



Vorlage an das Stadtparlament

vom 14. Februar 2006 Nr. 1514

Kultur

Liegenschaft „Palace“ (Zwinglistrasse 3); Sanierung und Umbau für die kulturelle Nutzung sowie städtischer Betriebsbeitrag

1 Ausgangslage

In der Stadt St.Gallen fehlt ein Saal der mittleren Grösse. Produktionen in den Bereichen Musik, Theater, Kabarett, Literatur etc., die vom Publikumszuspruch her kleinere Raumangebote wie etwa jenes der Kellerbühne sprengen, können nicht in geeigneter Einrichtung und Atmosphäre präsentiert werden. Ein wichtiges Segment des kulturellen Angebotes findet deshalb in St.Gallen nicht statt, und viele bekannte Vertreterinnen und Vertreter der nationalen und internationalen Kleinkunstszene kommen aus diesem Grund kaum hierher. 2003 bot sich der Stadt die Möglichkeit, die Liegenschaft Zwinglistrasse 3 zu erwerben. Um für die kulturelle Nutzung des Kinosaals ein Konzept zu entwickeln, schrieb die Stadt einen öffentlichen Ideenwettbewerb aus. Die Ausschreibung hielt fest, dass eine Programmierung in den Bereichen des Kabarett, der Comedy, des Theaters und des Tanzes sowie der Weltmusik und vergleichbarer Musikformen dem Palace ein eigenes und unverwechselbares Profil verleihen soll. Darüber hinaus soll das Palace die Funktion eines Begegnungsortes für kulturell Aktive und Interessierte erfüllen. Auf Empfehlung der Jury beauftragte der Stadtrat schliesslich drei Gruppen mit der Aufgabe, ein gemeinsames Betriebskonzept zu erstellen. Diese drei Gruppen schlossen sich zum „Verein Palace“ zusammen und reichten im Oktober 2004 ein Grobkonzept ein.

Am 10. Mai 2005 bewilligte das Stadtparlament einen Kredit von Fr. 385'000.–, um den Umbau und die Sanierung des Gebäudes Palace zu projektieren und ein detailliertes Betriebskonzept durch den Verein Palace ausarbeiten zu lassen.



2 Vorgaben des Stadtrates für die Projektierung des Detailkonzeptes

Im Frühjahr 2005 schloss der Stadtrat mit dem Verein Palace eine Leistungsvereinbarung ab, um die Ausarbeitung eines detaillierten Betriebskonzeptes zu regeln. Darin wurden die Aufgaben, die der Verein Palace im Hinblick auf Raumgestaltung, Bühnentechnik, Programmation, Gastronomie, Kommunikation und Marketing, Businessplan und Organisation zu erfüllen hat, im Detail festgelegt. Insbesondere was die Bereiche Raumgestaltung, Bühnentechnik und Programmation betrifft, machte der Stadtrat diverse Planungsaufgaben.

Im Bereich Programmation sollte das Detailkonzept eine sinnvolle Positionierung des Palace in der bestehenden Kulturlandschaft aufzeigen. Der Verein Palace wurde angehalten, mit den verschiedenen kulturellen Veranstaltern diesbezüglich Gespräche zu führen. Im Weiteren sollte die Nutzung des Palace durch die Stadt im Rahmen der Vereinbarkeit mit dem Veranstaltungsplan des Palace gewährleistet sein. Bezüglich konkreter Programmation hatte der Verein die im Grobkonzept erwähnten Vorstellungen zu präzisieren sowie ein fiktives Zweimonatsprogramm und ein Detailbudget für das Jahresprogramm auszuarbeiten.

Der Businessplan hatte von einem städtischen Betriebsbeitrag von Fr. 250'000.– (plus eine Abgeltung des zu leistenden jährlichen Mietzinses) auszugehen. Für die Vorbereitung der Betriebsaufnahme stellt die Stadt einen Betrag von höchstens Fr. 200'000.– zur Verfügung.

3 Betriebliches Detailkonzept für das Palace

3.1 Programmation

Das vorliegende Betriebskonzept konkretisiert das im Grobkonzept entworfene Profil eines „Hauses für östliche Angelegenheiten“. Die Thematik Osten dient dabei in dreifacher Hinsicht als Richtlinie für die Programmation: Im Palace sollen erstens nationale und internationale Künstlerinnen und Künstler auftreten, die bis jetzt in St.Gallen nicht zuletzt wegen der fehlenden Räumlichkeiten und programmlichen Einbettung nicht zu sehen waren. Zweitens bietet das Palace Ostschweizer Kunstschaaffenden eine Plattform, und drittens stellt das Palace Künstlerinnen und Künstler aus dem Osten, vor allem aus Ost- und Südosteuropa sowie aus Asien, vor. Aus diesen drei Schwerpunkten werden spartenübergreifend diverse Programmschienen abgeleitet. Die Programmschiene „Grosse Vorbilder“ soll renommierte schweizerische und ausländische Künstlerinnen und Künstler portieren, welche andere Kunstschaaffende massgeblich inspiriert und beeinflusst haben. Als mögliche Akteure werden Persönlichkeiten genannt wie das Schweizer Komikerduo Ursus & Nadeschkin, der Berner Musiker und Autor Endo Anaconda, der St.Galler Kabarettist Manuel Stahlberger oder der deutsche Komiker,



