



Palace

Liegenschaft Palace; Sanierung des Gebäudes und Umbau für die kulturelle Nutzung – überarbeitetes Projekt

1 Ausgangslage

Im Jahr 2003 bot sich der Stadt St.Gallen die Möglichkeit, die zentral gelegene Liegenschaft Zwinglistrasse 3 zu erwerben. Im Gebäude „Palace“ befinden sich ein Kinosaal mit Bühne und Nebenräumen sowie Büros und Wohnungen.

Um ein Konzept für die künftige kulturelle Nutzung des Kinosaals zu entwickeln, schrieb die Stadt im Dezember 2003 einen öffentlichen Ideenwettbewerb aus. Insgesamt gingen 16 Bewerbungen ein. Eine Fachjury mit internationaler Besetzung zeichnete im Frühjahr 2004 drei Projekte mit dem ersten Preis aus und empfahl dem Stadtrat, diese drei Beiträge in ein gemeinsames Projekt zusammenzuführen. Daraufhin schlossen sich die drei Gruppen zum Verein Palace zusammen und erarbeiteten bis Ende Oktober 2004 ein Grobkonzept für die kulturelle Nutzung im Palace.

Am 10. Mai 2005 bewilligte das Stadtparlament einen Kredit in der Höhe von CHF 385'000 für die Projektierung der Sanierung und den Umbau des Palace sowie die Entwicklung eines Detailkonzeptes für den kulturellen Betrieb durch den Verein Palace. In Zusammenarbeit mit dem Verein Palace entwickelte das Hochbauamt ein Sanierungskonzept für die Liegenschaft. Parallel dazu erarbeitete der Verein ein Detailkonzept für den zukünftigen Kulturbetrieb im Palace. Am 14. Februar 2006 legte der Stadtrat dem Parlament die Vorlage „Liegenschaft Palace; Sanierung und Umbau für die kulturelle Nutzung sowie städtischer Betriebsbeitrag“ vor. Beantragt wurden ein Kredit für den Umbau der Liegenschaft Zwinglistrasse 3 in der Höhe von CHF 6,6 Mio und ein jährlicher Beitrag an den Kulturbetrieb in der Höhe von CHF 250'000 plus Übernahme der Mietkosten in der Höhe von CHF 180'000. Das Stadtparlament wies am 23. Mai 2006 die Vorlage zurück und beauftragte den Stadtrat, eine neue Vorlage mit einem Kostendach von CHF 3,5 Mio zu erarbeiten.



Um die notwendigen Erfahrungen zu sammeln, welche kulturellen Nutzungen in dem bestehenden Saal ohne grössere bauliche Veränderungen möglich und sinnvoll sind, entschied sich der Stadtrat für die Durchführung eines kulturellen Probebetriebes. Der Verein Palace sah hingegen keine Möglichkeit, das Betriebskonzept den veränderten Bedingungen anzupassen und verzichtete deshalb darauf, ein Konzept für den kulturellen Probebetrieb zu entwickeln. Allerdings zeigten sich einzelne Personen aus dem Umfeld des Vereines interessiert, einen solchen Probebetrieb zu realisieren. Am 15. August 2006 bewilligte der Stadtrat einen Betriebsbeitrag von CHF 80'000 für den Probebetrieb sowie einen Verpflichtungskredit von CHF 133'000 für unumgängliche Investitionen. Ende Oktober 2006 startete der kulturelle Probebetrieb.

2 Erfahrungen aus dem kulturellen Probebetrieb

Das kulturelle Angebot gliedert sich in die drei Programmschienen

- „Tonhütte“, Konzerte in den Bereichen Rock, Rap, Elektronika, World Music etc.
- „Erfreuliche Universität“, Vorträge
- „Fanatorium“, Lesungen, Theater, Partys etc..

