



Vorlage an das Stadtparlament

vom 10. Mai 2005

Nr. 0537

Kultur

Umbau und Sanierung des „Palace“-Gebäudes und Detailkonzept für den kulturellen Betrieb; Projektierungskredit**1 Ausgangslage**

In der Stadt St.Gallen fehlt ein Saal mittlerer Grösse, der von der Einrichtung und von der Atmosphäre her geeignet ist für die Präsentation von Produktionen in den Bereichen Musik, Theater, Kabarett, Literatur etc., die vom Publikumszuspruch her kleinere Raumangebote wie etwa jenes der Kellerbühne sprengen. Ein wichtiges Segment des kulturellen Angebots findet deshalb in St.Gallen nicht statt und viele bekannte Vertreterinnen und Vertreter der Kleinkunstszene kommen deshalb kaum nach St.Gallen.

Daneben suchte die Genossenschaft Konzert und Theater St.Gallen (KTSG) schon seit längerem nach einer Bühne mittlerer Grösse, die vor allem für Aufführungen der eigenen Tanzkompanie, aber auch für einen Teil der Schauspielproduktionen genutzt werden kann.

Ursprünglich bestand die Absicht, diese Anliegen durch die Übernahme des Mummenschanz-Theaters nach Abschluss der Expo 02 zu erfüllen. Die Platzierung der Holzkonstruktion mit 450 Sitzplätzen auf der Volksbadwiese wurde jedoch in einer Referendumsabstimmung vom 22. September 2002 abgelehnt. Gegen die Vorlage wurden vor allem Einwände bezüglich Standort, die Einschränkung auf einen Veranstaltungsraum sowie Zweifel an den projektierten Kosten vorgebracht. Das Bedürfnis nach einem mittleren Saal und einer zweiten Spielstätte des Theaters St.Gallen für Tanz und Schauspielproduktionen blieb jedoch unbestritten.

Von einem Teil der Kulturszene wurde als eine Art „Gegenvorschlag“ zum Mummenschanz-Theater das Projekt „T-Haus“ (Zentrum für Experimente mit Tanz, Theater, Text und Ton) vorgeschlagen, das nicht nur Aufführungs- und Ausstellungsraum, sondern auch Probe- und Begegnungsort sein sollte. Die gross dimensionierte Projektidee, die einen Neubau umfasst hät-



te, wurde von den Initiantinnen und Initianten nicht weiter verfolgt, weil die damit verbundenen Kosten als nicht finanzierbar erschienen.

Im Frühjahr 2003 ergab sich für die Stadt die Möglichkeit, die Liegenschaften Zwinglistrasse 3 (Kino Palace) und Rosenbergstrasse 2 (Wohngebäude) zu erwerben. Einerseits sah man nach entsprechender Prüfung die Möglichkeit einer kulturellen Nutzung für den Kinosaal, zumal die Kino Rex AG den Kinobetrieb im Palace einstellen will. Andererseits bot das Wohnhaus Rosenbergstrasse 2 parallel dazu eine Ersatzmöglichkeit für die MSH1, die wegen der Realisierung des Athletik Zentrums St.Gallen, damals noch als Polysportives Zentrum Ostschweiz PZO bezeichnet, den bisherigen Standort an der Steinachstrasse aufgeben musste.

Erste Abklärungen in Zusammenarbeit mit der Direktion der Genossenschaft Konzert und Theater St.Gallen ergaben, dass der Palace-Saal grundsätzlich geeignet wäre, um einen Veranstaltungsort für Musik-, Theater- und Tanzproduktionen zu schaffen, die aufgrund des Publikumsinteresses nicht mehr in der Kellerbühne präsentiert werden können, für die aber auf der anderen Seite die Tonhalle zu gross oder ungeeignet ist. Die erforderlichen Investitionen im Bühnenbereich, bei den Nebenräumen und für die Neubestuhlung wurden aufgrund einer Grobkostenschätzung als verantwortbar erachtet, worauf der Stadtrat mit Zustimmung der Liegenschaftskommission das Gebäude „Palace“ samt dem Wohnhaus im August 2003 erwarb.