Jazzmusiker und Autor Helge Schneider. Eine weitere Programmschiene steht unter dem Titel „Lokale Helden“; diese bringt den Toggenburger Akkordeonist Willi Valotti mit dem serbisch-schweizerischen Akkordeonisten Goran Kovacevic zusammen oder sie zeigt bekannte Ostschweizer Bands wie Marius und die Jagdkapelle oder Blizz Rhythmia. Die Schiene „Ost-express“ versammelt Kunstschaaffende wie den österreichischen Kabarettisten Josef Hader, die ägyptische Arabpop-Sängerin Natascha Atlas oder die indische Band Bombay Talkie, welche mit ihren exotischen Instrumenten so genannte Bhangra-Lieder, entstanden aus der Volksmusik des Punjab, präsentiert. Die Schiene „Talentierte Mitmenschen“ will Ausgefallenes, Skurriles und Satirisches mit Unterhaltungswert präsentieren, wie dies vom deutschen Brüderpaar Oropax oder Gabriel Vetter, einem mehrfach prämierten jungen Schweizer Poetry Slam - Vertreter, geboten wird. Darüber hinaus sind Diskussionsveranstaltungen geplant, die aktuelle Fragestellungen aus kultureller Optik thematisieren. Die Teilnahme von politischen Akteuren wird vom Verein Palace explizit ausgeschlossen. Die Orientierung an den beschriebenen Programmschienen wird durch Querbezüge wie das Zusammentreffen von Kunstschaaffenden aus unterschiedlichen Bereichen oder Generationen ergänzt. Als Beispiel führt der Verein Palace ein Doppelkonzert von Manuel Stahlberger und Endo Anaconda auf zu Ehren ihres gemeinsamen Vorbildes Mani Matter.

Insgesamt stellt der fiktive Spielplan eine ausgewogene Mischung von bewährten und bekannten Künstlerinnen und Künstlern und experimentelleren Angeboten dar. Das Programm ist geeignet, dem Palace ein klares und unverwechselbares Profil zu verleihen und die Lücke im bestehenden Kulturangebot der Stadt St.Gallen zu füllen. Die Programmschienen schaffen eine Verbindung zwischen den einzelnen Anlässen und setzen sie in eine inhaltliche Beziehung zu einander. Zum einen wird dadurch das Profil des Palace unterstrichen, zum anderen sind diese Querbezüge ein geeignetes Instrument, um die Neugier des Publikums zu verstärken. Darüber hinaus erfüllt das Programm auch eine integrative Funktion: Der Schwerpunkt Musik aus Ost- bzw. Südosteuropa und Asien ermöglicht einerseits eine Auseinandersetzung mit anderen Kulturen und Traditionen, andererseits will der Verein Palace mit seinem breit gefächerten Programm dezidiert unterschiedliche Publikumssegmente ansprechen und mit einander ins Gespräch bringen.

Mit den verschiedenen Kulturveranstaltern der Stadt sind Gespräche über die inhaltliche Ausrichtung geführt worden; die bestehenden Anbieter werden durch das Programm des Palace nicht massgeblich konkurrenziert. Ein Vergleich mit dem Angebot der Grabenhalle (80 Plätze, ohne Bestuhlung ca. 350) zeigt, dass das „neue“ Palace (270 Plätze, ohne Bestuhlung rund 500 Personen) einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der Weltmusik setzt, welche in der Grabenhalle eine untergeordnete Rolle spielt. Mit Bands wie der international erfolgreichen Berliner Formation Element of Crime oder der bekannten Schweizer Gruppe Lunik, die beide für einen eher melancholischen und balladesken Musikstil stehen, will das Palace hauptsäch-



lich ein Publikumssegment ab 25 Jahren ansprechen. Damit wird tendenziell ein älteres Zielpublikum anvisiert als in der Grabenhalle. Während es im Verhältnis zum Figurentheater (151 Plätze) keine wesentlichen Berührungspunkte gibt, sind bezüglich der Kellerbühne (160 Plätze) gewisse Überschneidungen nicht auszuschliessen, da beide Institutionen unter anderem Veranstaltungen im Bereich Kabarett, Comedy und Literatur anbieten; die verschiedenartigen räumlichen Bedingungen und die unterschiedliche stilistische Ausrichtung sorgen für eine klare Abgrenzung zwischen den beiden Institutionen. In der Lokremise plant Konzert und Theater St.Gallen Eigenproduktionen in den Bereichen Tanz, Schauspiel und experimentelles Musiktheater. Es sind deshalb keine Doppelspurigkeiten zu erwarten. Mit dem Theater parfin de siècle sowie mit dem Verein Gambrinus Jazz plus sind Koproduktionen vorgesehen.

Gemeinsam mit den oben erwähnten Kulturinstitutionen der Stadt will das Palace regelmässig überregional ausstrahlende Festivals organisieren. Die Leitung des Palace wird dabei die Rolle des Impulsgebers und Koordinators übernehmen.

Betrachtet man das Angebot an kulturellen Veranstaltungen in der Region, so fügt sich das Palace ebenfalls gut in die bestehende Kulturlandschaft ein: Das Casinotheater Winterthur (330 Plätze) programmiert im Bereich Theater und Kleinkunst. In den Bereichen Kabarett und Comedy bestehen Berührungspunkte, allerdings deckt das Palace mit dem Bereich Musik einen weiteren Bereich ab. Das Kulturzentrum Herisau verfügt im Casino über einen sehr grossen Saal (bis zu 1'200 Plätze). Es besteht keine künstlerische Leitung; die Räumlichkeiten werden an Veranstalter vermietet. Entsprechend besitzt das Kulturzentrum kein eigenständiges und überregional ausstrahlendes Profil, wie dies beim Palace beabsichtigt ist. Bezogen auf das Casinotheater Winterthur und das Kulturzentrum Herisau ist festzuhalten, dass es kulturpolitisch durchaus sinnvoll ist, wenn nationalen und internationalen Kunstschaaffenden auch in St.Gallen Auftrittsmöglichkeiten geboten werden. Die Kunsthalle Ziegelhütte in Appenzell veranstaltet einmal im Monat ein Konzert vorwiegend im Bereich der klassischen Musik und der Volksmusik; sie ist entsprechend in einem anderen kulturellen Bereich tätig. Ebenfalls circa einmal im Monat finden in Häggenschwil („Kultur im Bären“) und in Engelburg (Kultur in Engelburg) kulturelle Anlässe statt. Parallelen mit dem Palace sind nicht auszuschliessen, wie die Auftritte von Goran Kovacevic oder der Band Marius und die Jagdkapelle zeigen - diese sind jedoch angesichts der geringen Anzahl von Vorstellungen und der begrenzten Platzzahl (je ca. 140 Sitzplätze) nicht problematisch.

