



Uster, 17. Dezember 2010/ergänzt 15. Februar 2011

Nr. 51 B/2010

K4.01.11V4.04.70

Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/15

**ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND  
KLEINKUNSTBÜHNE QBUSÜBERGANGSLÖSUNG  
PROVISORIUM STANDORT «KINO CENTRAL»,  
BRAUEREISTRASSE 2  
GENEHMIGUNG BAUKREDIT UND NEUER MIETVERTRAG**

**(ANTRAG NR. 51B, ERSETZT ANTRAG 51)**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 21. lit. a und Art. 21 lit. b der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Gemeinderat bewilligt für den Umbau des Kinos «Central» zu einem Qbus-Provisorium einen Kredit von 548'000 Franken inkl. MWST (Anteil der Stadt Uster an die Gesamtbaukosten von 900'000 Franken).
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Der neue Mietvertrag (1. Mai 2011 bis 31. Dezember 2016, Jahresmietzins 70'000 Franken exkl. Nebenkosten, mit Option bis 31. Dezember 2021) wird genehmigt.
4. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass der Stadtrat bei der Finanzdirektion des Kantons Zürich (Lotteriefonds) ein Beitragsgesuch in der Höhe von 302'000 Franken gestellt hat, über das voraussichtlich erst zu Beginn 2012 entschieden wird.
5. Der Gemeinderat nimmt zudem zur Kenntnis, dass die Zangger Weber Stiftung bereits einen Beitrag von 50'000 Franken an die Umbaukosten geleistet hat.
6. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug

Referent des Stadtrates: Stadtpräsident, Martin Bornhauser

## GESCHÄFTSFELD KULTUR / LIEGENSCHAFT

### A Strategie

Leitbild	II: Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität m: Wir unterstützen ein vielfältiges Bildungs-, Kultur-, Sport- und Gesundheitsangebot sowie ein aktives Vereins- und Quartierleben.
Strategischer Schwerpunkt Nr.	4: Die Stadt Uster stellt eine bedarfsgerechte Infrastruktur für die Bildung sicher, schafft ein Jugendkonzept und ein bedarfsgerechtes Angebot an schulergänzender Betreuung, optimiert das Kultur- und Sportangebot und setzt das Alterskonzept um.
Strategisches Ziel	Z08: Die Nachfrage nach kulturellen Räumlichkeiten wird evaluiert. Die Resultate fliessen in das Kulturkonzept ein.
Massnahme	M27: Den Bedarf an Kulturraum evaluieren und ein Saalkonzept erarbeiten (Endlösung zu Qbus-Provisorium).

### B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend: 2010: GF Kultur	Z 03: Geeignete Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung stellen und/oder vermitteln.
Neu: 2011 – GF Liegenschaften	Z 03: Liegenschaften, welche im Finanzvermögen verbleiben, nach wirtschaftlichen Kriterien bewirtschaften. Z 02: Für die übrigen Kunden (Vereine und ähnliche Institutionen) welche städtische Liegenschaften benutzen, benutzergerechte Infrastruktur zur Verfügung stellen und unterhalten.

### B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend: 2010: GF Kultur	L 02: Qbus
Neu: 2011 - GF Liegenschaften	L 01: Finanzvermögen L 03: Dritte (andere Verwaltungsabteilungen, Primarschule Uster, Heusser-Staub-Stiftung - Fremdobjekte)

### B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend 2010: GF Kultur	I 09: Anzahl Vermietungen, I 10: Kostendeckungsgrad
Neu: 2011 - GF Liegenschaften	I 03: Verhältnis Liegenschaftenaufwand (ohne Kapitalkosten) zu Mietzinseinnahmen

### B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	keine
Neu: 2011 - GF Liegenschaften	K 03: Finanzvermögen



**B4 Finanzen (inkl. allfällige Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden**

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 548'000 inkl. MWST (Anteil der Stadt Uster an den Gesamtbaukosten)
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. 87'800 im Globalkredit 2011 enthalten (Aufwandüberschuss: A: Fr. 137'800 / E: Fr. 50'000)
Folgekosten total	Fr. 175'200
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 76'700 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 98'500 z. T. im Globalkredit 2011 bzw. ab 2012 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

**B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird**

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Gesamthaft keine: - Abnahme 0.4%-Stellen GF Kultur - Zunahme 0.4%-Stellen GF Liegenschaften
---	---

**C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc**

keine
-------

## A. Ausgangslage

### 1. Vorgeschichte

Die Stadt Uster konnte das Gebäude des heutigen Qbus an der Braschlergasse erstmals ab 1. November 2001 bis zum 31. Dezember 2004 von der Aktiengesellschaft «Brunner & Co» für die Unterbringung einer Kleinkunsthöhne mieten. Mit diesem Mietvertrag genehmigte der Stadtrat zusätzlich einen Kredit von 140'000 Franken für bauliche Investitionen. Ferner bewilligte er einen Betriebskredit für die Dauer von drei Jahren von 274'050 Franken. Die Kosten für die Erstausrüstung des Qbus in Höhe von 127'000 Franken übernahm die Zangger-Weber-Stiftung.

Die Stadt Uster vermietete den Qbus in der Folge u. a. ans «Kino2» sowie an «Acoustic». Dank dem ausserordentlichen Engagement der Untermieter wurde der «Qbus» rasch zum beliebten Treffpunkt von Cineasten, Musikfans und Kulturliebhabenden der Stadt Uster, ja der ganzen Region. Er nahm seinen festen Platz im Ustermer Kulturangebot ein.

Seit dem 1. März 2005 wird der Qbus durch Franz Thoma betrieben (als 40% Pensum im Geschäftsfeld Kultur, ab 1.1.2011 im Geschäftsfeld Liegenschaften). Im Jahr 2009 schlugen auf der Ausgabenseite vor allem die Lohnkosten von ca. 35 000 Franken und die Miete inkl. NK von 56 000 Franken p/a zu Buch. Gesamtausgaben von Total 126'000 Franken, standen Einnahmen von 51'000 Franken gegenüber. Der Kostendeckungsgrad belief sich somit auf ca. 40%. Die Ausnutzung durch öffentliche und private Anlässe betrug ca. 190 Veranstaltungen.