Die beiden Gebäude liegen in der Wohn-Gewerbe-Zone, an zentraler Lage und mit guter Erschliessung auch durch den öffentlichen Verkehr. Sie sind grundsätzlich somit für verschiedenste Zwecke nutzbar. Eine Nutzungseinschränkung ergibt sich allerdings für das „Palace“ durch eine Dienstbarkeit, die der Kinobetreiber als früherer Liegenschafteneigentümer eintragen liess und die einen künftigen Kinobetrieb untersagt. In einem Gespräch zwischen einer Delegation des Stadtrats und dem Kinobetreiber am 14. April 2005 konnte hier keine Änderung bewirkt werden.

Das Gebäude Rosenbergstrasse 2 wurde in der Zwischenzeit für die MSH 1 umgebaut. Für die kulturelle Nutzung des Gebäudes „Palace“ wurden die nötigen Abklärungen unmittelbar nach dem Erwerb aufgenommen. Es zeigte sich rasch, dass es nicht einfach werden würde, für das Palace ein Nutzungskonzept zu finden, das alle teils sich widersprechenden Bedürfnisse und Erwartungen unter einen Hut bringen könnte. Diese Ausgangssituation, verbunden mit dem Bestreben, von Anfang an die interessierten Kreise möglichst ins Projekt einzubinden, veranlassten den Stadtrat, im Dezember 2003 einen öffentlichen Ideenwettbewerb auszusprechen.

Für die Ausschreibung wurde ein Leitbild für den neuen Kulturort mit folgendem Wortlaut formuliert: "Der Veranstaltungsraum Palace ist der Ort in St.Gallen, wo einem breiten, ge-



mischten Publikum professionelles Kulturschaffen im Bereich des Tanzes, des Theaters, des Kabaretts, der Comedy, des Chansons, der Weltmusik und vergleichbarer Musikformen sowie der Literatur präsentiert wird. Er verankert sich im Bewusstsein der Bevölkerung als Haus mit eigenem, unverwechselbarem Profil, das populäre, aber gleichzeitig qualitativ hoch stehende Kultur anbietet.“ Gleichzeitig sollte es – nicht zuletzt aufgrund seiner zentralen Lage – auch die Funktion eines Begegnungsortes für die kulturell Aktiven und Interessierten erfüllen können, womit ein wichtiges Element des Projektes „T-Haus“ aufgegriffen wird.

