten, Duschen	1126 m2	
	Lager , Technik	135 m2	
EG	Foyer	550 m2	(minus 41 Plätze bei Orchestergrabenbenützung und minus 60 Plätze bei Einrichtung von 13 zusätzlichen Rollstuhlplätzen)
	Restaurant	150 Plätze	
	Theatersaal	1000 Plätze	
OG	Foyer	650 m2	
	Theatersaal, Balkon	550 Plätze	
Technikgeschoss	Büro	206 m2	
	Technik	350 m2	

Die Auflagen der Feuerpolizei und der Behindertenkonferenz sind ins Projekt eingeflossen.

Kosten

Aufgrund der vorliegenden Totalunternehmervereinbarung kostet die schlüsselfertige Erstellung des ausgewählten und bereinigten Projektes Fr. 21 250 000.-- einschliesslich 7,6 Prozent MwSt. Von dieser Summe entfallen auf:

Betrag (einschliesslich MwSt) Fr.	Was
300 000	Entsorgung belasteter Gebäudeteile
1 756 000	Vorbereitungsarbeiten
9 831 000	Gebäude
5 445 000	Betriebseinrichtungen
445 000	Umgebung
753 000	Baunebenkosten
2 070 000	Honorare
20 600 000	Total

Dazu kommen folgende Aufwendungen:

Betrag	Was
20 600 000	
1 970 000	Bisher von der Stadt finanzierte Planungs- und Projektaufwendungen (einschliesslich MwSt)
2 200 000	Gebäudeentschädigung an Stadt
730 000	Projektmanagement, Nebenkosten, Eigenleistungen Rent-a-Show AG (FBM)
1 700 000	Reserven (rund 6,8 Prozent von 25 Mio. Franken)
27 200 000	Gesamttotal

Die Kostensicherheit ist aufgrund des Umstandes, dass ein mit den Behörden abgesehenes Baueingabeprojekt und ein Totalunternehmervertrag vorliegt, gegeben. Dadurch sollten auch die ausgewiesenen Reserven für Unvorhergesehenes genügen. Risiken bestehen insbesondere noch bezüglich allfälliger Altlasten im Baugrund, Wasserhaltungskosten im Rahmen der Fundationsverstärkung und bezüglich des Zustands der bestehenden Werkleitungen.

Falls die Aufwendungen die maximale Summe von 27,2 Mio. Franken nicht erreichen (z. B. durch Nichtbeanspruchung der Reserven), werden die nicht beanspruchten Mittel dem Erneuerungsfonds (vgl. nachfolgender Abschnitt) zugewiesen.

Finanzierung, Beiträge und Darlehen der Stadt

Trotz der geschilderten weitgehenden Abschreibung der ursprünglichen Erstellungskosten konnten während der bald 40-jährigen Nutzungsdauer aus dem Betrieb keine Rückstellungen für eine Erneuerung finanziert werden. Der gesamte anstehende Mittelbedarf muss somit neu finanziert werden.

Soll das Theater wirtschaftlich betrieben und Rückstellungen für künftige Erneuerungen geöffnet werden können, darf die Betriebsrechnung nicht substantiell mit Kapitalkosten für die anfänglichen Investitionen sowie mit Baurechtszinsen belastet werden. Diese Gesamtkosten werden deshalb wie folgt finanziert:

Betrag	Wer	Wie
2 500 000	MCH Messe Zürich AG	A-fonds-perdu-Baubeitrag
2 500 000	Kanton	A-fonds-perdu-Baubeitrag
1 000 000	Kanton	niederverzinsliches, grundpfandgesichertes und innert 25 Jahren rückzahlbares Darlehen
15 000 000	Stadt	A-fonds-perdu-Baubeitrag
2 200 000	Stadt	A-fonds-perdu-Beitrag, Verrechnung mit der gemäss Baurechtsvertrag vereinbarten Entschädigung für die bestehende Gebäudesubstanz
1 500 000	Stadt	niederverzinsliches, grundpfandgesichertes und innert 25 Jahren rückzahlbares Darlehen
2 500 000	Rent-a-Show AG (Freddy Burger Management)	A-fonds-perdu-Baubeitrag
27 200 000	Total	

Wie erwähnt, würden der Stadt allein durch die Renovation des Theaters 11 (ohne Nutzungserweiterung) bereits Kosten von 15 Mio. Franken erwachsen. Mit einem geringen Mehreinsatz von rund 3,7 Mio. Franken kann so an bester Lager ein internationalen Standards genügendes multifunktionales Gebäude für Kultur- und Kongressnutzungen ermöglicht werden.