Allen Beteiligten war von Beginn weg klar, dass es sich beim Qbus um ein Provisorium handelt. Zwar konnte nach Ablauf des ersten Mietvertrags das Mietverhältnis um weitere 15 Monate verlängert werden und es folgten weitere Verlängerungen, letztmals bis zum 31. März 2011. Die «Brunner & Co AG» erklärte jedoch, ihre Parzelle bald möglichst überbauen zu wollen.

Der Stadtrat sprach sich mehrfach für die definitive Integration des Raumangebots des Qbus in einem neuen Kulturzentrum aus. Ob dieses Kulturzentrum jedoch Teil eines umfassenden Kultur- und Tagungszentrums auf dem Gelände des heutigen Zeughausareals sein wird oder in einen neu zu bauenden Stadthof zu liegen kommt, das war und ist nach wie vor Gegenstand umfangreicher Abklärungen und politischer Prozesse (Phase 2 des Fünfphasenplans). Je nach Entscheidung entstehen ab der Schliessung des Qbus bis zur Eröffnung einer neuen Kleinkunsthöhne unterschiedlich lange Übergangsfristen. Die Übergangsfrist dürfte mindestens 5 Jahre betragen.

### 2. Standortevaluation Qbus-Provisorium

#### 2.1. Ausgangslage

Mitte des Jahres 2009 wurde bekannt, dass der Qbus am jetzigen Standort an der Braschlergasse bald einmal einer Überbauung weichen muss. Der Stadtrat beauftragte daher eine Arbeitsgruppe mit der Suche nach Alternativstandorten mit Kostenschätzung für ein Provisorium (bis eine definitive Unterbringung in einem Kulturzentrum im Stadthofsaal oder dem Zeughausareal gefunden wird). Auf Empfehlung dieser Arbeitsgruppe entschied sich der Stadtrat für den Standort Hinterwiesen, stimmte einem Projektierungskredit von 135'000 Franken zu und beauftragte die Geschäftsfelder Kultur und Liegenschaften ein Submissionsverfahren für die Generalplanerleistungen durchzuführen. Das Büro Keller Partner Bauberater AG erarbeitete den Projektbeschrieb und führte das Submissionsverfahren im Auftrag der Arbeitsgruppe durch.

Auf Grund des Submissionsergebnisses vergab der Stadtrat die Generalplanerleistungen für CHF 75'139.25 an die Reichle Architekten AG. Gleichzeitig wählte er die Projektsteuerungsgruppe (stimmfähige Mitglieder: Stadtpräsident M. Bornhauser, Gemeinderätin M. Siegrist und Gemeinderat St. Kern). Die finanzielle «Schmerzgrenze» für die Übergangslösung sah der Stadtrat bei ca. 1.4 Mio. Franken.

Nach sechs Sitzungen der Steuerungsgruppe und massiven Sparbemühungen genehmigte die Steuerungsgruppe am 13. Juli 2010 das komplette Bauprojekt «Hinterwiesen» samt Kostenvoranschlag von 1.4 Mio. Franken.



2.2. Veränderte Rahmenbedingungen

Am Ende des Planungsprozesses wurde bekannt, dass der Betreiber des einzigen Ustermer Kinos - Herr Brönnimann - seinen Kinobetrieb zu schliessen gedenkt. Die Steuerungsgruppe wurde von verschiedener Seite darauf hingewiesen. Sie nahm die Idee auf und entschied sich an ihrer Sitzung vom 13. Juni 2010 den Standort «Kino Central» als Variante für das Qbus-Provisorium zu prüfen. Insbesondere sollte untersucht werden, ob ein nutzergerechter Einbau für das Qbus-Provisorium kostengünstiger realisiert werden kann (Kauf / Miete).

Die Steuerungsgruppe unterbreitete dem Stadtrat in der Folge vier Varianten des Projekts «Kino Central» als Alternative zum Projekt «Hinterwiesen» zur Diskussion. Der Stadtrat sprach sich für die Variante V3-1 aus, d.h. Miete der Liegenschaft Brauereistrasse 2 von einem Konsortium und Innenausbau auf Kosten der Stadt. Gleichzeitig entschied sich der Stadtrat das Projekt «Hinterwiesen» zu sistieren, sprach einen Projektierungskredit von CHF 65'000 für die Ausarbeitung der Variante V3-1 des Projektes «Kino Central» und vergab die Projektierungsarbeiten an das Büro Reichle Architekten AG, 8610 Uster.

2.3. Standortvergleich:

Beurteilung der Standorte «Hinterwiesen» und «Kino Central»:

Variante	Hinterwiesen – Neubau	Kino Central Kauf der Liegenschaft	Kino Central Mietereinbau
Kriterium	Zahlen / Fakten		
Raumangebot	1 Kleinkunsthöhne variable	1 Kleinkunsthöhne; 1 Kino; Übungsräume	1 Kleinkunsthöhne; 1 Kino; Übungsräume
Investitionen (Brutto) in Fr.	1'400'000 +/- 10% Projekt: hoch	** 3'220'000 / 3'070'000: sehr hoch	820'000 +/- 20% Vorprojekt: tief
Einmal-Beitrag (geschätzt) in Fr.	200'000: hoch	120'000: tief	120'000: tief
Folgekosten in Fr./J *	186'000: mittel	228'000 / 216'400: sehr hoch	196'400: mittel
Betriebstauglichkeit	gut bis sehr gut	gut	gut
Baubewilligung	Einsprachen: wahrscheinlich	Einsprachen: möglich	Einsprachen: möglich
Meilensteine einhalten	Verschiebung 01.10.2011	Verschiebung 01.05.2012	Verschiebung 01.10.2011
<b>Gesamtbeurteilung</b>	<b>gut</b>	<b>gut</b>	<b>gut</b>

\* (Abschreibung der Investitionen inkl. Verzinsung auf 8 Jahre)

\*\* Die Investition unterliegt der Volksabstimmung.

