

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 22. Mai 2019

Immobilien Stadt Zürich, Theaterhaus Gessnerallee, Quartier Altstadt, Ausbau des Nordflügels / Stall 6, Erhöhung Objektkredit, Erhöhung Einnahmeverzicht

1. Zweck der Vorlage

Der Nordflügel des Theaterhauses Gessnerallee ist seit dem Erwerb der Liegenschaft im Jahr 1993 v. a. als Lagerraum und nur eingeschränkt für Veranstaltungen nutzbar. Der Bereich soll künftig für Veranstaltungen, Proben, Diskussionen, kommerzielle Vermietungen usw. genutzt werden können und entsprechend instand gesetzt und infrastrukturell ausgebaut werden.

Ausserdem sind in der Bühnenhalle des Theaterhauses Gessnerallee die Starkstrominstallationen, die Bühnentechnik und der Bühnenboden nach rund 25 Jahren instand zu setzen. Für diese baulichen Massnahmen in der Bühnenhalle hat der Stadtrat mit STRB Nr. 187/2018 einen Kredit von Fr. 3 238 000.– bewilligt. Davon entfallen Fr. 2 888 000.– als gebundene Ausgaben auf Instandsetzungsarbeiten und Fr. 350 000.– als neue Ausgaben auf die Erweiterung des Holz-Bühnenbodens.

Die Erstellungskosten für die Instandsetzung und den Ausbau des Nordflügels / Stall 6 belaufen sich auf Fr. 2 541 000.–, der Objektkredit einschliesslich Reserven und Projektierungskosten beträgt Fr. 2 923 000.–. Dem Gemeinderat wird beantragt,

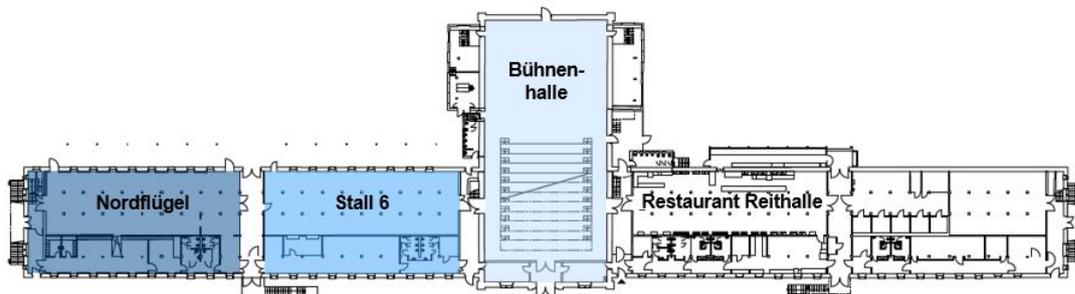
- die vom Stadtrat bewilligten neuen Ausgaben von Fr. 350 000.– entsprechend auf Fr. 3 273 000.– und
- die dem Verein Theaterhaus Gessnerallee erlassene Miete (bzw. Einnahmeverzicht der Stadt) um Fr. 84 000.– auf Fr. 1 281 660.–

zu erhöhen.

2. Theaterhaus Gessnerallee

Nach einem mehrjährigen Versuchsbetrieb bewilligte das Städtzürcher Stimmvolk 1993 einen Objektkredit von rund 12 Millionen Franken für den Erwerb, die Instandsetzung und die Einrichtung der Liegenschaft Gessnerallee 8 für die Zwecke eines Theaterhauses. Das Theaterhaus Gessnerallee gehört mittlerweile neben dem Schauspielhaus und dem Theater am Neumarkt zu den tragenden Säulen der Zürcher Theaterlandschaft und hat sich in den letzten über 25 Jahren zu einem der wichtigsten Produktionszentren für das freie Theater- und Tanzschaffen in der Schweiz entwickelt. Diese Positionierung lokal und international wird durch das «Projekt Tanz- & Theaterlandschaft Zürich» mit der Bestandesaufnahme und der Konzeptentwicklung durch das externe Expertenbüro Integrated Consulting Group aus Graz bestätigt. Unabhängig von der in Zukunft gewählten Steuerung der Förderung im Bereich Tanz und Theater gehört das Theaterhaus Gessnerallee zu den Institutionen, die für die Tanz- und Theaterlandschaft Zürich zentral sind.