Die baulichen Untersuchungen haben ergeben, dass im Palace 270 Plätze (zuzüglich ca. 30 Stehplätze) zur Verfügung stehen werden (siehe 5.1.) Das im Detailkonzept skizzierte Programm ist mit dieser Platzzahl zu realisieren. Anlässe ohne Bestuhlung sind vorgesehen.



Der Verein sieht vor, das Palace für geschlossene Veranstaltungen zu vermieten. Das Palace wird der Stadt in Absprache mit dem Verein für eigene Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Es ist vorgesehen, mit dem Verein Palace eine Leistungsvereinbarung abzuschliessen, welche einerseits die finanzielle Unterstützung der Stadt und andererseits die vom Verein Palace zu erbringenden Leistungen regelt. Der jährliche Beitrag der Stadt beläuft sich auf einen Betriebskostenbeitrag von Fr. 250'000.– plus Übernahme der Mietkosten. Die Programmation soll so gestaltet sein, dass sie dem Palace ein unverwechselbares Profil verleiht, welches überregional ausstrahlt. Mit dem Programm wird ein breites und gemischtes Publikum angesprochen. Populäre und experimentelle Kunstformen werden in adäquatem Ausmass berücksichtigt. Jährlich sind ca. 140 Vorstellungen vorgesehen; die durchschnittliche Auslastung sollte 200 Personen pro Vorstellung betragen. Es wird eine Eigenwirtschaftlichkeit von 70 % angestrebt.

3.3 Gastronomiekonzept

Vergleiche mit ähnlich positionierten Betrieben haben gezeigt, dass die Gastronomie eine wichtige Rolle spielt, wenn es darum geht, einen Kulturbetrieb als Begegnungsort zu etablieren. Aus diesem Grund wird an fünf Wochentagen (Mittwoch bis Sonntag) im Palace von 18.00 Uhr bis um 02.00 Uhr (freitags und samstags bis 03.00 Uhr) ein so genanntes Nachtcafé betrieben. Dieses dient vor und nach den Vorstellungen sowie an den vorstellungsfreien Tagen als Treffpunkt. Geplant ist eine variabel einsetzbare Bar im Erdgeschoss sowie eine Bar mit ca. 64 Sitzplätzen im Galeriegeschoss. Im Erdgeschoss ist die Bar zwischen Vorstellungssaal und Foyer platziert. Da sie von zwei Seiten her zugänglich ist, kann in den Pausen und nach den Vorstellungen auch ein grosser Andrang bewältigt werden. Die Bar im Obergeschoss ist durch den Eingang auf der Ostseite des Gebäudes direkt erschlossen; je nach Bedarf können nur die Bar im Erdgeschoss oder diejenige im Galeriegeschoss oder beide gleichzeitig betrieben werden. Auf den Einbau einer Küche wird verzichtet, entsprechend sollen nur Kleingerichte angeboten werden. Dort wo dies sinnvoll und möglich ist, richtet sich das gastronomische Angebot nach dem jeweiligen Abendprogramm. Bei Bedarf werden externe Catering-Dienstleistungen in Anspruch genommen. Die Gastronomie ist der Geschäftsleitung unterstellt, welche ihrerseits einen Geranten oder eine Gerantin anstellen wird. Der erwirtschaftete Gewinn fliesst in die Gesamtrechnung des Palace ein, eine eigene Kostenstelle der Gastronomie wird Erfolg und Anteil der Gastronomie am Gesamtergebnis ausweisen.



3.4 Kommunikation und Marketing

Die Marktanalyse attestiert dem Palace aufgrund seiner Positionierung und seines Programms ein ausgesprochen gutes Potenzial bei Publikum und Sponsoren. Im Rahmen des Marketingkonzepts werden detaillierte Richtlinien und Massnahmen im Bereich von Kommunikation (Medienarbeit, Website, Newsletter, Flyer, Monatsplakate, Inserate etc.) und Distribution (Internet-Ticketing, Zusammenarbeit mit Starticket, schweizweiter Vorverkauf, zahlreiche Vorverkaufsstellen in Stadt und Region) entwickelt, welche sorgfältig auf die Zielpublika des Palace abgestimmt sind.

3.4. Trägerschaft und Organisation

Als Trägerschaft fungiert der Verein Palace, welcher für die Positionierung und die strategische Führung des Betriebs (Genehmigung der Budgets, Abschluss der längerfristigen Verträge, betriebswirtschaftliches Controlling) verantwortlich ist. Die operative Führung liegt in den Händen der Intendanz, welche sowohl die künstlerische als auch betriebswirtschaftliche Verantwortung trägt. In der Programmierung wird die Intendanz von Kuratorenteams unterstützt. Der Intendanz direkt unterstellt sind das technische Personal, die Gastronomie, die Öffentlichkeitsarbeit und die Administration. Total sind inklusive Gastronomie ca. 800 Stellenprozen- te vorgesehen.