Die Variante eines Kaufs der Liegenschaft der Parzelle B 4475 wurde beim Standortentscheid Kino Central Variante Miete folgendermassen beurteilt:

Ein Kauf der Liegenschaft sollte nur erfolgen, wenn damit der definitive Standort für den Qbus sichergestellt werden sollte. Da es sich aber um ein Provisorium handelt, ist von einem Kauf abzusehen.
Aus nachfolgenden strategischen Gründen wie auch aus städtebaulicher Betrachtung ist auf einen Kauf der Liegenschaft zu verzichten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Parzelle befindet sich in der Kernzone K3, mit einer beschränkten bauliche Ausnützung, in einem schutzwürdigen Ortsbild; angrenzende Grundstücke sind im Besitz von Badertschers Erben.</li> <li>• Es besteht kein Interesse für eine gemeinsame Gebietsentwicklung, da große bauliche Veränderungen in Kirchster eine heikle Angelegenheit sind. Daher hat die Parzelle keine strategische Bedeutung für die Stadt Uster.</li> <li>• Betreffend die Zukunft des Qbus-Betriebs wurden gemäß SRB 05.03.2008 die Raumbedürfnisse im Nutzungs- und Raumprogramm für das KTU (Kultur- und Tagungszentrum) integriert.</li> </ul>
Das Kaufpreisangebot von Herr Hans Brönnimann beträgt 2'400'000 Franken (hoher Kaufpreis). Durch eine externe Fachperson wurde der Verkehrswert auf 2'200'000 Franken geschätzt. NEGATIV: Gebäudealter (Instandsetzungsarbeiten); Bei Neubau: Kernzone Ortsschutz, Grenzabstände, Wohnanteil. POSITIV: Lage ist zentral, gut für Kulturbetrieb

Aus diesen Gründen wurde die Variante Kauf in der weiteren Planung nicht mehr weiterverfolgt.

2.4. Projektabbruch Standort Hinterwiesen

Mit der Wahl des neuen Standortes «Kino Central», wurde der bewilligte Projektierungskredit von 135'000 Franken mit der vorliegenden Abrechnung, mit insgesamt 24'396.00 Franken Minderkosten, durch den Stadtrat genehmigt und abgeschlossen. Die Abrechnung beinhaltet folgende Kosten:

BKP	Beschrieb	Projektierungskredit		Abrechnung	
1	Generalplanerleistungen gemäss Vertrag Variante: Vorprojekt Kino Zentral	Fr.	75'000.00	Fr.	75'139.25 17'754.00
2	Nebenkosten / Sitzungsgelder	Fr.	00.00	Fr.	1'470.75
4	Baumanagement PL Bauherr GF Liegenschaften	Fr.	10'000.00	Fr.	16'240.00
5	Baugrunduntersuchung (nicht gemacht)	Fr.	50'000.00	Fr.	00.00
<b>1-5</b>	<b>Total Planungskosten inkl. MWST</b>	<b>Fr.</b>	<b>135'000.00</b>	<b>Fr.</b>	<b>110'604.00</b>

**B. Bauprojekt**

**1. Planungsvorgaben**

1.1. Betriebskonzept Qbus

Der Qbus wird jährlich ca. 200-mal angemietet und verfügt im 2010 über ein Jahresbudget von 72'200 Franken (Aufwandüberschuss). Dabei werden ca. 49'000 Franken für die Miete inkl. Nebenkosten und ca. 29'700 Franken für Personalkosten aufgewendet. Der Vermietungsertrag wurde mit 48'000 Franken budgetiert. Der Qbus steht folgenden Bereichen von Veranstaltungen zur Verfügung:

- Otopia (Kino-Vorstellungen jeden Sonntag und Montag, Hauptmieter)
- Theaterstudio Synthese
- PAM (Platz für die andere Musik)
- Theater- und Literaturveranstaltungen (Kulturgemeinschaft Uster)
- Verschiedene Sparten der Kleinkunstszene
- Private Anmietungen

1.2. Nutzerbedürfnisse

Allgemein

Für das angestrebte Provisorium ist von einem leicht höheren Flächenbedarf auszugehen. Die Grösse des Saals mit dem Hauptbetrieb für Kino, Musik und Theater wird beibehalten. Der erhöhte Bedarf an Nebenräumen ergibt sich aus dem heute ungenügenden räumlichen Angebot für die Mehrfachnutzung des Saals. Es besteht ein Mangel an Stauraum für das Mobiliar. Die Künstlergarderobe ist für Theatergruppen zu klein.

Saal und Bühne

Der Saal bietet heute Platz für max. 150 Zuschauer. Die heutigen Dimensionen des Saals sollen beibehalten werden. Die heutige Bühne mit einer Hauptnutzfläche von 32m<sup>2</sup> (8m x 4m) resp. 50m<sup>2</sup> inkl. der Nebenflächen mit Bühnenaufgang genügt den Ansprüchen wie sie im Betriebskonzept Qbus vorgesehen sind.



## Nebennutzflächen

Für die Nebennutzräume Technik und Lager ist die heute verfügbare Fläche nicht ausreichend. Für den Betrieb einer multifunktionalen Kleinkunsthöhne ist es wichtig, den Saal in kurzer Zeit ummöblieren zu können und es wird direkt vom Saal her zugängliche Lagerfläche für das Mobiliar (Kinobestuhlung, Stühle, Tische, usw.) benötigt. Das heutige Flächenangebot für die Künstlergarderobe ist ungenügend für Theatergruppen und Künstler mit vielen Requisites. Es ist daher ein erhöhter Flächenbedarf für die Nebennutzräume vorhanden.