Die Beteiligung am Wettbewerb war mit insgesamt 16 Bewerbungen erfreulich. Die Beurteilung der Beiträge erfolgte durch eine Jury in folgender Zusammensetzung: Freddy Geiger, Leiter Marketing Ostschweiz UBS und Gründer des Open Airs St.Gallen; Dr. Andrew Holland, Leiter des Projektes „Tanzförderung“ beim Bundesamt für Kultur; Hans Läubli, Präsident des Theater- und Tanzraums „Gessnerallee“ in Zürich; Roland Jörg, Kulturamtsleiter der Stadt Dornbirn sowie André Gunz, Kulturbeauftragter; Martin Hitz, damaliger Stadtbaumeister, und Maria Wetzel, Leiterin des Liegenschaftsamt (als Vertretung der Stadt). Die sehr komplexe Aufgabenstellung, die einerseits eine Programmation verlangte, die Profil und Ausstrahlungskraft über die Region hinaus erkennen liess, zum anderen aber populär wirken und breite Schichten ansprechen sollte, war wohl wesentlich mitverantwortlich, dass keines der eingereichten Konzepte allein in überzeugender Weise sämtliche Wünsche abdecken konnte. Die Jury vergab deshalb drei erste Preise. Gleichzeitig empfahl sie dem Stadtrat, die drei Konzepte in ein gemeinsames Projekt zusammenzuführen. Für dieses Vorgehen sprach auch der Umstand, dass zahlreiche persönliche Beziehungen zwischen den drei Gruppen bestehen und dass angesichts des bereits bestehenden Kulturangebots in der Stadt St.Gallen sich eine Bündelung der Kräfte aufdrängt. Der Stadtrat nahm mit Beschluss vom 11. Mai 2004 Kenntnis vom Jurybericht und erteilte den drei Gruppen den Auftrag, ein gemeinsames Grobkonzept zu erstellen. Diese drei Gruppen haben sich in der Zwischenzeit zum „Verein Palace“ zusammengeschlossen. Er besteht derzeit aus folgenden Mitgliedern: Paul Seelhofer, St.Gallen (Präsident); Roberto Bertozzi, St.Gallen (Vizepräsident); Peter Dörflinger, St.Gallen; Lukas Hofstetter, St.Gallen; Rita Kappenthuler, Abtwil; Kaspar Surber, St.Gallen; Pino Stinelli, St.Gallen; Franziska Wüst, St.Gallen (Kassierin), alle im Vereinsvorstand; Florian Bachmann, St.Gallen, Martin Richiger, Mogelsberg (Revisoren) sowie die weiteren Mitglieder: Hans-Ruedi Beck, St.Gallen; Thomas Freydl, Wattwil; Martin Kappenthuler, Abtwil; Veit Rausch, St.Gallen; Adrian Riklin, St.Gallen; Rafael Tschirky, St.Gallen; Bruno Gähwiler, St.Gallen; Philipp Bachmann, St.Gallen.

Die Genossenschaft KTSG hatte unterdessen selber die Initiative ergriffen für die Suche geeigneter Räumlichkeiten für ihre spezifischen Bedürfnisse. Ende Februar 2004 wurde bekannt, dass die Sammlung Hauser & Wirth aus der Lokremise ausziehen wird. KTSG interessierte



sich nun für diese Räumlichkeiten. Eine regelmässige Nutzung des Palace durch KTSG wird deshalb nicht mehr angestrebt.

Neben der Frage der Nutzung der Räumlichkeiten für Veranstaltungen sind auch der Zustand des Gebäudes und allfällig notwendige Sanierungsmassnahmen für die übrigen Gebäudeteile zu untersuchen.

2 Grobkonzept für die kulturelle Nutzung

2.1 Grobkonzept des Vereins Palace

Das von den drei Gruppen gemeinsam erarbeitete und Ende Oktober 2004 abgelieferte Grobkonzept deklariert das Palace als „Haus für östliche Angelegenheiten“ und als „Ort der Bekanntmachung“. Die Umschreibung „östliche Angelegenheiten“ fasst drei wesentliche Programmziele zusammen:

- Das Palace will inspirierende Kulturschaffende in die Ostschweiz holen und damit dem Vorurteil entgegen wirken, der östliche Landesteil der Schweiz sei kulturell wenig interessant.
- Das Palace will kulturelles Tor der Schweiz zum noch zu entdeckenden Osten Europas sein.
- Schliesslich wird das Palace auch Plattform für interessante Künstlerinnen und Künstler aus der Ostschweiz selber sein.

Als „Ort der Bekanntmachung“ möchte das Palace eine inspirierende Atmosphäre für die persönliche Begegnung und den Austausch von Ideen schaffen. Die Begegnungen sollen dabei nicht nur im Publikum, sondern auch zwischen Publikum und Bühne und auf der Bühne selbst stattfinden.

Im Rahmen dieser programmatischen Leitideen ist auch der Einbezug weiterer Institutionen und Veranstalter vorgesehen. Die Formen der Zusammenarbeit werden Gegenstand der Detailprojektierung sein.

Das grundsätzlich auf Vielfalt angelegte Programm soll durch die Schaffung einzelner Programmschienen strukturiert werden. Für Höhepunkte sollen einzelne herausragende Veranstaltungen auch ausserhalb der Programmschienen und jährlich zwei Festivals sorgen. In den Festivals werden Inhalte und Formen thematisiert werden, die sonst zu kurz kommen und/oder in einer gebündelten Form eine besondere Wirkung entfalten können.