Im Detail präsentieren sich Art und Bedingungen der städtischen Beiträge wie folgt:

	A-fonds-perdu-Baubeitrag	niederverzinsliches Darlehen
Summe	Fr. 17 200 000.--	Fr. 1 500 000.--
Verwendung	Fr. 2 200 000.--: Verrechnung mit der gemäss Baurechtsvertrag vereinbarten Entschädigung für die bestehende Gebäudesubstanz Fr. 15 000 000.-- zweckgebundener Baubeitrag	Baubeitrag
Rückzahlung	Nicht rückzahlungspflichtig	Rückzahlbar in 25 Jahren. Die Schuldnerin kann freiwillig frühere Rückzahlungen leisten.
Sicherheit	Entfällt	Grundpfandgesichert, gleicher Rang wie Darlehen Kanton

	A-fonds-perdu-Baubeitrag	niederverzinsliches Darlehen
Verzinsung	Entfällt	2 % p. a. während der ganzen Laufzeit, zahlbar halbjährlich per Ende Juni und Ende Dezember

Die Bedingungen des niedrig verzinslichen Darlehens sind mit demjenigen des Kantons harmonisiert. Einer für die Stadt günstigeren Ausgestaltung durch den Gemeinderat schliesst sich der Kanton an, nicht aber einer Verschlechterung.

Die Leistungen der Stadt sind schon im VA 2004 eingestellt, werden aber aufgrund der aktualisierten Terminplanung neu für den VA 2005ff. budgetiert.

Die vorgenannten A-fonds-perdu-Beiträge sowie die Darlehen werden in folgender Reihenfolge auf ein separates Konto bei der Messe Zürich AG einbezahlt, von wo aus die Aufwendungen für den Bau zu bestreiten sind:

	Wer	Zeitpunkt	Betrag
1.	Stadt Zürich (Verrechnung mit der gemäss Baurechtsvertrag zu leistenden Gebäudeentschädigung)	Vollzug Baurechtsvertrag	2 200 000
2.	Stadt Zürich (Verrechnung mit den bisher vorfinanzierten Projektkosten, s. vorn)	Vor Baubeginn	1 970 000
3.	MCH Messe Zürich AG und Rent-a-Show AG (Freddy Burger Management)	Vor Baubeginn	5 000 000
4a)	Stadt Zürich	Nach Massgabe des Baufortschritts	14 530 000
4b)	Kanton Zürich	Nach Massgabe des Baufortschritts	3 500 000
Total			27 200 000

Falls am Schluss nicht alle bewilligten Mittel für den Um- und Ausbau beansprucht werden, ist die Restsumme dem künftig zu äufnenden Erneuerungsfonds zu zuweisen.

Auf die Möglichkeit einer Teilfinanzierung mittels einer neuen Bezeichnung des Theatergebäudes durch einen Sponsor (so genanntes „naming right“) wurde bewusst verzichtet, da dies den Betrieb und die Gewinnung von Sponsoren für einzelne Veranstaltungen zu stark einschränken würde.

Künftige Betriebsrechnung, Gewinn und Verluste, Erneuerungsfonds

Die Messe Zürich und die Rent-a-Show AG der Freddy Burger Management (FBM) erstellten ein Betriebsbudget in drei Varianten, und zwar mit 150, 200 oder 250 Belegungstagen. Gestützt auf die bisherigen Erfahrungen mit dem Theater 11 sowie dem Musical-Theater in Basel wird im Folgenden von 200 Belegungstagen sowie von einem durchschnittlichen Mietansatz von Fr. 8750.-- pro Tag (Ansatz schwankt je nach Belegungsdauer zwischen Fr. 7500.-- und Fr. 12 000.--) ausgegangen. Es ergibt sich somit für die Messe Zürich als künftige Gebäudeeigentümerin folgendes prognostizierte Betriebsergebnis:

	Aufwand/Fr. p.a.	Ertrag/Fr. p.a.
Saalvermietung (200 Tage zu Fr. 8750.--)		1 750 000
– Management-Gebühr aus den Saalvermietungen an Rent-a-Show AG	755 000	
– Energie und Abgaben	340 000	
– Unterhalt, Reinigung und Bewachung	288 000	
– Baurechtszins an Stadt für Landwert	10 200	
– Erneuerungsfonds (zwingende Einlage, der Teuerung anzupassen)	200 000	
– Darlehenszinsen/Amortisationen an Stadt und Kanton Zürich	50 000	
– Diverses, Reserve	6 800	
Betriebsgewinn	100 000	

Die Erträge aus Gastronomie, Catering, Garderoben, Sponsoring und dem Verkauf von Merchandising fallen vollumfänglich der Rent-a-Show AG zu.