Der Barbetrieb ist heute räumlich verflochten mit den Durchgangsbereichen Kino und Haupteingang. Die Schallschutzprobleme zwischen Saal und Bar sowie die betrieblichen Abläufe können mit etwas mehr Erschliessungsfläche aber auch mit baulichen Massnahmen gelöst werden.

Der Barbetrieb mangelt an einer (evtl. halb abgetrennten) Kleinstküche mit Backofen, Rechaud und Geschirrspüler für die Zubereitung von kleinen Speisen (Hotdog, Chäschruechli, Schinkengipfeli, usw.). Der Platzbedarf für die Bar ist daher leicht grösser.

## Aussenraum

Die Besucher des Qbus kommen heute meistens mit dem ÖV oder dem Velo. Die Bereitstellung von entsprechenden Veloabstellplätzen (Ständer) oder der Zuweisung von Abstellflächen wird von den Betreibern gewünscht und kann für einen geordneten Betrieb sorgen.

Die Zufahrt für Anlieferungen muss gewährleistet sein. Öffentliche Aussenparkplätze stehen heute vor dem Stadthaus zur Verfügung. Der Bedarf spielt heute eine untergeordnete Rolle. Mit grösserer Distanz des Provisoriums zum Zentrum (Bahnhof Uster) kann jedoch auf zunehmendem Bedarf an Parkplätzen geschlossen werden.

## 2. Erläuterungen zum Bauprojekt «Mietereinbau im Kino Central»

### 2.1. Gebäudezustand heute

Im Moment wird im bestehenden Gebäude, mit der Assek. Nr. 3260, durch Hans Brönnimann das Kino Central betrieben. Der generelle Gebäudezustand entspricht dem Alter der Baute (Erstellungsjahr 1957). Die Fassadenflächen weisen zum Teil Risse und Abblätterungen auf. Die Fenster in Holz (DV) sind in einem eher schlechteren Zustand. Einzig der Zugangsbereich (Treppe, Vorplatz und Eingang) wurde erneuert. Das Gebäude wird mit einer Gasheizung betrieben.

Nach der Umsetzung der geplanten allgemeinen Mietereinbauten, insbesondere mit den nötigen technischen Sanierungsmassnahmen (die gesetzlichen Vorgaben für das behindertengerechte Bauen, die Brandschutzvorschriften Kt. Zürich, die gesetzlichen Vorgaben für die Elektro-, Lüftungs- und eventuell Heizungsanlagen), entsprechen die ausgebauten Räumlichkeiten den Anforderungen für einen befristeten Betrieb des Qbus-Provisoriums.

### 2.2. Baubeschrieb: Mietereinbauten für den Qbus-Betrieb 2-Saalkonzept

#### Erdgeschoss und Aussenraum

Die Raumaufteilungen im bestehenden Gebäude werden grösstenteils übernommen. Der Hauptzugang zum Gebäude (Türfront) wird gemäss den Brandschutzvorschriften neu erstellt. Beim Eingangsbereich wird eine Lifanlage für die Gehbehinderten (EG-OG) sowie ein Behinderten-WC eingebaut. Für den Betrieb der Kleinkunsthöhne (Belegung 180 bis max. 400 Personen) werden die notwendigen Betriebseinrichtungen für den mobilen Bühnenbetrieb eingerichtet. Im hinteren niedrigen Saalbereich werden die nötigen neuen Räumlichkeiten wie Künstlergarderobe, Stuhlmagazin und Doppeldurchreiche erstellt. Die bestehende Stuhlmaschine wird ausgebaut und der Saalboden erhält ein einheitliches Niveau, damit die mobile Bühne flexibel im Saal aufgebaut werden kann und auch eine Bestuhlung möglich ist. Damit eine allfällige reduzierte, gemeinsame Nutzung im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss möglich sein kann, werden die entsprechenden minimalen Schallschutzmassnahmen in der Decke über dem Erdgeschoss vorgenommen. Mit dem Verschieben der heutigen Foyer-Ausschank-Anlage ins obere Geschoss, erhält das Erdgeschoss einen grösseren offenen Saal-Vorbereich. Dabei werden auch die feuerpolizeilichen Auflagen (Fluchtweg zwischen beiden Foyeranlagen) erfüllt. Die best. WC-Anlagen werden belassen wie sie sind. Im Aussenbe-

reich wird der Zugang mit einer neuen Rampe behindertengerecht eingerichtet sowie die notwendigen Veloabstellplätze erstellt.

#### Obergeschoss

Sämtliche Betriebseinrichtungen für den Kinobetrieb Qtopia im Obergeschoss können voraussichtlich vom ehemaligen Betreiber des Kino Central übernommen werden. Den zukünftigen Nutzern wird im Vorplatzbereich ein Barbetrieb, mit den best. Einrichtungen aus dem Foyer EG eingerichtet.

#### Untergeschoss

Die bestehenden Räume werden grundsätzlich belassen wie sie sind.

#### Allgemein

Es müssen diverse technische Anpassungen der bestehenden Installationen vorgenommen werden.

#### 2.3. Behindertengerechtes Bauen

Damit einerseits die gesetzlichen Vorschriften betreffend «Behindertengerechtes Bauen» eingehalten, aber auch die nutzerbedingten Anliegen des Qtopia-Betriebs im Obergeschoss berücksichtigt werden, wird eine hydraulische Liftanlage in das Obergeschoss sowie ein zusätzliches Behinderten-WC eingebaut.

#### 2.4. Brandschutzvorschriften

Mit der Umsetzung des Mietereinbaus als 2-Saalkonzept müssen diverse bauliche Massnahmen umgesetzt werden. Insbesondere müssen die aktuellen Brandschutzvorschriften eingehalten werden. Beispielsweise: Zusätzliche Fluchttreppen aus dem Saal (OG) / die Haupteingangsfassade mit Türen in Fluchtrichtung erstellen / bestehende Türen ersetzt / Anpassungen der best. Lüftungsanlage / Brandabschnitte neu definieren / Rauchwärmeabschlüsse erstellen etc.