Die Palace-Saison dauert gemäss Konzept von September bis Mai. Pro Woche sind drei bis vier Veranstaltungen vorgesehen, womit sich pro Saison insgesamt 120 bis 140 Veranstaltungen ergeben.

Raumgestaltung und Gastronomie

Mit sanften baulichen Eingriffen, einem durchdachten Gestaltungskonzept (Licht, Farbgebung, Möblierung) und einer guten technischen Ausstattung soll das Ambiente eines Variétés im ursprünglichen Wortsinn geschaffen werden. Damit das Palace als Veranstaltungsraum und Treffpunkt dienen kann, sind flexible Raumeinteilungen vorgesehen, die verschiedenen Veranstaltungsgrossen entsprechen.

Erste Vorstellungen bestehen auch bezüglich der Gastronomieangebote, die im Rahmen der Projektierung noch zu konkretisieren sind. Die Funktion des „Palace“ als Begegnungsort soll so gestützt werden. Neben Bar/Buffer im Erdgeschoss ist an ein Nachtcafé mit grosser Bar im Galeriegeschoss gedacht (an fünf Tagen in der Woche geöffnet, bis 2.00 bzw. am Freitag und Samstag bis 3.00 Uhr). Auf eine eigene Küche soll jedoch aus Platzgründen verzichtet werden. Für grössere Anlässe ist eine Zusammenarbeit mit Catering-Betreibern vorgesehen.

Aus dem Konzept ergeben sich folgende bauliche Anforderungen:

- Vergrösserung des Foyers mit neuem Haupteingang von der Seite her
- Vergrösserung der Bühne nach vorne
- 270 Sitzplätze unten und 60 auf Galerie bei Konzertbestuhlung
- „Galabetrieb“ (mit Essen) für 150 Personen
- Mobile Bestuhlung, um auch Veranstaltungen mit 600 Stehplätzen durchführen zu können
- Neueinteilung des Kellergeschosses.

Kommunikation und Marketing

Im Bereich Kommunikation und Marketing wird im Grobkonzept das Ziel gesetzt, dass in den Medien, auch in den überregionalen, regelmässig über das „Palace“ berichtet wird. Als Informationsmittel sind u.a. das Einrichten einer eigenen Homepage, der Vertrieb eines gedruckten Monatsprogramms und eines Newsletters sowie ein SMS-Service vorgesehen.



Trägerschaft

Zur Trägerschaft sind im Grobkonzept selbst noch keine abschliessenden Ausführungen enthalten. Inzwischen hat sich aber aus dem Kreis der Initiantinnen und Initianten der „Verein Palace“ konstituiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Trägerschaftsform beibehalten wird, sofern dem bisher am Projekt beteiligten Personenkreis auch die eigentliche Betriebsführung übertragen wird. Das Verhältnis zur Stadt als Vermieterin und Hauptsubvenientin würde in einem Miet-/Betriebsvertrag geregelt. Ob die Stadt auch in die Organe des Trägervereins Einsitz nehmen wird, ist noch offen. Angesichts der Bedeutung des „Palace“-Projekts für die Stadt und der Höhe des Finanzbedarfs ist eine Einsitznahme ernsthaft ins Auge zu fassen.

Betriebsrechnung

Die Betriebsrechnung gemäss Grobkonzept sieht jährliche Aufwendungen von Fr. 990'000.– vor. Dazu wird von der Stadt ein Beitrag von Fr. 250'000.– erwartet. In diesen Aufwendungen sind die Mietkosten für die Veranstaltungs- und Nebenräume (von rund Fr. 88'000.–) nicht enthalten. Die Räume sollen von der Stadt unentgeltlich überlassen bzw. von der Stadt mit der Übernahme der Mietkosten finanziert werden.