Der Betriebsgewinn ist zunächst zur Deckung allfälliger Verlustvorträge aus Vorjahren zu verwenden. Der verbleibende Betrag wird bis zur Summe von Fr. 250 000.-- (diese Summe ist ab Eröffnung des Theaters alle fünf Jahre zu 100 Prozent der Teuerung gemäss dem Landesindex anzupassen) je zur Hälfte an die Stadt (als Baurechtsgeberin) und die Messe Zürich (Baurechtsnehmerin) ausgeschüttet. Die Messe Zürich und die Rent-a-Show AG (FBM) teilen sich intern die Hälfte der Messe Zürich auf (ein Drittel Messe Zürich/zwei Drittel FBM). Der Fr. 250 000.-- (Teuerungsanpassung siehe oben) übersteigende Betriebsgewinn ist unabhängig von der Höhe (zusätzlich zur obgenannten zwingenden Einlage von Fr. 200 000.--) dem Erneuerungsfonds zuzuweisen. Am Ende des Baurechtes (Heimfall) fällt der noch vorhandene, d.h. nicht für Erneuerungen beanspruchte Teil des Erneuerungsfonds an die Grundeigentümerin (Stadt).

Die Messe Zürich verpflichtet sich, allfällige Defizite bis zu einer aufkumulierten Summe von Fr. 750 000.-- zu übernehmen, wobei die Rent-a-Show AG im internen Verhältnis die letzten Fr. 250 000.-- trägt. Darüber hinausgehende Defizite gingen aufkumuliert bis insgesamt Fr. 750 000.-- zu Lasten der Stadt. Diese könnte aber im Fall einer Defizittragung im Rahmen der Voranzeigefrist jederzeit gemäss Baurechtsvertrag den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes verlangen. Erreicht das von der Stadt zu übernehmende Defizit aufkumuliert insgesamt den Betrag von Fr. 750 000.--, so ist der Stadtrat verpflichtet, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, ausser der Gemeinderat genehmigt dannzumal vorgängig auf erneuten Antrag des Stadtrates die zusätzliche Übernahme von Betriebsdefiziten. Die Stadt müsste also gemäss aktuellem Antrag insgesamt aufkumuliert höchstens einen Betriebsverlust von Fr. 750 000.-- übernehmen. Damit stellt die Stadt sicher, dass die Übernahme eines Betriebsdefizites betragsmässig beschränkt ist und während der ganzen maximal möglichen Baurechtsdauer keine Betriebsdefizite in unbekannter Höhe zu übernehmen sind. Mit der Ausübung des vorzeitigen Heimfalls kann sie den Betrieb stilllegen und das Gebäude oder Grundstück nach eigenem Ermessen einer neuen Nutzung zuführen.

Baurechtsvertrag

Der mit der Messe Zürich unterzeichnete Baurechtsvertrag weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

Bauberechtigter	MCH Messe Zürich AG
Objekt	Theater 11, Vers.- Nr. 2455, Kat.-Nr. 5388 bzw. neu 6264/Oerlikon mit 3984,4 m ² (bzw. neu 3934,0 m ²) Fläche
Inhalt	Baurecht für ein Gebäude mit Kultur-, Kongress-, Ausstellungs- und Gastronomie –Nutzungen
Dauer	30 Jahre mit Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren des Bauberechtigten, längstens bis am 7. Dezember 2078
Heimfall	Dannzumaliger Zeitbauwert Die Heimfallsentschädigung ist nach Massgabe der beigetragenen A-fondsperdu-Beiträge unter den Beteiligten aufzuteilen. Der Saldo des Erneuerungsfonds geht an die Stadt über.
Vorzeitiger Heimfall bei Betriebsdefiziten	Die Messe Zürich trägt aufkumulierte Defizite bis Fr. 750 000.--. Darüber hinausgehende Defizite übernimmt die Stadt. Diese kann jedoch den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
Baurechtszins	Fr. 10 200.-- p.a., basierend auf einem Landwert von Fr. 240 000.-- und einem aktuellen Zinsfuss von 4,25 Prozent. Alle fünf Jahre wird der Landwert zu 50 Prozent an die Teuerung und der Zinsfuss an den Durchschnittsfuss der ZKB für 1. Althypothesen auf Wohnliegenschaften in den letzten 5 Jahren angepasst.
Gebäudeentschädigung	Fr. 2 200 000.--