#### 2.5. Energiekonzept

Das Gebäude hat eine konventionelle Gasheizung; diese wird belassen wie sie ist. Alle übrigen baulichen Anpassungen (Installationen, Beleuchtung) werden den Bedürfnissen des Betriebes bzw. den Vorschriften entsprechend angepasst.

#### 2.6. Betriebskonzept

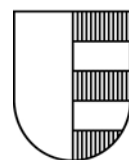
Das 2-Saal-Konzept beinhaltet folgende Hauptnutzer:

##### Erdgeschoss: «Kleinkunstabtühne»

Der Zugang zum Hauptsaal erfolgt über das bestehende Foyer. Der grosse Saal mit einer Saalkapazität von ca. 180 bis max. 400 Personen (Bankett) wird für den Betrieb der Kleinkunstabtühne eingerichtet. Die Kulturgemeinschaft Uster «KGU» zeigt auch grosses Interesse an möglichen zukünftigen Veranstaltungen im neuen Obus-Saal. Die Veranstaltungen können auch mit einer flexiblen Bühne (Hauptbühne im Frontbereich), im Raum je nach Nutzungsart durchgeführt werden. Die nötigen Nebenräume sind neu im hinteren, niedrigen Bereich zwischen den zwei Saaleingängen eingerichtet.

##### Obergeschoss: «Qtopia»

Der Zugang zum oberen Saal erfolgt über die interne Treppenanlage sowie für Gehbehinderte über eine neu zu erstellende Liftanlage. Da verschiedene Veranstaltungen mit älteren und betagten Menschen durch den Veranstalter angeboten werden, aber auch aus Gründen für ein «behindertengerechtes Bauen» im öffentlichen Raum, ist der Lifteinbau notwendig. Über den Vorraum, als Foyer mit Barbetrieb, kann der Veranstalter Qtopia seine Kinovorstellungen separat im Obergeschoss durchführen.



Mit Lucas Niggli (Perkussion/Drummer) liegt ein weiterer Interessent vor, welcher allenfalls im Obergeschoss des Anbaues eingemietet werden kann.

Allgemein

Im Untergeschoss wie auch im Obergeschoss hat es Räumlichkeiten, welche an interessierte Dritte als Atelier und Proberäume weitervermietet werden können.

2.7. Raumprogramm

Die bestehenden Räume des alten Kinobetriebes werden grundsätzlich übernommen. Damit der zukünftige Betrieb der Kleinkunsthöhne im Erdgeschoss gut funktionieren kann, mussten die fehlenden Nebenräume im alten Kinosaal eingebaut werden. Der Vergleich mit dem heutigen Obus-Betrieb an der Braschlergasse zeigt folgendes Bild auf:

Raumzusammenstellung:

Nr.	Funktionsbereich Raumbezeichnung	Braschlergasse		Brauereistrasse 2	
		1-Saal-Konzept		2-Saal-Konzept	
		NF m2	Definition Beschrieb	NF m2	Definition Beschrieb
<b>1. a</b>	<b>Total Saal 1 (EG)</b>	<b>188</b>		<b>191</b>	
	Bühne	32	8mx4m (NF)	36	9x4m (NF)
	Bühne (Nebennutzfläche)	18		25	
	Bühne (Nebenräume EG/OG)	18		-	
	Zuschauerraum	120	150 Plätze	130	180 - 400 Plätze max.
<b>1. b</b>	<b>Total Saal 2 (OG)</b>			<b>160</b>	<b>106 Plätze fix</b>
<b>2.</b>	<b>Nebennutzflächen</b>	<b>64</b>		<b>215</b>	
	Lift			5	
	Haustechnik	14		39	bestehend
	Zugänge EG			24	bestehend
	Inspizient EG			2	
	Projektorenraum / Lager OG	8		24	2. OG bestehend
	Inspizient OG	4		-	
	Stuhllager / Mobiliar	7		14	
	Foyer EG	14		54	bestehend
	Foyer OG	-		38	bestehend
	Garderoben	9		-	im best. Foyer EG
	Künstlertgarderoben	5		12	
	Künstler-WC	3		3	
<b>3.</b>	<b>Bar</b>	<b>45</b>		<b>19</b>	
	Doppelte Durchreiche EG			9	

	Bar	45		10	OG
<b>4.</b>	<b>Sanitäranlagen</b>	<b>30</b>		<b>39</b>	
	WC Herren	30		18	bestehend
	WC Damen			18	bestehend
	Behinderten WC			3	neu
	Putzraum			-	im Keller
<b>1.-4.</b>	<b>Total Nutzflächen</b>	<b>327</b>	<b>Braschlergasse 1-Saal-Konzept</b>	<b>624</b>	<b>Brauereistrasse 2-Saal-Konzept</b>

### 2.8. Meilensteine

Damit der Qbus-Betrieb am neuen Standort im Kino Central, vorgesehen auf den 1. Oktober 2011, in Betrieb genommen werden kann, sind folgende Meilensteine geplant:

Baukredit genehmigt	Dez. 10 – April 2011
Baubewilligungsverfahren	März – Juni 2011
Ausführungsplanung/Submissionen/Arbeitsvergaben	April – Juni 2011
Baubeginn	Juli 2011
Saisonschluss STAO Braschlergasse	Nov. 2011
Bauvollendung	Nov. 2011
Inbetriebnahme Saisonstart Qbus-Betrieb Brauereistrasse 2	01.01.2012

### 3. Kostenvoranschlag

#### 3.1. Kostenzusammenstellung

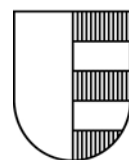
Das beauftragte Büro Reichle Architekten AG, Uster, erarbeitete einen detaillierten Kostenvoranschlag per 29.11.2010. Die Grundlage dafür bilden die Projektpläne und der detaillierte Bau-beschrieb.