Der grössere Teil der Veranstaltungen findet im Rahmen der Programmschiene „Tonhütte“ statt. Ziel ist es hier, das Palace als attraktiven Auftrittsort für nationale und internationale Konzerttourneen zu etablieren. Mit dem Engagement von national und international bekannten Bands wie Grizzly Bear, Jeffrey und Jack Lewis, Elenie Mandell, Stiller Haas, Kutti MC, Père Ubu, Aube, Adam Green etc. ist dies bereits in der ersten Spielzeit in erfreulichem Ausmass gelungen. Verschiedentlich handelt es sich bei diesen Auftritten um das einzige Konzert der betreffenden Formation in der Schweiz. Die interessante und profilierte Programmierung schlägt sich auch in der Nachfrage nieder: Reservationen aus der übrigen Schweiz, aber auch aus Deutschland und Österreich zeigen die klar überregionale Ausstrahlung des Musikprogramms. Daneben bietet das Palace Ostschweizer Kulturschaffenden wie Manuel Stahlberger, Goran Kovacevic und Norbert Möslang eine wichtige Plattform. Die Konzerte wurden in der vergangenen Spielzeit durchschnittlich von 100 Personen besucht.

Mit der Programmschiene „Erfreuliche Universität“ greifen die Veranstalter aktuelle gesellschaftliche Themen, meistens mit direktem Bezug zur Stadt St.Gallen, auf. Die Veranstaltungen finden immer am Dienstag Abend statt und widmen sich monatlich einem spezifischen Thema. Eröffnet wurde die „Erfreuliche Universität“ mit der Reihe „Stadt ohne Zukunft. St.Gallen in den Goldenen Zwanzigern“. Nach dem Zyklus „Die Rückkehr der Tiere in die Musik, die Kunst, die Philosophie“ diskutierte die Serie „Auf- und Abbruch in St.Gallen“



die Baukultur der letzten zwei Jahrzehnte in der Stadt, und unter dem Titel „Ich und das Internet. Das Mirakel Web 2.0“ wurden die Entwicklungen und Tendenzen in der elektronischen Kommunikation untersucht. Für dieses Engagement wurde die „Erfreuliche Universität“ vom Stadtrat auf Antrag der Kommission für Kulturförderung mit einem Förderungspreis 2007 ausgezeichnet.

Im „Fanatorium“ haben Interessierte und Fans die Möglichkeit, ihre Leidenschaft für eine bestimmte Sache zum Ausdruck zu bringen. In der ersten Spielzeit fanden beispielsweise szenische Lesungen der St.Galler Theatergruppe „Theater am Tisch“ ebenso Platz wie ein Rilke-Borchert-Zyklus.

Wöchentlich finden im Palace 3 - 4 Veranstaltungen statt; in der ersten Spielzeit 2006/07 gingen insgesamt rund 90 Vorstellungen über die Bühne. Das Publikum ist in der Regel erfreulich gemischt. Durchschnittlich werden die Veranstaltungen der „Erfreulichen Universität“ und des „Fanatorium“ von 48 bzw. 62 Personen besucht. Die Rückmeldungen des Publikums und der auftretenden Künstlerinnen und Künstler sind sehr positiv, ebenso die Berichterstattung in den Medien. Insgesamt hat der kulturelle Probetrieb den Nachweis erbracht, dass das Palace sinnvoll und mit Erfolg für Konzerte und andere kulturelle Veranstaltungen genutzt werden kann. Dank dem weitestgehend ehrenamtlichen Engagement weist die Rechnung der Spielzeit 2006/07 mit CHF 60'000 ein deutliches Plus auf.

Die von verschiedenen Seiten befürchteten negativen Auswirkungen auf andere Kulturbetriebe der Stadt sind ausgeblieben. Zwischen dem Profil des Palace und der Kellerbühne gibt es keine nennenswerten Überschneidungen. Gewisse Überschneidungen ergeben sich am ehesten mit den Angeboten der Grabenhalle und des Kugl. Die Programmierung wird deshalb im gegenseitigen Interesse so weit als möglich koordiniert. Zwischen dem Palace und der Grabenhalle hat sich zudem eine sinnvolle Zusammenarbeit etabliert. Was den künftigen Kulturbetrieb in der Lokremise betrifft, sind ebenfalls keine Doppelspurigkeiten zu erwarten. Mit den Schwerpunkten Tanz sowie zeitgenössisches Musiktheater und Schauspiel wird die Genossenschaft Konzert und Theater in einem ganz anderen kulturellen Bereich tätig sein. Nach heutigem Kenntnisstand ist ferner vorgesehen, dass das KinoK in die Lokremise zieht und dass Räumlichkeiten für Aktivitäten im Bereich Bildende Kunst/Performance zur Verfügung stehen werden. Auch in dieser Hinsicht wird es zu keinen Doppelspurigkeiten oder nennenswerten Überschneidungen kommen. Im Gegenteil: Das Programm im Palace stellt mit seinen Akzenten in den Bereichen Rock- und Worldmusic und Elektronika sowie mit den themenbezogenen Veranstaltungszyklen eine gute und sinnvolle Ergänzung zu einem zukünftigen Kulturbetrieb in der Lokremise dar.