Besondere Vertragsbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigung Baurechtsvertrag durch die zuständigen Instanzen der Stadt - Genehmigung A-fonds-perdu-Beitrag durch die zuständigen Instanzen von Kanton und Stadt - Rechtskräftige Baubewilligung - Nachweis über vollständige Finanzierung von Gebäudeentschädigung und Baukosten durch A-fonds-perdu-Beiträge - Keine Namensänderung (aktuell Theater 11) ohne Zustimmung Stadt - Regelung betreffend Kosten für bekannte bzw. noch zum Vorschein kommende Altlasten
--------------------------------------	---

Der mit der Messe Zürich ausgehandelte Baurechtsvertrag lässt ferner zu, dass das Theater 11 künftig durch die Stadt und nicht gewinnorientierte Vereine und Institutionen zweimal pro Semester während maximal einer Woche benützt werden kann. Die Bauberechtigte bezeichnet jeweils das Zeitfenster. Als Benützungsentuschädigung sind die bisherigen ermässigten Ansätze (plus Teuerung) zu entrichten. Damit kann einem Postulat von Gemeinderat Patrick Blöchlinger (SD) vom 6. Juni 2001, welches am 27. Juni 2001 vom Gemeinderat an den Stadtrat und am 4. Juli dem Vorsteher des Finanzdepartements überwiesen wurde, entsprochen werden. Mit diesem Postulat wird der Stadtrat gebeten zu prüfen, wo den Musikvereinen aus Zürich Nord und der Stadtmusik für die Abhaltung der jeweiligen Jahreskonzerte geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.

Buchwert

Der Buchwert des Theaters 11 beträgt derzeit Fr. 2,44 Mio. Franken. Nach dem gemäss Baurechtsvertrag von der Messe zu entschädigenden Gebäudewert von 2,2 Mio. Franken verbleibt ein Restbuchwert von 0,24 Mio. Franken, welcher durch den vereinbarten jährlichen Baurechtszins von Fr. 10 200.-- finanziert werden kann.

Termine

Für die Realisierung besteht folgender Terminplan:

Oktober 2004	Rechtskräftige Baubewilligung
November 2004	Rechtskräftige Genehmigung Baurechtsvertrag und Finanzierungsbeitrag Stadt
November 2004	Rechtskräftige Genehmigung Baurechtsvertrag und Finanzierungsbeitrag Kanton
Februar 2005	Baubeginn
Dezember 2006	Eröffnung

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. a) Der Baurechtsvertrag mit der MCH Messe Zürich AG, 8050 Zürich, über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB, über die Liegenschaft Kat.-Nr. 5388 mit dem Theater 11, Thurgauer Strasse 7, Vers.- Nr. 2455, Quartier Oerlikon, und einer Grundstücksfläche von 3984,4 m², mit einer dinglichen Dauer von 30 Jahren sowie Verlängerungsoptionen der Bauberechtigten von je 15 Jahren bis längstens 7. Dezember 2078, einer einmaligen Gebäudeentschädigung von Fr. 2 200 000.--, einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 10 200.-- pro Jahr und der Möglichkeit der Stadt für die Ausübung des vorzeitigen Heimfalles bei Vorliegen von zu übernehmenden Betriebsdefiziten, wird genehmigt.

b) Der Stadtrat wird verpflichtet, den vorzeitigen Heimfall gemäss Ziff. 2.2 Abs. 4 des Baurechtsvertrages auszulösen, falls das kumulierte Betriebsdefizit den Betrag von 1,5 Mio. Franken und damit den von der Stadt zu übernehmenden Anteil von Fr. 750 000.-- erreichen oder übersteigen wird, sofern der Gemeinderat nicht die Übernahme eines darüber hinausgehenden kumulierten Betriebsdefizites bewilligt hat.
2. Vorbehältlich der rechtskräftigen Genehmigung des Baurechtsvertrages gemäss Ziff. 1 werden der MCH Messe Zürich AG, 8050 Zürich, zur Mitfinanzierung des Um- und Aus-

bauprojektes sowie der Gebäudeentschädigung des Theater 11 Fr. 18 700 000.-- wie folgt fest bewilligt:

a) Investitions-Baubeitrag (à-fonds-perdu) von Fr. 17 200 000.--

b) zu einem ermässigten Zinssatz von 2 Prozent verzinsliches, in 25 Jahren rückzahlbares Darlehen von Fr. 1 500 000.--