4 Betriebskosten

Der hohe Detaillierungsgrad des Betriebs- und des Marketingkonzeptes erlaubt eine genaue Kalkulation der Kosten. Die Betriebsrechnung veranschlagt für die ersten fünf Jahre im Durchschnitt folgenden Aufwand und Ertrag:

Aufwand Palace Kulturbetrieb und Gastro

Personalaufwand	Fr.	676'700.--
Künstleraufwand: Gagen / Spesen / Suisa	Fr.	636'000.--
Miete und Unterhalt	Fr.	242'000.--
Übriger Betriebsaufwand	Fr.	209'000.--
Waren-Einkauf	Fr.	143'600.--

Total Aufwand	Fr.	1'907'300.--
		=====

Ertrag Palace Kulturbetrieb und Gastro

Eintritte netto	Fr.	700'000.--
-----------------	-----	------------



Fremdvermietungen	Fr.	47'800.--
Vereinsbeiträge	Fr.	40'000.--
Sponsoren (1-2 Hauptsponsoren, div. Kleinsponsoren)	Fr.	143'000.--
Übernahme der Mietkosten durch die Stadt	Fr.	180'000.--
Beitrag Kanton St.Gallen	Fr.	60'000.-- *
Beitrag Stadt St.Gallen	Fr.	250'000.--
Ertrag Gastro-Nachtcafé	Fr.	495'200.--
<hr/>		
Total Ertrag	Fr.	1'916'000.--
=====		
Ertragsüberschuss	Fr.	8'700.--

*Der Kanton unterstützt Kulturbetriebe wie die Kellerbühne und das Figurentheater mit einer jährlichen Subvention von Fr. 60'000.--. Voraussichtlich wird das Palace in gleichem Umfang unterstützt.

Seitens der Stadt wird ein jährlicher Beitrag von Fr. 250'000.-- an die Betriebskosten zugesprochen. Zudem übernimmt die Stadt die Mietkosten.

Um das Jahresprogramm zu entwickeln, das notwendige Personal zu rekrutieren und den Betrieb aufzubauen, muss die Intendanz ihre Arbeit ca. 6 Monate vor Eröffnung aufnehmen; in allerdings deutlich kleinerem Umfang gilt dies auch für andere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Vorgesehen ist deshalb eine einmalige Anschubfinanzierung von Fr. 200'000.-- seitens der Stadt.

Der Investitionsplan des Vereins Palace geht von einer Anfangsinvestition von Fr.169'000.-- aus, dabei fallen Fr. 116'500.-- im Kulturbereich (inklusive Verwaltung, Marketing und Technik) an. Von diesen Investitionsausgaben übernimmt der Verein Fr. 119'000 .--. Die Kosten für die Entwicklung des grafischen Gestaltungskonzeptes, den Internetauftritt und das Reservationssystem in der Höhe von Fr. 49'500.-- werden aus der oben genannten Anschubfinanzierung der Stadt finanziert.



5 Bauliches Umbau- und Sanierungskonzept

5.1 Zusammenfassung Projekt

Aufgrund eines Servitutes ist es ausgeschlossen, dass das Palace als Kino weiterbetrieben werden kann. Der heutige Kinosaal wird inskünftig für die Durchführung von unterschiedlichsten kulturellen Anlässen genutzt. Das Bauprojekt wurde schrittweise und in enger Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Betreiber, dem Verein Palace erarbeitet.

Es wurde geprüft, wie viele Sitzplätze maximal möglich sind. Dabei sind die erforderlichen Fluchtwegbreiten einzuhalten und die Sicht auf die Bühne darf nicht eingeschränkt sein. Ausserdem muss ein gewisser Sitzkomfort gewährleistet werden. Aus diesen Gründen sind die Bestuhlungsmöglichkeiten begrenzt, das angestrebte Maximum von 400 Sitzplätzen ist nicht möglich. Realisierbar sind max. 270 Sitzplätze zuzüglich ca. 30 Stehplätze. Diese Angaben sind im Betriebskonzept des Vereins Palace berücksichtigt worden.

Die geplante Nutzung erfordert eine Anpassung resp. Vergrösserung der Bühne und die Schaffung der entsprechenden technischen und räumlichen Infrastrukturen wie Beschallungs- und Beleuchtungsanlage, Künstlerinnen- und Künstlergarderoben, Besuchertoiletten, Lager- und Kühlräume sowie Raum für eine neue Haustechnik (Heizung und Lüftung). Um eine hohe Multifunktionalität zu gewährleisten wird ausserdem der heutige Saalboden begradigt. Auf einen Scherenboden, welcher gerade oder terrassenartig gestuft werden könnte, wird aus Kostengründen verzichtet.

Ein einwandfreier Betrieb erfordert die Erschliessung von Bühne, Saal und Untergeschoss mit einem Warenlift, welcher direkt von der Zwinglistrasse erreichbar ist. Dieser Lift kann ebenfalls für die oberen Büro- und Wohngeschosse genutzt werden.

Sicherheitsüberlegungen sprechen für eine Korrektur der engen und gefährlichen Eingangssituation. Deshalb soll der Haupteingang auf die Ostseite verlegt werden. Gleichzeitig ist eine behindertengerechte Erschliessung sämtlicher Publikumsbereiche mit einem separaten Personenlift im Foyerbereich geplant, welcher zugleich für kleinere Warentransporte genutzt werden kann.

Bei der Umsetzung der oben genannten Massnahmen wird besonders darauf geachtet, dass das einzigartige, historisch wertvolle Ambiente des ersten St.Galler Kinosaals in Absprache mit der Denkmalpflege erhalten bleibt. Im Weiteren werden die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) und die geltenden Brandschutzbestimmungen erfüllt.



Der Ausbau des Dachgeschosses (ursprünglich einfachste Bedienstetenzimmer) zu Wohn- oder Büronutzung wurde geprüft. Die Untersuchungen zeigten, dass die gesamte Dachkonstruktion verstärkt und den erforderlichen Raumhöhen angepasst werden müsste, die natürliche Belichtung wäre auch mit zusätzlichen Lukarnen oder Dachfenstern ungenügend und die Tragkonstruktion müsste statisch verstärkt werden. Kosten- Nutzenüberlegungen sprechen deutlich gegen derartige Ausbaumassnahmen. Das Dachgeschoss soll deshalb weiterhin als Stauraum und bei Bedarf als Reservelager - mit beschränkter Nutzlast - genutzt werden.