Am 30. Mai 2007 hat der Stadtrat einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 200'000 bewilligt, um gemäss dem Auftrag des Stadtparlamentes ein neues Sanierungs- und Umbaukonzept zu erarbeiten. Aufgrund der positiven Bilanz der ersten Spielzeit wurde gleichzeitig der kulturelle Probebetrieb um ein Jahr verlängert und ein Betriebsbeitrag von CHF 90'000 bewilligt.

3 Zukünftiger Betrieb

3.1 Programmierung

Dank dem Probebetrieb konnten in den Bereichen Programmierung, Werbung und Betriebsorganisation wichtige Erfahrungen gewonnen werden. Die Besucherzahlen, die überregionale Ausstrahlung und die gute Medienresonanz zeigen, dass sich die oben erwähnten Programmschienen und damit die Ausrichtung des Palace bewähren. Das Programm wird sich deshalb auch zukünftig an dem oben skizzierten Profil orientieren. Die Position des Palace als attraktiver Auftrittsort für Tourneekonzerte soll weiter gefestigt und ausgebaut werden. Ebenso sind weiterhin Auftritte von regionalen Kulturschaffenden vorgesehen. Für die Programmierung wird ein fünfköpfiger, ehrenamtlich tätiger Beirat zuständig sein. Die Ausstrahlung des Palace ist weitgehend von einem klaren künstlerischen Profil abhängig. Fremdvermietungen sind deshalb nur in sehr beschränktem Masse vorgesehen. Die Stadt hat als Eigentümerin der Liegenschaft die Möglichkeit, die Räumlichkeiten in Absprache mit den Betreiberinnen und Betreibern für eigene Veranstaltungen zu nutzen. So findet seit 2006 die jährliche Verleihung des Anerkennungspreises und der Förderungspreise im Palace statt. Ebenso hat die Stiftung Suchthilfe das Palace für verschiedene Veranstaltungen genutzt.

3.2 Trägerschaft und betriebliche Organisation

Die Trägerschaft ist als Verein organisiert. Der Vorstand besteht ausschliesslich aus ehrenamtlich tätigen Mitgliedern. Die Erfahrungen aus dem Probebetrieb zeigen, dass es auf längere Sicht nicht möglich ist, einen professionellen Veranstaltungsbetrieb auf ausschliesslich ehrenamtlicher Basis zu führen. Um auch künftig Kontinuität und Qualität zu gewährleisten, wird ab der Spielzeit 2007/08 in den Bereichen Booking/Programmkoordination sowie Werbung/Grafik je eine 50 % - Stelle geschaffen. Die durch die Professionalisierung anfallenden Kosten werden in der laufenden Saison durch den letztjährigen Gewinn sowie durch Mehreinnahmen finanziert.



3.3 Technik

Im Rahmen des Probebetriebes wurde eine Ton- und eine Lichtanlage gemietet. Dieses Modell auf Mietbasis hat sich bewährt. Von einem Erwerb der technischen Infrastruktur wird deshalb abgesehen, auch wenn das bedeutet, dass die Kosten für die technische Infrastruktur anders als bei anderen Kulturbetrieben über das laufende Budget verrechnet werden müssen. Je nach Bedarf werden zwei Ton- und ein Lichttechniker beschäftigt; das abendliche Fixum beläuft sich dabei auf CHF 300 pro Abend für das professionelle technische Personal und auf CHF 15 bis CHF 18 pro Stunde für die übrigen technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

3.4. Gastronomie

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten ist es nicht möglich, im Palace eine Restauration zu betreiben. Die Bar hat deshalb in erster Linie begleitende Funktion. Sie prägt die Atmosphäre und macht das Palace vor und nach den Veranstaltungen zu einem kulturellen Treffpunkt. Der Betrieb wird von drei Teams bestritten, wobei eine vergleichsweise bescheidene Entschädigung für die Arbeitsleistungen bezahlt wird. Der Gewinn der Bar fließt in den gesamten Betrieb zurück und subventioniert so die kulturellen Veranstaltungen.