Die an die Stadt gemäss Ziff. 1 zu leistende Gebäudeentschädigung von Fr. 2 200 000.-- sowie die von der Stadt vorfinanzierten Projektierungskosten werden mit dem Investitions-Baubeitrag (lit. a) verrechnet. Ein nach Abschluss der Bauarbeiten gemäss Bauabrechnung verbleibender (d.h. nicht beanspruchter) Teil der bewilligten Mittel ist gemäss Baurechtsvertrag Ziff. 1 dem Erneuerungsfonds zuzuweisen.

3. Das am 27. Juni 2001 überwiesene Postulat von Gemeinderat Patrick Blöchlinger vom 6. Juni 2001 wird infolge Erfüllung abgeschrieben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

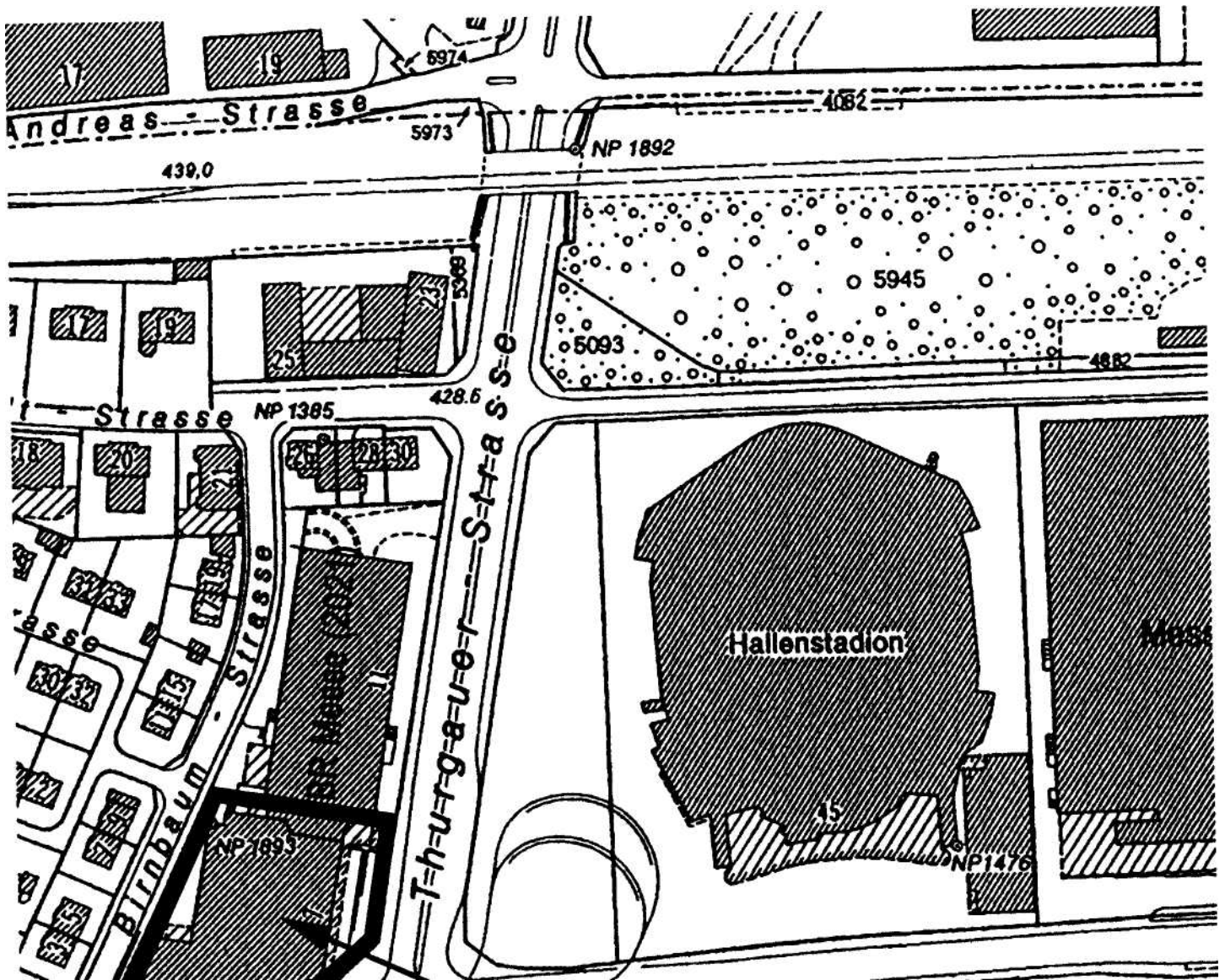
Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