Die bisherigen Bauprojekte im Theaterhaus richteten sich nach der Dringlichkeit der Instandsetzungsmassnahmen, den betrieblichen Anforderungen und den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln. In einem ersten Schritt wurde 1996 die grosse Bühne in der ehemaligen Reithalle bezogen, 1997/98 folgte eine Instandsetzung des Dachs und der Fassaden. 1999/2000 liess sich der Einbau von Betriebsbüros, Probe- und Tanzräumen realisieren. In den Jahren 2007 und 2008 wurde die provisorische Werkstatt im Nordflügel des Theaters ersetzt und die frühere Schlosserei am Schanzengraben abgebrochen.



3. Instandsetzung Bühnenhalle (Kompetenz Stadtrat)

In der Bühnenhalle, die vor mehr als 20 Jahren in Betrieb genommen worden ist, sind verschiedene Instandsetzungsmassnahmen fällig (Elektroinstallationen, Beleuchtung, Bühnentechnik und Bühnenboden).

Der Stadtrat hat zur Behebung dieser baulichen Mängel mit STRB Nr. 187/2018 einen Kredit von Fr. 3 238 000.– bewilligt. Davon entfallen Fr. 2 888 000.– als gebundene Ausgaben auf Instandsetzungsarbeiten und Fr. 350 000.– als neue Ausgaben auf die Erweiterung des Holz-Bühnenbodens.

4. Ausbauten im Nordflügel (Kompetenz Gemeinderat)

4.1 Betriebskonzept

Der Nordflügel des Theaterhauses war bis vor vier Jahren v. a. als Lagerraum und nur eingeschränkt für Veranstaltungen nutzbar. Zuletzt betrieb die Migros während des Umbaus ihrer Löwenstrasse-Filiale im Erdgeschoss (EG) des Nordflügels einen provisorischen Take-away. Zu diesem Zweck liess die Migros den Bereich teilweise instand setzen, im Innenraum dämmen sowie Toiletten und Garderoben einbauen. Der Nordflügel (mit einem Hauptraum von rund 285 m², Nebenräumen und einer Galerie im Obergeschoss [OG]) ist dadurch für Veranstaltungen verschiedener Art grundsätzlich sehr gut geeignet, z. B. für publikumsnahe Veranstaltungen, als Proberaum oder für externe Vermietungen.

Der multifunktional nutzbare Raum ermöglicht somit dem Theaterhaus Gessnerallee, die unterschiedlichen Bedürfnisse von Künstlerinnen und Künstlern (für Aufführungen, Installationen, Recherchen und Proben) und von externen Mieterinnen und Mietern der Räume (für Apéros, Bankette oder Empfänge) besser mit dem ordentlichen Theaterprogramm abzustimmen.

Der Ausbau des Nordflügels führt nicht zu einer Erhöhung des städtischen Betriebsbeitrags, jedoch zu einer leicht höheren Mietkostenübernahme durch die Stadt (siehe Abschnitt 8), wodurch der Gesamtbeitrag an das Theaterhaus Gessnerallee um maximal Fr. 84 000.– steigt.

4.2 Bauprojekt

Um den Nordflügel definitiv nutzen zu können, müssen einige bauliche Defizite behoben werden. Dies betrifft u. a. die fehlende Heizung und Lüftung, den morschen Fussboden der Galerie im OG (einschliesslich der fehlenden dauerhaften Absturzsicherung), die nicht verdunkelbaren Fenster und Teile der Elektroinstallationen (einschliesslich Beleuchtung und Ton) im OG. Wie in der Bühnenhalle wird auch hier eine Schwerhörigen-Anlage installiert. Die Empfangsgeräte werden gemeinsam mit der Bühnenhalle genutzt. Die heute feuerpolizeilich zugelassene Höchstzahl von 400 Personen soll beibehalten werden.

Im Zuge der Umbaumasnahmen soll im Stall 6, der an den Nordflügel gekoppelt ist, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung nach den gesetzlichen Vorgaben installiert werden. Derzeit wird der Raum mit einem Ventilator ins Freie entlüftet.