Die Erstellungskosten für den Mietereinbau des Qbus-Provisoriums teilen sich wie folgt auf:

BKP	Beschrieb		Kosten	%
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	28'000	3
2	Gebäude	Fr.	486'500	54
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	302'000	34
5	Baunebenkosten / Unvorhergesehenes	Fr.	83'500	9
<b>1-5</b>	<b>Total Baukosten inkl. MWST</b>	<b>Fr.</b>	<b>900'000</b>	<b>100</b>
<b>6a</b>	<b>Einmal-Beitrag: Zangger-Weber-Stiftung erhalten</b>	<b>Fr.</b>	<b>- 50'000</b>	
<b>6b</b>	<b>Einmal-Beitrag: vom Lotteriefonds gewünschter/ erwarteter Beitrag</b>	<b>Fr.</b>	<b>- 302'000</b>	
<b>1-6</b>	<b>Total Baukostenanteil inkl. MWST der Stadt Uster an den Gesamtbaukosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>548'000</b>	

Die Eckdaten des Kostenvoranschlages vom 29.11.2010 sind:

Baukostenstand und Projektstand	29. November 2010
Gliederung	nach BKP (Baukostenplan)
Kostengenauigkeit	± 10% (gemäss SIA)
nicht enthalten ist:	Bauteuerung ab 30. November 2010



#### 4. Folgekostenberechnung

##### 4.1. Kreditrechtliche und buchhalterische Aspekte des Vorhabens

Kreditrechtlich relevant ist der beantragte Anteil der Stadt Uster von 548'000 Franken inkl. MWST an den Gesamtbaukosten. Da es sich um Baukosten handelt, welche in einer Fremdliegenschaft investiert werden, wird dieser Betrag im Finanzvermögen aktiviert. Somit erfolgt keine Abschreibung nach den Vorschriften des Verwaltungsvermögens.

Die Gesamtfolgekosten zeigen folgendes Bild auf:

Total Baukosten	Fr.	900'000
Abzüglich bereits erhaltene Einnahmen <sup>1)</sup>	Fr.	- 50'000
Abzüglich vom Lotteriefonds gewünschte/erwartete Einnahmen <sup>1)</sup>	Fr.	- 302'000
<b>Anteil der Stadt Uster an den Gesamtbaukosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>548'000</b>
Kapitalfolgekosten		
Abschreibungen: <sup>2)</sup>	Fr.	68'500
Verzinsung: <sup>3)</sup>	Fr.	8'200
Mietzinsen: <sup>4)</sup>	Fr.	82'000
Betriebliche Folgekosten: <sup>5)</sup>	Fr.	18'000
Personelle Folgekosten: <sup>6)</sup>	Fr.	43'500
Gebäudeunterhalt <sup>7)</sup>	Fr.	30'000
<b>Zwischentotal</b>	<b>Fr.</b>	<b>250'200</b>
Abzüglich Investitionsfolgeerträge (im Minimum) <sup>8)</sup>	Fr.	- 75'000
<b>Total Folgekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>175'200</b>

Zusammenstellung:

<u>Kapitalfolgekosten:</u>		
Abschreibungen und Verzinsungen im Finanzvermögen	Fr.	76'700
<u>Betriebskosten:</u>		
Aufwand und Ertrag im Globalbudget	Fr.	98'500
<b>Total Folgekosten (Aufwand)</b>	<b>Fr.</b>	<b>175'200</b>

<sup>1)</sup> Einmal-Beitrag bereits überwiesen durch die Zangger-Weber-Stiftung (Fr. 50'000); Einmal-Beitrag durch den Lotteriefonds gewünschter/erwarteter Beitrag (Fr. 302'000).

<sup>2)</sup> Es wird eine lineare Abschreibung des Anteiles der Stadt Uster von Fr. 548'000 an den Gesamtbaukosten innerhalb der Benützungsdauer von 8 Jahren (mittlere Provisoriumszeit (5-10 Jahre) berücksichtigt).

<sup>3)</sup> Da es sich um eine Investition im Finanzvermögen handelt, erfolgt lediglich eine Verzinsung des durchschnittlich beanspruchten Kapitals von Fr. 548'000 zu 3 % (1/2 des Anteils der Stadt Uster an den Gesamtkosten zum aktuellen Hypothekenzinssatz der ZKB).

<sup>4)</sup> Gemäss Mietvertrag 5 Jahre plus Option 5 Jahre (01.05.2011 – 31.12.2016 – 31.12.2021):

01.05.2010-31.12.2016: Jahresmietzins fest Fr. 70'000 plus Nebenkosten jährlich Fr. 12'000 = Total Fr. 82'000 jährlich.

01.01.2017-31.12.2021: Mietzinsanpassung jährlich einmal per 1.1.:Berechnungsgrundlagen: Referenzzinssatz 2.75%; LIK, Stand Dezember 2010, 104.2 Pkt. (Basis 2005); Kostensteigerung ausgeglichen bis 31.12.2010.

<sup>5)</sup> Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2% der Bruttoanlagekosten bemessen (Fr. 900'000) und betragen Fr. 18'000.

<sup>6)</sup> Personalkosten: Auf Grund der neu zu unterhaltenden Anlage belaufen sich die Personalkosten mit 40%-Stelle Hauswart inkl. Sozialleistungen Fr. 37'500 und Entschädigung für temp. Arbeitskräfte Fr. 6'000 = Total Fr. 43'500 (im Budget 2011 Kostenstelle Qbus vorgesehen).

<sup>7)</sup> Gebäudeunterhalt 1% des Gebäudeversicherungswertes (Fr. 3'000'000) und beträgt Fr. 30'000.