4 Finanzen

Das Budget der Spielzeit 2008/09 sieht folgende Ausgaben und Erträge vor:

4.1 Ausgaben

Infrastruktur			CHF	328'700
Raummiete	CHF	60'000		
Miete Licht- und Tontechnik	CHF	63'700		
Baulicher Aufwand, Instrumente und Diverses	CHF	1'900		
Warenaufwand Bar	CHF	86'400		
Aufwand Booking (Kommissionen etc.)	CHF	5'200		
Steuern (Suisa, Quellen- und Billetsteuer)	CHF	31'400		
Betriebsaufwand Infrastruktur	CHF	12'000		
Unterkunft und Verpflegung der Auftretenden	CHF	27'000		
Unterhalt, Transport	CHF	1'700		
Sachversicherungen und Gebühren	CHF	3'100		



Verwaltungsaufwand	CHF	900		
Werbeaufwand und Druckkosten	CHF	35'400		
Personalaufwand			CHF	267'400
Gagen	CHF	122'400		
Administration und Kasse	CHF	6'700		
Barbetrieb	CHF	33'900		
Programm (Booking)	CHF	16'200		
Grafik	CHF	16'200		
Tontechnik	CHF	31'500		
Lichttechnik	CHF	31'500		
Reinigung	CHF	9'000		
Ausgaben total			<u>CHF</u>	<u>596'100</u>

4.2 Einnahmen

Eintritte	CHF	171'000		
Ertrag Barbetrieb	CHF	167'300		
Beitrag Stadt	CHF	200'000		
Beitrag Kanton (Gesuch wird eingereicht)	CHF	60'000		
Einnahmen total			<u>CHF</u>	<u>598'300</u>
Überschuss			<u>CHF</u>	<u>2'200</u>

Jährlich finden ca. 90 Veranstaltungen mit Eintritt statt. Der durchschnittliche Eintrittspreis beträgt CHF 19, die durchschnittlich erwartete Besucherzahl 100 Personen. Die Gagen belaufen sich im Schnitt auf CHF 1'300. Es wird von einer Konsumation pro Person in der Höhe von CHF 11.60 ausgegangen. Die beiden 50 % - Stellen werden laut Budget mit CHF 1'800 entlohnt. Dabei handelt es sich um Mindestlöhne. Wird ein Gewinn erwirtschaftet, können die entsprechenden Löhne bis maximal CHF 3'000 pro Stelle erhöht werden. Die Eigenwirtschaftlichkeit des Kulturbetriebes Palace liegt bei 64 %. Der Kanton unterstützt den Probebetrieb im Moment mit einem jährlichen Beitrag in der Höhe von CHF 60'000. Es ist vorgesehen, beim Kanton ein Gesuch um Unterstützung des zukünftigen Kulturbetriebes einzureichen. Kulturelle Veranstaltungsinstitutionen mittlerer Grösse wie die Kellerbühne und das Figurentheater werden vom Kanton im Rahmen von Kultursprung 2006 in der Regel mit Betriebsbeiträgen in der Höhe von CHF 60'000 unterstützt.



5 Bauliches

5.1 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. Gemäss den geltenden Kriterien bei der Neuerarbeitung des Inventars der schützenswerten Bauten in der Stadt St.Gallen ist deshalb das Gebäude „Palace“ heute als schützenswert einzustufen. Damit sind bei der Sanierung und dem Umbau die denkmalpflegerischen Anforderungen zwingend zu berücksichtigen, es sind aber auch die Voraussetzungen für entsprechende denkmalpflegerische Beiträge gegeben.

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. CHF 165'000 können über die Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild und Denkmalpflege abgerechnet werden.