Die Betriebsrechnung basiert auf einer durchschnittlichen Auslastung von 200 Personen pro Vorstellung und einem durchschnittlichen Eintrittspreis von Fr. 22.–.

2.2 Vorgaben des Stadtrats für die Projektierung

Der Stadtrat nahm am 5. April 2005 vom Grobkonzept Kenntnis. Er stellte fest, dass ein durchdachtes und originelles Konzept vorliegt, welches kulturpolitisch in die erwünschte Richtung zielt. Der Stadtrat beschloss deshalb, auf dieser Grundlage die Detailprojektierung einzuleiten. Ergänzend machte er für die Projektierung folgende Auflagen:

- Überprüfung der maximal möglichen Sitzplatzzahl; Vor- und Nachteile einer Erweiterung von 330 auf 400 Sitzplätze
- Positionierung des Palace in der bestehenden Kulturlandschaft; Aufzeigen von Konkurrenzsituationen- und Synergiepotenzialen, Entwickeln von Zusammenarbeitsformen mit anderen Institutionen und Veranstaltern; Führen der erforderlichen Gespräche unter Begleitung durch die Fachstelle für Kultur.
- Nutzung des Palace durch die Stadt als Liegenschafteneigentümerin und Hauptsubvenientin für eigene Veranstaltungen im Rahmen der Vereinbarkeit mit dem Veranstaltungsplan des „Palace“



- Überprüfung der im Grobkonzept vorgesehenen Nutzung ohne Bestuhlung.

Ganz allgemein wird zu beachten sein, dass die räumliche Umgestaltung des „Palace“ so zu gestalten ist, dass eine kulturelle Nutzung nach einem anderen Konzept nicht verunmöglicht wird.

Die Erarbeitung eines Detailprojekts für eine Sanierung soll sich auf das ganze Palacegebäude erstrecken. Die Notwendigkeit ergibt sich aufgrund von Interdependenzen zwischen Massnahmen in unteren und im oberen Gebäudeteil, aber auch wegen negativer Erfahrungen bei anderen Projekten.

2.3 Finanzierungsmodell

Das Palace-Gebäude wurde in das Finanzvermögen erworben und ist mit einem Buchwert von 3,3 Mio. Franken in der Bestandesrechnung der Stadt St.Gallen enthalten. Eine teilweise Übertragung des Kinobereiches in das Verwaltungsvermögen mit entsprechender Abschreibung dieses Anteils des Buchwertes ist nicht vorgesehen, das gesamte Gebäude soll im Finanzvermögen bleiben.

Von den geschätzten Gesamtbaukosten von rund 3,5 Mio. Franken kann der wertvermehrende Anteil von Fr. 900'000.– aktiviert werden. Daraus resultiert der neue Buchwert von 4,2 Mio. Franken, der zu verzinsen ist. Bei den für die kulturelle Nutzung vorgesehenen Flächen ergibt sich dadurch bei einer Bruttorendite von 5 % eine Miete von Fr. 88'000.–.

Der restliche Baukredit von rund 2,6 Mio. Franken betrifft Ausstattungen und besondere Einrichtungen für den kulturellen Betrieb sowie Kosten für nachzuholenden Unterhalt im ganzen Gebäude, die nicht zu Gunsten des Gebäudewertes aktiviert werden können. Diese Kosten müssen somit zu Lasten des allgemeinen Haushaltes finanziert werden, entweder durch eine einmalige Abschreibung über die Investitionsrechnung oder über tranchenweise jährliche Abschreibungen in den Verwaltungsrechnungen der nächsten Jahre.

Für die kulturelle Nutzung und den Teil des Gebäudes, der dieser Nutzung zugeführt wird, müsste somit nach dem heutigen Planungsstand mit folgenden jährlichen Kosten gerechnet werden:

- Betriebskostenanteil Fr. 250'000.–
- Mietkosten Fr. 88'000.–

Als einmalige Leistung wird ein Beitrag von Fr. 200'000.– für Vorlaufkosten des Kulturbetriebs beantragt.