Die baulichen Massnahmen im Überblick:

Veranstaltungsraum und Nebenräume Nordflügel

- Ergänzung der Garderoben im EG mit zwei Nasszellen (Duschen und Einzel-WCs)
- Einbau einer Grundausstattung an Infrastruktur für einen möglichen provisorischen Cateringbetrieb («Mise en place»-Küche für kommerzielle Vermietungen und Events)
- Bauliche Anpassung zur Überwindung der Höhendifferenzen im Eingangsbereich der Veranstaltungshalle
- Errichtung eines abgeschlossenen Aussenlagerplatzes im überdeckten rückwärtigen Hofbereich einschliesslich elektrische Anschlüsse für Kühlmöglichkeiten
- Ersatz des Galeriebodens im OG
- Ersatz des provisorischen Geländers der Galerie im OG
- Ergänzung eines Büros im OG
- Neuer baulicher Abschluss des Luftraums im OG zum Treppenraum
- Ersatz der Grundbeleuchtung und Ergänzung der Szenenbeleuchtung im Veranstaltungsraum
- Installation einer Schwerhörigen-Anlage
- Installation einer elektrisch angetriebenen Verdunkelung der Oberlichter
- Einbau einer Heizungs- und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Installation einer Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung

Stall 6

- Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

5. Termine

Die Arbeiten im Nordflügel / Stall 6 sind – im Gegensatz zu jenen in der Bühnenhalle, die in den Sommerpausen 2018 und 2019 ausgeführt werden müssen – nicht an die Spielpausen gebunden. Nach der Kreditgenehmigung ist mit einer Projektierungs- und Bauzeit bis zum Bezug von etwa 14 Monaten zu rechnen.

6. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von Felix J. Frey Architekten GmbH, Zürich, ist für den Ausbau des Nordflügels / Stall 6 mit Erstellungskosten von Fr. 2 541 000.– (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer) bzw. einem Objektkredit von Fr. 2 923 000.– (einschliesslich Reserven) zu rechnen. Dadurch erhöht sich der Kredit von Fr. 350 000.– auf Fr. 3 273 000.–. Zusammen mit den vom Stadtrat mit STRB Nr. 187/2018 bewilligten gebundenen Ausgaben von Fr. 2 888 000.– für die Instandsetzung der Bühnenhalle belaufen sich die Gesamtinvestitionen im Theater Gessnerallee auf Fr. 6 161 000.–.

	bewilligt STRB Nr. 187/2018 neue Ausgaben	Erhöhung beantragt	Total
Vorbereitungsarbeiten	9 000	27 000	36 000
Gebäude	265 000	2 323 000	2 588 000
Betriebseinrichtungen	0	50 000	50 000
Umgebung	0	5 000	5 000
Baunebenkosten	30 000	136 000	166 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	304 000	2 541 000	2 845 000
Zuschlag Bauherrschaft	15 000	127 000	142 000
Unvorhergesehenes	31 000	255 000	286 000
Kredit	350 000	2 923 000	3 273 000
Gebundene Ausgaben (STRB Nr. 187/2018)			2 888 000
Gesamtausgaben			6 161 000

Stichtag der Preise: 1. April 2017

Im Kredit enthalten ist der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 170436 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 502 000.–.

7. Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten aufgrund der Investitionen im Nordflügel und in der Bühnenhalle des Theaterhauses Gessnerallee belaufen sich auf insgesamt rund Fr. 221 000.–:

	in Franken
Verzinsung 1,75 %, Nettoinvestition Fr. 3 273 000.–	57 000
Abschreibungen – Hochbauten / Betriebseinrichtungen / Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Nettoinvestition Fr. 3 273 000.–)	164 000
Total	221 000

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 334/2019

Explizit nicht vorgesehen sind zusätzliche betriebliche und personelle Mehraufwände. Die Investitionen in den Nordflügel führen hingegen zu einer Erhöhung der Mietkostenübernahme durch die Stadt von maximal Fr. 84 000.– (siehe folgender Abschnitt 8).