5.2 Projekt

Die Nutzenden möchten den Charme des ehemaligen Kinos möglichst bewahren. Dies bezieht sich auf alle Oberflächen und einen grossen Teil der eingebauten Elemente. Seit der Erstellung der Baute Anfangs des 20. Jahrhunderts sind heute vor allem bezüglich Sicherheit grundlegend andere Anforderungen und Vorschriften einzuhalten, was bei einem grösseren Umbau zwingend zu erheblichen Massnahmen führt. Dies betrifft z. B. die Technik und Installationen in den Haupt- und Nebenräumen sowie die Fluchtwege. Beim Probetrieb hat sich zudem gezeigt, dass die Schalldämmung gegen aussen knapp genügend, die Schalldämmung innerhalb des Hauses jedoch völlig unzureichend ist. Im Interesse der Mieterschaft im ganzen Haus und der Vermietbarkeit der über dem Kinosaal liegenden Geschosse



ist eine markante Verbesserung der Schalltrennung zwischen der Nutzung als Kulturbetrieb und den oberen Geschossen notwendig.

Alle technischen Anlagen im Haus sind sanierungsbedürftig, und die Ölheizung ist am Ende ihrer Lebensdauer. Wegen des hohen Strombedarfes des früheren Kinobetriebes sind verschiedene und sehr komplexe Stromeinspeisungen vorhanden. Diese müssen ausgebaut und gemäss bestehenden Vorschriften ersetzt werden.

Im Einzelnen geht es sodann um folgende Massnahmen für den Kulturbetrieb und für die sanfte Gebäudesanierung:

5.2.1 Anpassungen für den Kulturbetrieb im Palace

- Die Besucherkapazität wird von 270 auf 300 Personen heraufgesetzt (statisch unproblematisch).
- Lagerungsmöglichkeit für zusätzliche Stühle unter der Bühne (Schublade)
- Anfertigung von drei mobilen Elementen für die Vergrösserung der Bühne
- Sanierung der betriebspezifischen haustechnischen Installationen
- Anpassung der Sanitäranlagen und Nebenräume für Publikum und Personal
- Ersatz der Lüftung durch eine neue Anlage mit Wärmerückgewinnung und Luft-/Schall-Absorption
- Aufnahme und Umsetzung der verschiedenen Vorschriften betr. Feuerschutz, Personenschutz, Statik etc
- Verbesserung der Schalldämmung zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss und Verminderung der Schallemission via Lüftung
- Hindernisfreier Zugang zum Palace und behindertengerechte Toilette

5.2.2 Sanfte Sanierung des Gebäudes

Das Gebäude soll sanft saniert werden, es wird nur das absolut Notwendige ausgeführt.

- Einbau einer zweckmässigen Wärmedämmung vorab im Dachgeschoss
- Einfache Rissanierung im Verputz, Reparatur von schadhaften Natur- und Kunststeinelementen, Unterhalt resp. teilweises Erneuern von Dachuntersichten, Spenglerarbeiten, Blitzschutz und Bedachungen
- Fensterersatz wo notwendig
- Erfüllung der Brandschutzaufgaben in den oberen Geschossen (Abschlüsse zum Treppenhaus, Brandabschnitt)
- Sanierung der haustechnischen Installationen (Elektroanlagen, Sanitär, Heizung)



- Ersatz der Ölheizung durch eine Gasheizung mit hohem Wirkungsgrad
- Abbruch des bestehenden Liftes
- Bauliche Anpassungen im 3. Obergeschoss für den Einbau von zwei Wohnungen
- Nutzbarmachung des Dachgeschosses als Ateliers