Der Betrag, der zusätzlich eingesetzt werden muss für die Investition, welche die Ausstattungen und besondere Einrichtungen für den kulturellen Betrieb dieses Gebäudeteils betrifft, kann erst nach der Detailprojektierung festgelegt werden.

Über diesen Betrag und auch über die definitiven Beiträge an den Betrieb wird das Stadtparlament nach Abschluss der Detailprojektierung und in Kenntnis des genaueren Betriebskonzeptes zu entscheiden haben.

3 Vorgehen Projektierungsphase

3.1 Gebäudeinformation

3.1.1 Palace-Saal und Untergeschoss

Der heutige Kinosaal soll inskünftig für die Durchführung von unterschiedlichsten kulturellen Anlässen genutzt werden. Das Palace soll ein multifunktional beispielbarer Kulturraum werden, in dem verschiedene Formate möglich sind und in spannende Verbindungen gebracht werden.

Dies erfordert eine Anpassung der Bühne und die Schaffung der entsprechenden technischen und räumlichen Infrastrukturen wie Beschallungs- und Beleuchtungsanlage, Künstlergarberoben, Räume für Haustechnik, Foyer mit Publikumsgarderoben sowie die Verbesserung der Toilettenanlagen.

Sicherheitsüberlegungen sprechen für eine Korrektur der engen und gefährlichen Haupteingangssituation. Im Rahmen der Projektierung soll eine Verlegung des Haupteingangs nach Osten geprüft werden.

Die heutige Wärmeerzeugung und die Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ist veraltet, störungsanfällig und entspricht nicht den heutigen Komfortansprüchen und den Anforderungen an einen sparsamen Energieverbrauch. Sie muss ersetzt werden. Gleiches gilt für die veralteten Elektroinstallationen im Palace-Saal und im Untergeschoss.

Für das Galeriegeschoss soll geprüft werden, ob und in welcher Form anstelle der nicht mehr benötigten Projektionskabine oder im ostseitigen Erker eine gastronomische Nutzung möglich ist.

Auch die Grundsätze nach dem Behindertengleichstellungsgesetz, eine funktionale Anlieferung für Bühne und Lager sowie die Brandschutzanforderungen sollen in dieser Projektierung berücksichtigt werden.



Bei all diesen Massnahmen soll das einzigartige, historisch wertvolle Ambiente des ersten St.Galler Kinosaals erhalten bleiben.

3.1.2 Fassade

Das Gebäude präsentiert sich heute in einem grundsätzlich guten Zustand. Die Kunststeinelemente sind wenig verwittert und der Verputz ist nicht schadhafte, das Dach und die Terrassen sind dicht. Einzig durch die Verfärbungen und Verschmutzungen wirkt das Gebäude nicht repräsentativ. Im Rahmen der Projektierung sollen der Zustand im Detail unter langfristigen Gesichtspunkten untersucht und die Kosten für eine sanfte Sanierung der gesamten Fassade mit Steildach und Terrassen ermittelt werden.

3.1.3 Räumlichkeiten über dem Palace-Saal

Die drei Geschosse über dem Palace-Saal sind derzeit als Büros und Wohnungen vermietet. Im Dachgeschoss befinden sich heute noch die ursprünglichen, unbeheizten Dienstbotenkammern. Hier bestünde noch Ausbaupotential zu attraktiven Maisonettewohnungen, in Kombination mit dem 3. Obergeschoss.

In der Projektierung sollen der Zustand dieser drei Geschosse und des Dachgeschosses erfasst und allfällige Sanierungs- und Ausbaukosten geschätzt werden. Damit ist eine langfristige Betrachtung des gesamten Gebäudes möglich.