5.2 Bauliche Massnahmen

5.2.1 Palace-Saal im Erdgeschoss mit Galeriegeschoss

Es sind folgende Massnahmen geplant:

- Eingang von Osten mit Kasse und Windfang (= Erhöhung der Sicherheit für Besuchende und Mitarbeitende, behindertengerechte Zugänglichkeit, grosszügigere Foyersituation)
- Pausenaustritt gegen Westen (= attraktiver Aussenraum für Pausen und evtl. Apéros. und geforderter Notaustritt)
- Horizontaler Boden (= hohe multifunktionale Nutzung. Der heutige, geneigte Saalboden erfüllt die heutigen Brandschutzvorschriften und ohne feste Bestuhlung die statischen Anforderungen nicht mehr. Ausserdem verhindert die Neigung eine multifunktionale Nutzung mit variabler Einrichtung)
- Erhöhung des Bühnenniveaus und Verlängerung der Bühne nach vorne (nur so kann die Bühne überhaupt genutzt werden, die Erhöhung verbessert die Sicht von allen Sitzplätzen, insbesondere von der Galerie)
- Bar im Foyerbereich mit verschiebbaren Wandelementen und Bar auf der Galerie (= Erfüllung heutiger Bedürfnisse der Besuchenden vor, während und nach den Vorstellungen, wichtige Belebung des Palace auch ausserhalb der Vorstellungszeiten, hohe Multifunktionalität)
- Neue herunter gehängte Decke (= ein Ersatz der heutigen herunter gehängten Decke ist aus Sicherheitsgründen aufgrund von korrodierten Aufhängungen in grossen Teilen erforderlich. Dieser Ersatz wird auch dazu genutzt, um die Decke akustisch wirksam, d.h. Schall absorbierend auszubilden und um den Schallschutz gegenüber den oberen Geschossen deutlich zu verbessern. Ausserdem können in dieser neuen Decke die neuen



technischen Installationen wie Lüftungskanäle, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen integriert werden.)

- Erhöhung der Galeriebrüstung und statische Verstärkungen (= Erfüllung der Sicherheitsanforderungen. Ohne diese Massnahmen müssten auf der Galerie maximale Personenbelegungen festgelegt und zwingend kontrolliert werden.)
- Grosser Warenlift und Treppe auf der Seite Zwinglistrasse zur Erschliessung von Bühne, Saal, Untergeschoss sowie der oberen Büro- und Wohngeschosse (= rationelle Warentransporte und optimale Nutzung der Bühne und zugleich behindertengerechte Erschliessung der oberen Büro- und Wohngeschosse. Diese Verlagerung der Erschliessung ermöglicht auch die wichtige Vergrösserung der Bühne im hinteren Bereich, da die heutige Treppe in diesem Bereich abgebrochen wird.)

5.2.2 Untergeschoss

Die Fundamente müssen aufgrund der höheren Nutzlasten verstärkt werden, damit sie die heutigen Normen erfüllen. Diese Verstärkungen haben derartig umfangreiche Massnahmen im Bereich der Stützen zur Folge, dass ein Komplettersatz der Bodenplatte nahe liegt. Bei dieser Gelegenheit kann der heute nicht isolierte Boden abgesenkt und gedämmt werden. Im Untergeschoss sollen die Toilettenanlagen, Publikumsgarderoben, Lager- und Kühlräume, Hauswart- und Putzräume und die Haustechnikräume realisiert werden.

5.2.3 Fassade

Das Gebäude präsentiert sich heute in einem optisch guten Zustand. Detaillierte Untersuchungen zeigten jedoch, dass die Kunst- und Natursteinelemente teilweise verwittert sind und der Verputz einige Risse und mit grosser Wahrscheinlichkeit auch Hohlstellen aufweist. Das Dach und die Terrassen sind noch dicht und müssen derzeit nicht saniert werden.

Es sind folgende Massnahmen geplant:

- Im Erd- und Galeriegeschoss Ersatz der alten verwitterten und undichten Doppelverglasungsfenster durch neue isolierverglaste Fenster mit erhöhtem Schallschutz. Die übrigen Fenster sind bereits heute isolierverglast und in einem guten Zustand. (= Verbesserter Wärme- und Schallschutz)



- Einfache Riss-Sanierung des Verputzes, Reparatur von schadhaften Natur- und Kunstein-elementen, Unterhalt resp. teilweises Erneuern von Dachuntersichten, Spenglerarbeiten, Blitzschutz und Bedachungen (= ohnehin erforderliche Unterhaltsmassnahmen)

5.2.4 Haustechnik

Es sind folgende Massnahmen geplant:

- Ersatz der Ölheizung durch eine neue Gasheizung, welche weiterhin ebenfalls das Neben-gebäude MSH 1 beheizt (= Ersatz einer veralteten und störungsanfälligen Ölheizung durch moderne, energiesparende Technik; die wertvolle Fläche des nicht mehr benötigten Tank-raums kann anderweitig sinnvoll genutzt werden)
- Ersatz der veralteten, knapp 40-jährigen Anlage durch eine neue Lüftung mit Wärmerück-gewinnung. Die Lüftung ist grundsätzlich auf einen rauchfreien Betrieb ausgelegt. Bei Nachtcafé-Betrieb auf der Galerie ist das Rauchen möglich. Auf eine Kühlung wird aus Kostengründen verzichtet. (= Anpassung an heutige Energiegesetz- und Komfortanforde-rungen mit optimalen Zu- und Abluftöffnungen im Palace-Saal und auf der Galerie.)
- Sämtliche Elektroinstallationen im Bereich Palace-Saal und Untergeschoss müssen erneu-ert werden. Die bestehenden Installationen und Unterverteilungen der oberen Geschosse werden einfach angepasst.

5.2.5 Bühnentechnik

Die heutigen Filmvorführungseinrichtungen sind im Besitz des derzeitigen Mieters und wer-den durch ihn komplett demontiert. Für die künftige Nutzung ist eine neue Bühnentechnik bestehend aus Beleuchtung und Beschallung erforderlich.