8. Miete für Verein Theaterhaus Gessnerallee

Aufgrund des wertvermehrenden Teils der Investitionen im Nordflügel erhöht sich die Kostenmiete, welche die Immobilien Stadt Zürich (IMMO) der Dienstabteilung Kultur verrechnet, um maximal Fr. 84 000.–. Da das vorliegende Geschäft einen engen inhaltlichen Bezug zur Weisung «Kultur, Verein Theaterhaus Gessnerallee, Verein zur Förderung des Theaters an der Winkelwiese, Theater am Neumarkt AG, Neufestsetzung Beiträge ab 2019 (Erhöhung Einnahmeverzichte)» aufweist, werden die beiden Geschäfte dem Gemeinderat gleichzeitig unterbreitet. Mit vorliegender Weisung soll die neu kalkulierte Miete des Vereins Theaterhaus Gessnerallee in der Höhe von Fr. 1 197 660.– (Antrag gemäss Weisung zur Bewilligung Einnahmeverzichte ab 2019) um maximal Fr. 84 000.– auf Fr. 1 281 660.– erhöht werden und als Einnahmeverzicht bewilligt werden.

Darüber hinaus sollen auch zukünftige Anpassungen bei der Mietkostenübernahme, die nicht auf Änderungen der genutzten Fläche, sondern auf die periodische Überprüfung der intern verrechneten Miete gemäss STRB Nr. 1058/2018 («Immobilien Stadt Zürich, Überarbeitung der Dokumentation «IMMO-Dienstleistungen») zurückgehen, bewilligt werden.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der erforderliche Kredit ist im Budget 2019 eingestellt. Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 vorgemerkt.

Die Ausbauten für die künftig multifunktionale Nutzung des Nordflügels sind mit neuen Ausgaben von Fr. 2 923 000.– verbunden und dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) zuständig ist für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben zwischen 2 und 20 Millionen Franken.

Bei der beantragten Beitragserhöhung um maximal Fr. 84 000.– handelt es sich um jährlich wiederkehrende neue Ausgaben, zu deren Bewilligung gemäss Art. 10 lit. d GO an sich das obligatorische Referendum zum Zug käme, weil die jährlichen städtischen Gesamtleistungen (Betriebsbeitrag plus Mietkostenübernahme) an den Verein Theater Gessnerallee mehr als Fr. 1 000 000.– betragen (nämlich Fr. 3 334 353.– bzw. maximal Fr. 3 418 353.– einschliesslich vorliegend beantragte Beitragserhöhung). Da die Beitragsleistungen an den Verein Theater Gessnerallee jedoch auf einem unbefristeten Gemeindebeschluss (vom 28. November 1993) beruhen, kann ihre Erneuerung – gestützt auf Art. 11 lit. b GO – ungeachtet ihrer Höhe unter Vorbehalt des fakultativen Referendums vom Gemeinderat beschlossen werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für den Ausbau des Nordflügels des Theaterhauses Gessnerallee, Gessnerallee 8, 8001 Zürich, wird zu den mit STRB Nr. 187/2018 bewilligten neuen Ausgaben von Fr. 350 000.– ein Zusatzkredit von Fr. 2 923 000.–, insgesamt Fr. 3 273 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2017) und der Bauausführung.**
- 2. Unter Vorbehalt der Zustimmung zu Ziffer 1 der Weisung «Kultur, Verein Theaterhaus Gessnerallee, Verein zur Förderung des Theaters an der Winkelwiese, Theater am Neumarkt AG, Neufestsetzung Beiträge ab 2019 (Erhöhung Einnahmeverzichte)» (GR Nr. 2019/209), wird die intern verrechnete Miete für das Theaterhaus Gessnerallee in Höhe von Fr. 1 197 660.– um Fr. 84 000.– auf Fr. 1 281 660.– erhöht (In Abänderung der Ziffer 1 der erwähnten Weisung «Einnahmeverzichte»). Zusammen mit dem Betriebsbeitrag von Fr. 2 136 693.– wird damit ab 2019 ein jährlich wiederkehrender Gesamtbeitrag für das Theaterhaus Gessnerallee von neu Fr. 3 418 353.– (ohne allfällige Teuerungsanpassung ab 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 Cuche-Curti