5.3 Baukosten

Nach dem detaillierten Kostenvoranschlag des beauftragten Generalplaners (Preisstandbasis Schweizerischer Baupreisindex, Oktober 2006) ist für den Umbau, die Sanierung und die Erneuerung in den verschiedenen Geschossen mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		CHF	285'000
BKP 10	Bestandesaufnahmen	CHF	5'000	
BKP 11	Räumungen, Demontagen	CHF	170'000	
BKP 12	Sicherungen, Provisorien	CHF	40'000	
BKP 13	gemeinsame Baustelleneinrichtungen	CHF	45'000	
BKP 15	Anpassungen an best. Erschliessungsl.	CHF	25'000	
BKP 2	Gebäude		CHF	2'519'000
BKP 21	Rohbau 1	CHF	566'000	
BKP 22	Rohbau 2	CHF	368'000	
BKP 23	Elektroanlagen	CHF	187'500	
BKP 24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	CHF	173'000	
BKP 25	Sanitäranlagen	CHF	241'500	
BKP 26	Transportanlagen	CHF	15'000	
BKP 27	Ausbau 1	CHF	205'000	
BKP 28	Ausbau 2	CHF	356'000	
BKP 29	Honorare	CHF	407'000	
BKP 3	Betriebseinrichtungen		CHF	340'000
BKP 31	Rohbau 1	CHF	40'000	
BKP 34	Lüftungsanlagen	CHF	270'000	
BKP 35	Buffetanlagen	CHF	30'000	
BKP 4	Umgebung		CHF	42'000
BKP 5	Baunebenkosten		CHF	104'000
BKP 6	Reserven (ca. 10 % von BKP 2, exkl. Honorare)		CHF	200'000



BKP 9	Ausstattung		CHF	55'000
BKP 90	Möbel (Bühnenschublade, -podest)	CHF	45'000	
BKP 93	Geräte, Apparate	CHF	10'000	

Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

CHF 3'545'000

Die gesamten Kosten entsprechen im wesentlichen der vorgegebenen Kostensumme von CHF 3,5 Mio. für das überarbeitete Projekt. Zu berücksichtigen ist auch, dass seit dem Beschluss des Stadtparlamentes vom 23. Mai 2006 auf diesem Kostenbetrag eine Teuerung von CHF 157'000 aufzurechnen ist.

Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zugeteilt. Die Baukosten werden anteilmässig dem Finanzvermögen und - soweit der kulturellen Nutzung zuzuordnen - dem Verwaltungsvermögen belastet.

Anteil Kultur, Verwaltungsvermögen	CHF	1'462'000
Anteil Haussanierung, Finanzvermögen	CHF	2'083'000

6 Ökologie

Die sanfte Renovation eines Gebäudes ist vom Ansatz her umweltschonend, da wenig Material umgesetzt wird. Die Fassade beispielsweise wird lediglich gewaschen, defekte oder lose Teile werden ersetzt oder repariert. Bei allen Bauarbeiten werden die Grundsätze der ökologischen Bauweise des Hochbauamtes vorgegeben.

Die Sanitärinstallationen werden in Schächten geführt, damit diese für Sanierungen leicht zugänglich gemacht werden können. Es erfolgt keine wärmetechnische Sanierung des gesamten Gebäudes mit Ausnahme des Daches. Das Dach und der Boden über den Mansardenzimmern werden gedämmt. Einfachverglaste Fenster werden durch Fenster mit IV-Verglasungen ersetzt.

7 Termine

Es ist vorgesehen, im Winter 2007/08 mit der Vorbereitung für die Arbeiten zu starten und ab Frühling 2008 den Umbau zu realisieren, so dass der Betrieb im Herbst 2008 definitiv aufgenommen werden kann. Die Ausbauarbeiten in den Obergeschossen werden anschliessend vorgenommen und sollen im Frühling 2009 fertig gestellt werden.



8 Finanzierung, Mietzinse

Die Liegenschaft Zwinglistrasse 3, ehemaliges Kino Palace, mit Wohn- und Büroflächen, ist dem Finanzvermögen zugeordnet. Die derzeitigen Mietzinseinnahmen bei Vollvermietung belaufen sich auf CHF 128'472, ausgehend vom derzeitigen Mietzins für den Kulturbetrieb von CHF 1'000 im Monat während einer 6-monatigen Betriebszeit. Die Bruttorendite beträgt 3.53 % bezogen auf den Buchwert von CHF 3'631'000. Die Wohn- und Büroflächen sind vermietet.

Die Gesamtbaukosten für die unter Ziffer 5 aufgeführten baulichen Massnahmen belaufen sich auf CHF 3'545'000. Der zu Lasten der Finanzliegenschaft fallende Anteil beträgt CHF 2'083'000. 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 inbegriffen.