Es sind folgende Massnahmen geplant:

- Begehbare Haupt-Script mit zwei beweglichen Querwagen mit Bühnenbeleuchtung, Be-schallung und Vorhängen
- Ein neues Beschallungssystem, welches für Sprache, Gesang und Konzerte geeignet ist. Auf der Galerie ist eine separate, kleinere Anlage für den Nachtcafé-Betrieb geplant.
- Modular aufgebautes und mobiles Regiepult für Licht- und Tontechnik mit Hauptstandort Galerie.



- Um evtl. Liveübertragungen zu ermöglichen, stehen Leitungsdurchbrüche zu einem Übertragungswagen zur Verfügung.

5.2.6 Räumlichkeiten über dem Palace-Saal

Die drei Wohn- und Bürogeschosse über dem Palace-Saal werden mit einem neuen, rollstuhlgängigen Lift und einem neuen Treppenhaus auf optimale Weise erschlossen. Aufgrund dieser Massnahme sind jedoch Anpassungen in Teilbereichen erforderlich. Im Übrigen sind die Räumlichkeiten in einem guten Zustand und weisen derzeit einen geringen Investitionsbedarf auf.

5.3 Nachhaltigkeit

Das Projekt für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft „Palace“ und die künftige Nutzung für einen kulturellen Betrieb ist von erheblicher Bedeutung auch unter verschiedenen Aspekten der Nachhaltigkeit im Sinne der „Agenda 21“. Entsprechend den Grundsätzen für deren Umsetzung sollen deshalb bei solchen Projekten die Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit dargestellt und beurteilt werden.

Eine Umnutzung des Palace kann insofern als nachhaltig bezeichnet werden, als damit ein kultureller Ort der Begegnung geschaffen wird und von diesem eine integrative Wirkung auf einen Teil der städtischen Bevölkerung ausgehen dürfte. Auch unter dem Aspekt der Umwelt kann durch den Ersatz der veralteten Ölheizung eine deutlich bessere Situation erreicht werden. Wie bei allen städtischen Bauten wird darauf geachtet, dass die Abbruchmaterialien möglichst sortenrein getrennt der Entsorgung zugeführt werden und bei Einbau neuer Materialien möglichst umweltfreundliche und langlebige Produkte zur Anwendung gelangen. Aus wirtschaftlicher Sicht ergibt sich bezüglich der Nachhaltigkeit kein eindeutiges Fazit, da dieses Angebot teilweise auch über eine höhere städtische Verschuldung finanziert wird. In einer Gesamtwürdigung darf dieses Projekt dennoch als nachhaltig bezeichnet werden.

5.4 Behindertengerechte Zugänglichkeit

Sämtliche Publikumsbereiche des Palace sind in Zukunft so gestaltet, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar sind, wie es gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) gefordert wird. Im rollstuhlgängigen Haupteingangsbereich soll ein neuer Personenlift für Unter-, Saal-, und Galeriegeschoss erstellt werden. Dieser Lift kann ausserhalb der Vorstellungszeiten für kleinere Warentransporte genutzt werden.



Die oberen Büro- und Wohngeschosse sind mit dem neuen Aufzug ebenfalls rollstuhlgängig erschlossen. In den Räumlichkeiten, welche derzeit nicht umgebaut werden, sind vorerst keine entsprechenden Anpassungen geplant.

6 Denkmalpflege

Das Kino „Palace“ zählt zu den architekturgeschichtlich bedeutenden Bauten, welche den Übergang von der klassischen zur modernen Architektur dokumentieren. Während sich die „öffentlichen“ Fassaden noch in weiten Teilen an der traditionellen Bauweise orientieren, zeigen sich in der Grundrissaufteilung, der Konstruktionsweise und der Materialisierung doch klare Züge der aufkommenden funktionalen Architektur. Diese Erkenntnis führt dazu, dass das Objekt zur Aufnahme in das Inventar der schützenswerten Bauten der Zeit nach 1920 vorgeschlagen ist.

Aufgrund der erwähnten baugeschichtlichen und architektonischen Beurteilung strebt die Denkmalpflege schwergewichtig die Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes sowie der bedeutenden inneren Raumstrukturen an. Dabei spielen Materialisierung und Oberflächentextur ebenfalls eine wichtige Rolle. Das vorliegende Nutzungs- und Umbauprojekt entspricht diesen Zielsetzungen, die Ausführungsdetails sind im Einzelnen noch auf die denkmalpflegerischen Aspekte zu überprüfen. Zu diesem Zweck wird die Denkmalpflege während den Bauarbeiten beratend beigezogen.

Die denkmalpflegerisch bedingten Aufwendungen bei der Renovation der Fassaden und der schützenswerten Innenausstattungen in der Höhe von ca. Fr. 250'000.– können über die Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege abgerechnet werden.

7 Baukosten

Nach dem detaillierten Kostenvoranschlag des beauftragten Generalplaners (Preisstand April 2005) ist für den Umbau und die Sanierung des Palace-Saals mit Untergeschoss und der Erneuerung der entsprechenden Haustechnikinstallationen, die Anpassungen in den oberen Büro- und Wohngeschossen sowie eine sanfte Fassadensanierung mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	460'000.–
10	Bestandesaufnahmen	Fr.	25'000.–
11	Räumungen, Demontagen	Fr.	280'000.–
12	Sicherungen, Provisorien	Fr.	89'000.–
13	gemeinsame Baustelleneinrichtungen	Fr.	41'000.–