3.2 Projektorganisation (Projektierung)

Die Projektorganisation entspricht im Wesentlichen der üblichen Organisation gemäss Projektmanagementhandbuch des Hochbauamtes. Vorgesehen ist zusätzlich die Bildung eines Steuerungsausschusses mit dem Stadtpräsidenten, der Direktorin Bau und Planung sowie einem Vertreter oder einer Vertreterin des Vereins Palace. Dieser Ausschuss ist zuständig für die Begleitung des Projekts und bei Entscheiden von grosser Tragweite (z.B. Entscheid über das Raumgestaltungskonzept) oder bei Uneinigkeit innerhalb der Projektleitung. Die eigentliche Projektleitung unter Führung des Hochbauamtes wird gebildet aus der Projektleitung Palace, der Projektleitung Liegenschaftenamt und der Projektleitung Bau.



4 Projektierungskosten

Für die Vorlage eines Ausführungskredits an das Stadtparlament ist durch einen Generalplaner ein Umbau- und Sanierungs-Bauprojekt Kino Palace mit Kostenvoranschlag auszuarbeiten. Wie erwähnt ist aufgrund der heute zur Verfügung stehenden Unterlagen (Kostenschätzung des Hochbauamtes) für den Umbau und die Sanierung des Kinosaals mit Nebenräumen im Untergeschoss und der Erneuerung der entsprechenden Haustechnikinstallationen sowie einer sanften Fassadenrenovation mit Kosten von rund 3,5 Mio. Franken zu rechnen.

Für diese Leistungen ist mit folgenden Projektierungskosten zu rechnen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	10'000.--
Baufnahmen und Bauuntersuchungen, Sondieröffnungen		
Generalplanerteam	Fr.	240'000.--
Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLK-Ingenieur, Sanitäringenieur		
Spezialisten	Fr.	6'000.--
Bauphysiker, Bauakustiker		
Nebenkosten		
Innenraummodell, Kopien und Vervielfältigungen	Fr.	20'000.--
Unvorhergesehenes	Fr.	14'000.--

Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 290'000.--

=====

Parallel zur Projektierung des Umbaus und der Sanierung des Palace-Gebäudes ist das kulturelle Nutzungskonzept auf der Grundlage des Grobkonzepts und mit den Vorgaben des Stadtrats in Ziff. 2.2 zu erarbeiten. Dieses hat auch Auswirkungen auf bauliche Vorkehrungen, namentlich im Palace-Saal und im Untergeschoss. Die Erarbeitung des Detailkonzepts erfolgt zweckmässigerweise aufgrund einer Leistungsvereinbarung durch den Verein Palace selbst, der auch als Träger des zukünftigen Betriebs vorgesehen ist. Die entsprechenden Arbeiten sollen auf der Grundlage dieser Leistungsvereinbarung mit CHF 95'000 (inkl. allfälliger Mehrwertsteuerbelastungen) abgegolten werden. Vorgesehen sind gemäss Leistungsvereinbarung Projektierungsarbeiten in folgenden Bereichen:



Raumgestaltung

Vorprojekt, umfassend Bühnenvergrösserung, Umnutzung Vorführkabine, Palace-Bar, Gestaltung Galerie, erforderliches Mobiliar, Lage von Treppen, Aufzüge, Toiletten, Zufahrt und Anlieferung; Gestaltungsstudien Innenraum; Festlegung von Material- und Farbvorstellungen.

Bühnentechnik

Bühnenplanung inkl. Vorbühne und Podesterie; Konzepte für Bühnenbeleuchtung inkl. Planung Scheinwerferskript; Elektroakustik, Schallschutz (nach aussen und nach oben).

Programmation

Mögliche Programmschienen und Festivals; Leitlinien an Intendanz; Detailbudget Jahresprogramm (Veranstaltungen), zweimonatiges fiktives Programm.

Gastronomie

Gastronomisches Profil; gastronomisches Angebot; Planung Infrastruktur; Teilbusiness-Plan inkl. Stellenplan und Schichteinteilung; Detailbudget.

Kommunikation und Marketing

Definition Zielpublika, Marketingkonzept, Werbeplanung, Detailbudget.