<sup>8)</sup> Erträge: Benutzungsgebühren aus den bewirtschafteten Räumlichkeiten sind Erlöse im Minimum in Höhe von Fr. 75'000 zu erwarten (Betrag um Fr. 25'000 höher als im Budget 2010 – NEU: 2-Saal-Konzept)

##### 4.2. Anteil der Stadt Uster an den Gesamtbaukosten

An die Gesamtbaukosten von Fr. 900'000 hat die Zangger-Weber-Stiftung bereits Fr. 50'000 zugesichert und bezahlt. Von der Finanzdirektion des Kantons Zürich (Lotteriefonds)

wünscht/erwartet die Stadt Uster einen Beitrag von Fr. 302'000. In sinngemässer Auslegung von § 29 des Kreisschreibens des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt, kann das Parlament einen Kredit von Fr. 548'000 als Anteil an die Gesamtkosten bewilligen (Abweichung vom Bruttokredit).

Finanzplanung:

Im vom Gemeinderat genehmigten Voranschlag 2010 bzw. Finanzplan 2010 – 2013 ist das vorliegende Projekt im 2010 / 2011 mit insgesamt 1'400'000 Franken enthalten.

## C. Mietvertrag

### 1.1. Bestehender Mietvertrag

Der bestehende Mietvertrag wurde mit folgenden Eckdaten abgeschlossen:

Vermieter	:	Brunner & Co AG, vertreten durch Dieter Brunner
Mieter	:	Stadt Uster, Abteilung Präsidiales, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster
Mietobjekt	:	Braschlergasse 10, Gebäude Assek. Nr. B 2170, ca. 327 m2 Nutzfläche
Nutzungszweck	:	Nutzung für den Kulturbetrieb «Qbus-Provisorium»
Mietpreis	:	Nettojahresmiete Fr. 36'000 (ca. 110 Fr./m2) plus Nebenkosten Fr. 3'000 = Fr. 39'000 Brutto-Jahresmiete
Mietbeginn	:	01.11.2001
Mietende	:	31.12.2004 (fest) 31.03.2011 (gemäss Ergänzung Nr. 6) 30.09.2011 (gemäss Ergänzung Nr. 7)

### 1.2. Neuer Mietvertrag

Der neue Mietvertrag wurde mit folgenden Eckdaten verhandelt:

Vermieter	:	Konsortium Kino Central (vertr. durch Peter Ott, Zentralstrasse 17, 8610 Uster)
Mieter	:	Stadt Uster, GF Liegenschaften, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster
Mietobjekt	:	Brauereistrasse 2, Gebäude Assek. Nr. 3280, «Kino Central», ca. 624 m2 Nutzfläche
Nutzungszweck	:	Nutzung für den Kulturbetrieb «Qbus-Provisorium»
Mietpreis	:	01.05.2011-31.12.2016: Jahresmietzins fest Fr. 70'000 exkl. Nebenkosten (ca. 112 Fr./m2) 01.01.2017-31.12.2021: Mietzinsanpassung Jährlich einmal per 1.1.:Berechnungsgrundlagen: Referenzzinssatz 2.75%; LIK, Stand Dezember 2010, 104.2 Pkt. (Basis 2005); Kostensteigerung ausgeglichen bis 31.12.2010.
Übergabe	:	Die Räumlichkeiten werden per 01.05.2011 als 2-fach-Kino wie gesehen übergeben
Umbauten	:	Der Vermieter ist einverstanden mit den zukünftigen Einbauten, welche die Stadt Uster für den Qbus-Betrieb umsetzt (inkl. Unterschriften beim Baubewilligungsverfahren).
Unterhalt	:	Der Mieter übernimmt den gesamten baulichen und betrieblichen Gebäudeunterhalt
Mietbeginn	:	01.05.2011
Mietende	:	31.12.2016 (mit Option bis 31.12.2021)
Option	:	5 Jahre Verlängerung durch den Mieter einlösbar bis 31.03.2016 (jährlich kündbar mit einseitigem Recht durch den Mieter per Ende Jahr 2017-2021)
Rückgabe	:	Verzicht des Vermieters auf jegliche Wiederherstellung



Bewirtschaftung des Qbus-Betriebs.

Mit dem bewilligten Leistungsauftrag und Globalbudget 2011 übernimmt das GF Liegenschaften die Bewirtschaftung des Qbus-Betriebs. Dafür ist eine neue Kostenstelle 21393 Qbus Bewirtschaftung eröffnet worden.

Mit der Übernahme der Gesamtbewirtschaftung des Objektes «Qbus-Provisorium» wird in Zukunft zu den bestehenden Objekten Stadthofsaal, Mehrzwecksaal Singvogel-Nänikon und dem Musikcontainer ein weiteres Objekt in der zentralen Raumbewirtschaftung durch die Betriebsleitung des Stadthofsaals betrieben werden.

Die vergangenen Qbus-Betriebsjahre 2007 – 2009 zeigen folgendes Bild auf:

Kostenart	A / E	2007: Rechnung	2008: Rechnung	2009: Rechnung
		Braschlergasse 327 m2	Braschlergasse 327 m2	Braschlergasse 327 m2
Personalkosten	A	38'000	30'000	35'000
Energiekosten	A	5'000	9'000	8'000
Baulicher Unterhalt	A	2'000	0	1'000
Unterhalt Maschinen und Geräte	A	6'000	2'000	3'000
Liegenschaftsmiete	A	50'000	45'000	48'000
Reinigungskosten	A	19'000	13'000	16'000
Allgemeiner Sachaufwand / Expertisen	A	3'000	1'000	14'000
Diverses	A	1'000	0	1'000
Benützungsgebühren	E	- 48'000	- 50'000	- 51'000
<b>Total Aufwandüberschuss</b>	<b>A</b>	<b>+ 76'000</b>	<b>+ 50'000</b>	<b>+ 75'000</b>

Das laufende Qbus- Betriebsjahr 2010 und die zukünftigen Betriebsjahre 2011 und 2012 zeigen folgendes Bild auf:

Kostenart	A / E	2010: Budget	2011: Budget	2012: Entwurf
		Braschlergasse 327 m2	Braschlergasse 327 m2 Hinterwiesen 352 m2	Brauereistrasse 624 m2
Personalkosten	A	29'700	43'500	43'500
Energiekosten	A	12'000	10'000	12'000
Baulicher Unterhalt	A	0	2'000	30'000
Unterhalt Maschinen und Geräte	A	3'000	3'500	3'500
Liegenschaftsmiete	A	49'000	49'000	70'000
Reinigungskosten	A	18'000	18'000	18'000
Allgemeiner Sachaufwand / Expertisen	A	5'700	4'000	4'000
Serviceverträge und -Abos	A	2'000	7'000	7'000
Diverses	A	800	800	1'000
Benützungsgebühren	E	- 48'000	- 50'000	- 75'000
<b>Total Aufwandüberschuss</b>	<b>A</b>	<b>+ 72'200</b>	<b>+ 87'800</b>	<b>+ 114'000</b>

## D. Zusammenfassung

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die Vorlage mit folgenden Eckwerten zu genehmigen:

### A: Investitionen

Der Anteil der Stadt Uster von 548'000 Franken an den Gesamtbaukosten für den Standort «Kino Central» werden eingesetzt um die notwendigen Mietereinbauten zu erstellen damit das befristete Qbus-Provisorium den Betrieb am 1. Oktober 2011 als 2-Saal-Konzept (Kleinkunsthöhne / Kino Qtopia) aufnehmen kann. Neben den betriebsspezifischen Einbauten wird ein hoher Anteil der Baukosten (ca. 300'000 Franken) benötigt, um die gesetzlichen Vorgaben für das behindertengerechte Bauen sowie die kantonalen Brandschutzvorschriften einhalten zu können.

### B: Einmal-Beitrag Zangger Weber Stiftung/ Einmal-Beitrag Lotteriefonds

Neben der bereits eingegangenen Einmal-Beitrag von 50'000 Franken durch die Zangger-Weber-Stiftung, wird vom Lotteriefonds ein Einmal-Beitrag von 302'000 Franken gewünscht/erwartet. Zieht man diese beiden Beiträgen von den Gesamtbaukosten ab, ergibt sich für die Stadt Uster ein Anteil von 548'000 Franken an die Gesamtbaukosten.

### C: Betriebskonzept

Mit dem Standortwechsel an die Brauereistrasse erfolgt ein Betriebswechsel von einem 1-Saal in ein 2-Saal-Konzept. Die Kleinkunsthöhne übernimmt den Betrieb im Erdgeschoss-Saal, bzw. das Kino Qtopia im Obergeschoss-Saal.

### D: Mietvertrag

Mit dem neuen Mietvertrag ist die Standortsicherung des Qbus-Provisoriums auf maximal 10 Jahre gewährleistet. Dabei vergrössert sich die Nutzfläche von ca. 327 m<sup>2</sup> auf ca. 624 m<sup>2</sup> um insgesamt 91%. Die Nettojahresmiete erhöht sich von Fr. 36'000 Franken auf 70'000 Franken also um ca. 94%.

Vergleich: Bezogen auf die Nutzfläche, beträgt der Netto-Mietzins bis heute an der Braschlergasse ca. 110 Fr./m<sup>2</sup>/Jahr. An der Brauereistrasse wird er mit ca. 112 Fr./m<sup>2</sup>/Jahr etwas höher sein.

### E: Betriebskosten

Die zukünftigen Betriebskosten im Globalbudget werden sich, gegenüber den Betriebsjahren 2007-2010 mit durchschnittlichen Aufwandkosten von ca. 70'000 Franken im 2011 auf 87'800 Franken (+ 25%) und im 2012 im ersten ganzen Betriebsjahr am neuen Standort auf insgesamt 114'000 Franken (+63%) erhöhen.

Vergleich: Bezogen auf die Nutzfläche, betragen die Betriebskosten bis heute an der Braschlergasse ca. 214 Fr./m<sup>2</sup>/Jahr. An der Brauereistrasse werden sie mit ca. 183 Fr./m<sup>2</sup>/Jahr tiefer sein.

### F: Kapitalfolgekosten

Da es sich um Baukosten handelt, welche in einer Fremdliegenschaft investiert werden, wird dieser Betrag im Finanzvermögen aktiviert. Die Investitionen (Abschreibungen und Verzinsung) werden daher mit dem Mittelwert auf 8 Jahre (Mietvertrag 5 – 10 Jahre) mit insgesamt 105'100 Franken zusätzlich jährlich abgeschrieben.



## E. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat bewilligt für den Umbau des Kino Centrals zu einem Qbus-Provisorium einen Kredit von 548'000 Franken inkl. MWST (Anteil der Stadt Uster an die Gesamtbaukosten von 900'000 Franken).
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Der neue Mietvertrag (1. Mai 2011 bis 31. Dezember 2016, Jahresmietzins 70'000 Franken exkl. Nebenkosten, mit Option bis 31. Dezember 2021) wird genehmigt.
4. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass der Stadtrat bei der Finanzdirektion des Kantons Zürich (Lotteriefonds) ein Beitragsgesuch in der Höhe von 302'000 Franken gestellt hat, über das erst zu Beginn 2012 entschieden wird.
5. Der Gemeinderat nimmt zudem zur Kenntnis, dass die Zangger Weber Stiftung bereits einen Beitrag von 50'000 Franken an die Umbaukosten geleistet hat.
6. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber

Beilagen

Diese Beilagen sind nur für die Aktenauflage GR bestimmt:

- Bauprojektdokumentation Standort «Kino Central» (Projekt, Kostenvoranschlag, Baubeschrieb)
- Mietvertrag: Konsortium Kino Central, Brauereistrasse 2, 8610 Uster
- Bauprojektdokumentation Standort «Hinterwiesen» (Projekt, Kostenvoranschlag, Baubeschrieb)
- Projektmanagementunterlagen
- Gesuch an Lotteriefonds (inkl. Beilagen)