	15	Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen	Fr. 25'000.--	
BKP 2		Gebäude		Fr. 4'397'500.--
	21	Rohbau 1	Fr. 948'800.--	
	22	Rohbau 2	Fr. 537'000.--	
	23	Elektroanlagen	Fr. 295'000.--	
	24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	Fr. 403'000.--	
	25	Sanitäranlagen	Fr. 339'700.--	
	26	Transportanlagen	Fr. 114'000.--	
	27	Ausbau 1	Fr. 488'000.--	
	28	Ausbau 2	Fr. 496'000.--	
	29	Honorare	Fr. 776'000.--	
BKP 3		Betriebseinrichtungen		Fr. 770'000.--
	30	Bühnentechnik	Fr. 450'000.--	
	31	Rohbau 1	Fr. 45'000.--	
	33	Elektroanlagen	Fr. 50'000.--	
	34	Kälte- / Spezialanlagen	Fr. 65'000.--	
	35	Buffetanlagen	Fr. 68'000.--	
	36	Transportanlagen	Fr. 92'000.--	
BKP 4		Umgebung		Fr. 68'000.--
BKP 5		Baunebenkosten		Fr. 184'500.--
BKP 6		Reserven (ca. 10 % von BKP 2)		Fr. 410'000.--
BKP 9		Ausstattung		Fr. 310'000.--

Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 6'600'000.--
=====

Die Gesamtkosten liegen deutlich über den Erwartungen der Grobkostenschätzung von Fr. 3.5 Mio. Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung lagen noch keine Bauaufnahmepläne vor und es wurden keine umfangreichen Bausondagen durchgeführt. Im Weiteren lag das Bauprojekt damals erst als Grobkonzept vor. Diese Projektierung wurde nun dazu genutzt, um detaillierte Erkenntnisse zum Gebäudezustand und zur Statik des Gebäudes zu erhalten und um ein Bauprojekt gemeinsam mit den zukünftigen Betreibern sorgfältig zu erarbeiten. Leider zeigten diese Bauuntersuchungen, dass das Haus in den Jahren 1923/24 ohne statische Reserven erstellt wurde und deshalb u.a. umfangreiche Massnahmen erforderlich sind, damit die heutigen Anforderungen erfüllt werden können. Ausserdem musste zur Kenntnis genommen werden, dass die Lüftungs-, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen im Palace-Bereich komplett ersetzt werden müssen. Hinzu kommen weitere Aspekte wie Begradigung Saalboden,



Vergrösserung Bühne, Gastroeinrichtungen, Bodenplatte mit Fundamenten, Unterfangungen, Kanalisationsleitungen, Warenlift mit Treppe, behindertengerechte Erschliessung, Brandschutzanforderungen, Fluchtwege, Einrichtungen, Bühnentechnik, etc. welche – wie üblich – erst im Rahmen der Projektierung im Detail konkretisiert werden konnten.

Die vorgeschlagenen Massnahmen gemäss diesem ausgearbeiteten Projekt sind auch im Hinblick auf die kulturpolitischen Zielsetzungen für das „Palace“ begründet. Aus kultureller Perspektive ist die Begradigung des Saalbodens unabdingbar und zwar unabhängig vom konkreten Betriebskonzept des Vereins Palace. Der heutige Saal mit Galerie bietet Platz für rund 250 Personen, allerdings in fest montierten Kinossesseln auf einem geneigten Boden; wegen des Servitutes ist ein weiterer Kinobetrieb ausgeschlossen. Ohne vergrösserte Bühne und ohne die Möglichkeit, den Raum multifunktional zu nutzen (Theaterbestuhlung, Variétébestuhlung, Nutzung ohne Bestuhlung, welche Anlässe für bis zu 500 Personen ermöglicht) ist keine wesentliche Erweiterung des aktuellen Kulturangebotes in der Stadt St.Gallen möglich. Eine kulturelle Nutzung des Saales in seiner jetzt bestehenden Form würde entsprechend bedeuten, dass der Kulturbetrieb Palace in demselben Segment agiert, das bereits durch die Kellerbühne und das Figurentheater abgedeckt wird. Da eine sinnvolle Abgrenzung seitens des Palace nicht möglich wäre, würde die Konkurrenz zwischen den verschiedenen Anbietern deutlich stärker anwachsen, als wenn die Möglichkeit einer Angebotserweiterung besteht. Ein so positionierter Kulturbetrieb ist nicht anzustreben.

8 Projektorganisation (Phase Ausführung)

Die Projektorganisation mit Steuerungsausschuss hat sich in der Projektierungsphase bewährt und soll auch für die Ausführungsphase übernommen werden. Die eigentliche Projektleitung für die baulichen Aspekte unter Führung des Hochbauamtes wird gebildet aus der Projektleitung Palace, der Projektleitung Liegenschaftenamt und der Projektleitung Bau. Die Projektleitung der betrieblichen Aspekte obliegt in der Direktion Inneres und Finanzen der Fachstelle Kultur.

9 Finanzierung, Nutzung und Mieten

Die Liegenschaft Zwinglistrasse 3, ehemaliges Kino Palace mit den Wohn- und Büroflächen, ist dem Finanzvermögen zugeordnet. Die derzeitigen Mietzinseinnahmen bei Vollvermietung belaufen sich auf Fr. 167'928.–, ausgehend vom derzeitigen Mietzins für den Kinobetrieb von Fr. 44'400.– im Jahr. Die Bruttorendite beträgt 4,6 % bezogen auf den Buchwert von Fr. 3'631'000.– (nach Aktivierung der Kosten für Ideenwettbewerb und Anteil Projektierung). Das Kino Palace hat den Betrieb per Ende 2005 eingestellt. Die Wohn- und Büroflächen sind



bis auf ca. 100 m² im 1. Obergeschoss vermietet. Da der Verein Palace bei Betriebsaufnahme ebenfalls Büroräume benötigt, wurde diese Fläche für diesen Zweck frei gehalten.

Die Gesamtbaukosten für die unter Ziffer 5 aufgeführten baulichen Massnahmen belaufen sich auf 6,6 Mio. Franken, wovon der wertvermehrende Anteil mit Fr. 3'020'000.– im Finanzvermögen zu aktivieren ist. In diesem Betrag sind jene Kosten enthalten, die nach dem Umbau unabhängig von der konkreten Betriebsweise und Nutzungsart auf jeden Fall eine Wertvermehrung und Nutzungsaufwertung für den Saal bedeuten. Im Weiteren ist ein Anteil an den technischen Installationen und an der Erschliessung (Lift) inbegriffen. Die restlichen Fr. 3'580'000.– für werterhaltende Massnahmen sind dem Verwaltungsvermögen zu belasten.