Businessplan

Bedürfnisabklärung (ohne Marktumfrage); Betriebsvergleiche und Risikoanalyse; Betriebskonzept (inkl. Validierung Stellenplan); Investitionsplanung, Planerfolgsrechnung, Liquiditätsplanung für die ersten fünf Jahre; Finanzierungsplan und Fundraisingkonzept (inkl. Abklärungen mit Kanton und möglichen Sponsoren).

Organisation und Verträge

Trägerschafts- und betriebliches Organisationsmodell, inkl. Stellenplan; Grundlagen für Pflichtenhefte; vertragliche Rahmenbedingungen Gastronomiebetrieb (Anstellung oder Pacht), Grundlagen für Personalauswahlverfahren.

Für diese Leistungen wird folgender Pauschalbetrag vereinbart:

Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 95'000.--
=====



Die entgeltliche Erteilung eines Auftrages für Arbeiten im Rahmen der Detailprojektierung an die künftige Trägerschaft ist neu. Bis anhin war es üblich, dass konzeptionelle Arbeiten als Eigenleistungen der jeweiligen Institution erbracht worden sind. Die vorgesehene Nutzung des Palace weist indes eine Dimension auf, die den bisher üblichen Rahmen sprengt. Mit der Ausarbeitung des Grobkonzepts haben die Mitglieder des Vereins Palace bereits unentgeltliche Vorleistungen in einem beträchtlichen Ausmass erbracht. Angesichts des Umfangs der anstehenden Projektierungsarbeiten ist es gerechtfertigt, dem Verein eine feste Entschädigung zu leisten. Dabei ist in Betracht zu ziehen, dass der Betrag von Fr. 95'000.– auch Kosten des Vereins für Drittaufträge umfasst und zu einem wesentlichen Teil in der Detailprojektierung weitere Eigenleistungen des Vereins erbracht werden.

Der Verein Palace wird seine Planungsleistungen innert vier Monaten nach der Krediterteilung für die Projektierung durch das Stadtparlament erbringen, vorbehältlich nicht vorhersehbarer Verzögerungen, deren Gründe ausserhalb des Einflussbereiches des Vereins liegen. Weitere Aussagen über den Terminplan sind noch nicht möglich, da der Zeitplan vom Resultat der Detailprojektierung und vor allem vom Entscheid „Gesamtsanierung oder Teilsanierung“ abhängt.

Von der betrieblichen und finanziellen Seite her ist zu beachten, dass die Aktivitäten der Betreiber nicht erst mit der Eröffnung des Hauses beginnen können. Die Verpflichtung von Künstlerinnen und Künstlern erfordert frühzeitige verbindliche Abmachungen und muss deshalb unverzüglich nach der Annahme der Bauvorlage durch das Stadtparlament an die Hand genommen werden; auch der übrige Betrieb verlangt eine mehrmonatige Vorlaufzeit. Umfang und Kosten dieser Vorbereitungsarbeiten werden im Rahmen der Detailprojektierung ermittelt; der dazu erforderliche städtische Beitrag wird nach jetzigem Stand auf rund 200'000 Franken geschätzt.

5 Finanzierung

Die Aufwendungen für die eigentliche Projektierung von Fr. 290'000.– sollen aktiviert werden. Die Pauschale an die Trägerschaft von Fr. 95'000.– ist zu Lasten der Investitionsrechnung 2005 zu sprechen und abzuschreiben.

In der Investitionsplanung der Stadt St.Gallen sind für 2005 Fr. 500'000.– eingestellt, für das Jahr 2006 sind die anfallenden Baukosten noch einzustellen.



6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projektierungskredit für den Umbau und die Sanierung des Kino Palace im Kostenbetrage von insgesamt Fr. 385'000.– wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Von den Gesamtkosten sind Fr. 290'000.– im Finanzvermögen zu aktivieren und Fr. 95'000.– sind dem Verwaltungsvermögen zu belasten (IR 62.5039.902).

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Konto-Nr. 62.5039.902

Beilage:
Situation, Grundriss Kinosaal und Galeriegeschoss und
Grundriss Untergeschoss