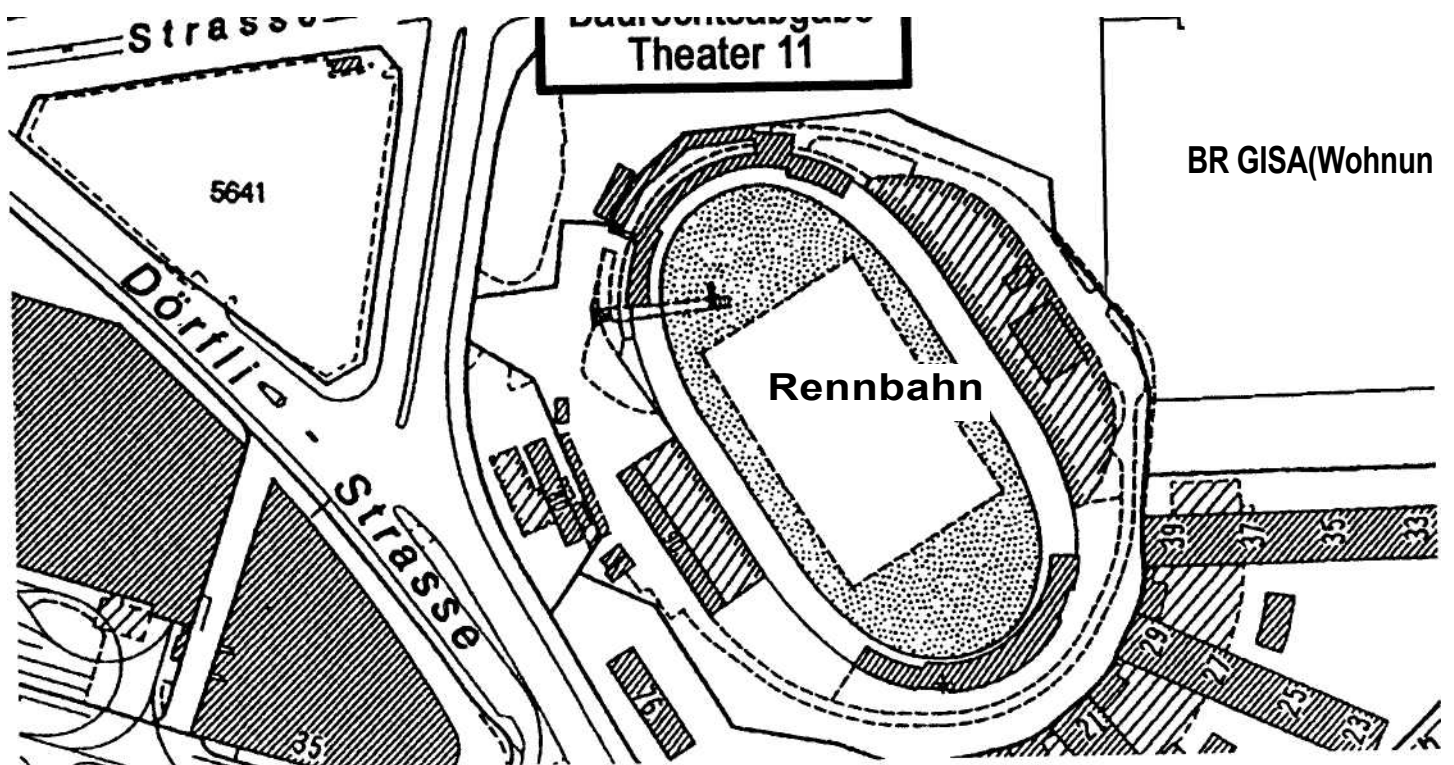
Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. Martin Brunner



BR Messe-Ho



BR GISA(Wohnun