Anteil Haussanierung (Finanzvermögen)	CHF	2'083'000
abzüglich Beitrag Denkmalpflege	CHF	165'000
Netto	CHF	1'918'000
davon		
zulasten Vorfinanzierungskonto Gebäudeunterhalt		
(Anteil an werterhaltende Investitionen)	CHF	335'000
zu aktivieren auf Buchwert		
(Anteil an werterhaltende sowie wervermehrnde Investitionen)	CHF	1'583'000
Buchwert alt (inkl. Kosten Ideenwettbewerb und		
Anteil Projektierung total CHF 316'000)	CHF	3'631'000
Buchwert neu	CHF	5'214'000
über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	CHF	1'583'000
Verzinsungssatz	5 %	
Mietzinserhöhung	CHF	79'150
bisheriger Mietertrag	CHF	128'472
neuer Soll-Mietertrag	CHF	207'622
neu realisierbarer Mietertrag inkl. Miete Palace	CHF	207'972
Bruttorendite aufgrund der realisierbaren Mietzinse		4.0 %



Aufgrund der Erneuerung der technischen Anlagen und Installationen, von welchen die Mieter in den Obergeschossen ebenfalls teilweise profitieren, können die Mietzinse der bestehenden Mietverhältnisse geringfügig, d.h. um ca. CHF 6'000, angepasst werden. Der Netto-Mietzins für die anstelle der 6-Zimmer-Wohnung und Hauswirtschaftsräumen im 3. Obergeschoss neu einzubauenden Wohnungen wird mit ca. CHF 36'000 im Jahr, für die Ateliers im Dachgeschoss mit ca. CHF 7'500 im Jahr und die an den Verein Zwischennutzung Palace vermieteten Lokaltäten nach der Sanierung mit CHF 60'000 veranschlagt. Die Bruttorendite von 4.0 % ist nach Abschluss der Arbeiten und dem derzeitigen Hypothekarzins von 3.25 % knapp vertretbar.

9 Schlussbemerkungen

Der Probetrieb hat gezeigt, dass die Räumlichkeiten des Palace auf sinnvolle Weise kulturell genutzt werden können. In kurzer Zeit ist es den Betreiberinnen und Betreibern gelungen, das Palace als attraktiven Auftrittsort zu etablieren und eine überregionale Ausstrahlung zu erzielen. Die Resonanz beim Publikum und bei den Medien ist durchwegs positiv, und die auftretenden Künstlerinnen und Künstler zeigen sich von der einmaligen Atmosphäre des Palace begeistert. Der Charme des ehemaligen Kinos soll deshalb möglichst bewahrt werden. Mit seinem klaren und speziellen künstlerischen Profil trägt der Kulturbetrieb Palace Wesentliches zu der urbanen Ausstrahlung der Stadt bei. Insgesamt sind kaum Überschneidungen mit anderen Kulturinstitutionen zu verzeichnen. Durch die terminliche Abstimmung mit den Verantwortlichen der Grabenhalle und des Kugl werden Doppelspurigkeiten so weit als möglich vermieden. Mit dem programmatischen Fokus im Bereich der Rockmusik, des Rap, der Elektronik und der Worldmusic ergänzt das Palace den Veranstaltungsort Lokremise mit seinen voraussichtlichen Schwerpunkten Tanz, zeitgenössisches Schauspiel und Musiktheater, Programmkino und bildende Kunst auf ideale Weise. Die städtischen Subventionen entsprechen den Kosten, welche durch die Gagen der auftretenden Künstlerinnen und Künstler und durch die Miete anfallen.

10 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 CHF 3'545'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Von den Gesamtbaukosten sind CHF 1'462'000 dem Verwaltungsvermögen sowie CHF 335'000 dem Vorfinanzierungskonto Gebäudeunterhalt im Finanzvermögen zu belasten. CHF 1'583'000 sind im Finanzvermögen zu aktivieren. CHF 165'000 werden als



Beitrag an die denkmalpflegerisch bedingten Kosten der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet.

3. Dem Betreiberverein wird als neue jährlich wiederkehrende Ausgabe ein Betriebskostenbeitrag von CHF 140'000 sowie die Übernahme der Mietkosten von CHF 60'000 ausgerichtet. Die jährlichen Aufwendungen von CHF 200'000 sind in die Voranschläge der Laufenden Rechnung aufzunehmen.
4. 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, Obergeschosse 1 bis 3, Schnitt

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