Aufgrund der Erschliessung der oberen Geschosse durch einen Lift sowie der Erneuerung der technischen Anlagen und Installationen, von welchen die Mieter in den Obergeschossen ebenfalls teilweise profitieren, können die Mietzinse der bestehenden Mietverhältnisse ebenfalls geringfügig angepasst werden.

Gesamtbaukosten	Fr. 6'600'000.–
Beitrag Denkmalpflege	Fr. 250'000.–
Nettobaukosten	Fr. 6'350'000.–
Wertvermehrender Anteil (zu aktivieren auf Buchwert)	Fr. 3'020'000.–
Buchwert alt (inkl. Kosten Ideenwettbewerb und Anteil Projektierung total Fr. 316'000.–)	Fr. 3'631'000.–
Buchwert neu	Fr. 6'651'000.–
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	Fr. 3'020'000.–
Verzinsungssatz	5.00 %
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	Fr. 151'000.–
Bisheriger Mietertrag	Fr. 168'000.–
Neuer Soll-Mietertrag	Fr. 319'000.–
Neu realisierbarer Mietertrag (inkl. Miete Palace)	Fr. 319'000.–
Bruttorendite aufgrund der realisierbaren Mietzinse (Unter Einbezug des städtischen Mietanteils)	4.80 %

Die Mietzinse aus den bisherigen Mietverhältnissen können aufgrund der wertvermehrenden Investitionen um ca. Fr. 15'000.– erhöht werden. Der Netto-Mietzins für die Lokalitäten des Vereins Palace (ehemaliges Kino) nach dem Umbau und der Sanierung gemäss Ziffer 5 beträgt Fr. 180'000.– im Jahr. Die Büroflächen im 1. Obergeschoss werden separat gemietet. Die Bruttorendite von 4.8 % ist beim derzeitigen tiefen Hypothekarzins nach Abschluss der Arbeiten vertretbar. Bei einem allfälligen Mieterwechsel im 3. Obergeschoss kann der heute eher tiefe Mietzins den heutigen Marktverhältnissen angepasst werden.



Das Stadtparlament beschliesst entsprechend den nachfolgenden Anträgen des Stadtrates über das Bauprojekt von insgesamt 6.6 Mio. Franken, die Anschubfinanzierung von 0.2 Mio. Franken und einen jährlichen gesamthaften städtischen Beitrag von Fr. 430'000.--. Die Anschubfinanzierung und die jährlichen Beiträge stehen unter der Voraussetzung der Erteilung des Baukredites, umgekehrt basiert das Bauprojekt auf dem dargestellten Betriebskonzept. Deshalb sollen die einmaligen und die wiederkehrenden Ausgaben gesamthaft dem fakultativen Referendum unterstellt werden.

10 Schlussbemerkungen und Zusammenfassung

Das vom Verein Palace vorgelegte Betriebskonzept entwickelt ein eigenständiges Profil und ein überzeugendes Programm für einen Veranstaltungssaal mittlerer Grösse in St.Gallen. Unter dem Titel „Haus für östliche Angelegenheiten“ sollen einerseits national und international bekannte Kunstschaaffende präsentiert werden, welche aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten bisher kaum in St.Gallen zu sehen waren, andererseits will das Palace Ostschweizer Künstlerinnen und Künstlern eine attraktive Plattform bieten. Drittens stellt das Palace Künstlerinnen und Künstler aus dem Osten vor, vor allem aus Ost- und Südosteuropa sowie aus Asien. Der vorgelegte Spielplan verbindet populäre und publikumswirksame Angebote von renommierten Kunstschaaffenden mit experimentelleren und eigenwilligeren Kunstformen. Es besteht entsprechend ein sorgfältig austariertes Gleichgewicht von bewährter und innovativer Kunst. Es ist das erklärte Ziel des Vereins Palace, mit seinem Programm, ergänzt durch den Betrieb eines Nachtcafes, ein breites und auch breit gefächertes Publikum anzusprechen und das Palace als einen Treffpunkt für kulturell Interessierte zu etablieren.

11 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Zwinglistrasse 3 (Kino Palace) im Kostenbetrage von Fr. 6'600'000.-- wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Von den Gesamtkosten sind Fr. 3'020'000.-- im Finanzvermögen zu aktivieren und Fr. 3'580'000.-- dem Verwaltungsvermögen zu belasten. Davon werden Fr. 250'000.-- als Beitrag an die denkmalpflegerisch bedingten Kosten der Spezialfinanzierung für die Altstadt -, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet. (Konto 608.5035.xxx)



3. Dem Betreiber Verein Palace wird als neue jährlich wiederkehrende Ausgabe ein Betriebskostenbeitrag von Fr. 250'000.-- sowie die Übernahme der Mietkosten von Fr. 180'000.-- ausgerichtet. Die jährlichen Aufwendungen von Fr. 430'000.-- sind in die Voranschläge der Laufenden Rechnung aufzunehmen.
4. Einer einmaligen Anschubfinanzierung für den Verein Palace in der Höhe von Fr. 200'000.-- zu Lasten der Laufenden Rechnung wird zugestimmt, unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Beschlussfassung über Ziffer 1 und 3.
5. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziffer 1 und Ziffer 3 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a bzw. Ziffer 6 lit. b der Gemeindeordnung gesamthaft dem fakultativen Referendum unterstehen.

Beilage:

Situation, Projekt Grundriss Saal und Galeriegeschoss, Untergeschoss, 1. – 3. Obergeschoss

Der Stadtpräsident:

Hagmann

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtschreiber:

Linke

