

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 13. Mai 2015

Immobilien Stadt Zürich und Kultur, Verein Theater Rigiblick, Erhöhung des Erlasses der Kostenmiete 2016–2017

1. Zweck der Vorlage

Die räumlichen Verhältnisse im Theater Rigiblick im Quartier Oberstrass sind sehr begrenzt. Es fehlt insbesondere an Büroarbeitsplätzen, Umkleidekabinen und Lagerräumen. Zur Verbesserung der räumlichen und sanitären Verhältnisse ist geplant, das Theater um einen dreistöckigen Anbau mit drei Räumen (je etwa 24 m²) in Leichtbauweise zu erweitern. Die Erstellungskosten (Zielkosten) belaufen sich auf Fr. 987 000.–, der Objektkredit (einschliesslich Reserven) beträgt Fr. 1 135 000.–. Es wird mit einer Mitfinanzierung durch private Sponsorinnen und Sponsoren sowie den kantonalen Lotteriefonds gerechnet. Die Bewilligung des Baukredits liegt in der Kompetenz des Stadtrats.

Mit dem Anbau vergrössert sich die dem Theater Rigiblick zur Verfügung gestellte Fläche. Damit erhöht sich auch die Raummiete. Dem Gemeinderat wird deshalb in Abänderung seines Beschlusses vom 6. November 2013 (GR Nr. 2013/248) die Erhöhung des jährlich wiederkehrenden Erlasses der Raummiete an den Verein Theater Rigiblick von Fr. 183 912.– um maximal Fr. 18 851.–, d. h. auf insgesamt maximal Fr. 202 763.–, für die Jahre 2016 und 2017 beantragt.

2. Ausgangslage

Das «Kurhaus» Rigiblick mit Aussichtsrestaurant und Bühnensaal wurde 1900 durch den Architekten Albert Grether erstellt und ist in seinen mehr als hundert Betriebsjahren bis ins Jahr 2004 mehrmals baulich verändert und erweitert worden. Die T-förmige Anlage zeichnet sich durch eine mit Quergiebeln, Dachreitern und Treppenturm angereicherte Dachlandschaft sowie Details im Schweizer Holzstil aus. Sowohl Gebäude als auch Umgebung sind im kommunalen Inventar der Denkmal- bzw. Gartendenkmalpflege enthalten. Genutzt werden die Bauten als Restaurant / Hotel durch die ZFV-Unternehmungen und als Theater durch den Verein Theater Rigiblick.

Im Zuge der letzten Instandsetzungsarbeiten im Jahr 2004 erfolgte die Einsetzung der jetzigen Theaterdirektion. Zusammen mit dem neuen Team erlebte das Theater Rigiblick in den folgenden Jahren eine sehr dynamische Entwicklung: Pro Jahr finden heute rund 250 Veranstaltungen statt. Wurden 2004 noch rund 8000 Besucherinnen und Besucher pro Jahr gezählt, sind es heute rund 33 000. Die Vorstellungen sind mit einer Auslastung von über 85 Prozent sehr gut besucht.

Die Kehrseite des Erfolgs ist die Platznot, mit der sich der Theaterbetrieb konfrontiert sieht. Es fehlt v. a. an Lager- und Büroräumlichkeiten sowie an Garderoben mit sanitären Anlagen.

Als Gastspieltheater mit einem hohen Anteil an täglich wechselnden Repertoirevorstellungen ist das Theater auf naheliegende Lagerräumlichkeiten angewiesen. So müssen Bühnenbilder, Kostüme und Requisiten zwischen den einzelnen Aufführungen der monatlich wiederkehrenden Stücke zwischengelagert werden – bis anhin häufig extern, weil intern der notwendige Lagerplatz fehlt. Dies verursacht einen erheblichen Aufwand. Die Bühnenbilder müssen zum Teil in drei kleine Kellerräume an verschiedenen Standorten (Oberstrass, Seefeld und Höngg) transportiert werden.

Ähnlich problematisch ist die Situation bei den Büroräumen für Theaterleitung, Marketing, Rechnungswesen, Ticketing und Technik. In zwei kleinen Büros von je etwa 20 m² Fläche halten sich teilweise bis zu elf Personen auf. Ein Sitzungszimmer oder ein Raum für konzentriertes und ungestörtes Arbeiten wie auch für Lohn- oder Personalgespräche fehlt.

Ausserdem verfügt das Theater Rigiblick lediglich über zwei kleine Garderoben, zwei Duschen und eine einzige Toilette für Künstlerinnen und Künstler. Zu Stosszeiten sind die Umkleidekabinen jeweils überfüllt. Insbesondere für Aufführungen mit mehr als zehn Künstlerinnen und Künstlern (Chöre, Ensembles) genügt das jetzige Raumangebot nicht.

3. Bauprojekt

3.1 Baubeschrieb

Für den dringend benötigten Raumbedarf soll ein dreigeschossiger Anbau (mit einer Gesamtfläche von 72 m²) an das bestehende Theatergebäude erstellt werden. Im Erdgeschoss des Anbaus sollen weitere Garderoben und sanitäre Anlagen für Künstlerinnen und Künstler eingerichtet werden. Im neuen Zwischengeschoss wird die Bürofläche für Mitarbeitende erweitert und im Obergeschoss Stauraum für Requisiten und Bühnenbilder geschaffen:

- Lagerraum für Bühnenbilder, Kostüme und Requisiten (24 m²)
- Büro für Theaterleitung und Sitzungszimmer (24 m²)
- Garderoben, Toiletten und Duschen für Künstlerinnen und Künstler (24 m²)

Der Anbau verlängert präzise den sich nach aussen abzeichnenden Bühnenraum. Der Gebäudesockel und das Fundament werden im wasserdichten Beton erstellt, darauf wird ein hölzerner, dreigeschossiger Anbau in Leichtbauweise aufgesetzt. Die Materialität hebt sich bewusst vom Hauptbau ab und übernimmt den Farbton der markanten Dachflächen. Durch diese Umsetzung tritt der Anbau in den Hintergrund und verbindet sich optisch mit dem dahinterliegenden Wald. Die zurückhaltende Farbgebung des Anbaus stärkt das historische Ensemble.



Für die neue Gebäudehülle wird Minergie-Qualität angestrebt, aber nicht zertifiziert. Der Anbau wird mit möglichst geringem Eingriff in die Gebäudestruktur realisiert. Heizung, Lüftung, Kühlung, Sanitäreanlagen (einschliesslich Kanalisation innerhalb des Gebäudes) und Elektroanlagen sind vor rund zehn Jahren erneuert worden und funktionieren gut. Heizung und Sanitäreanlagen können für den Anbau erweitert werden. Die inneren Oberflächen der Räume im Hauptbau, die von Durchbrüchen zum neuen Anbau betroffen sind, werden neu gestrichen. Die bestehende Konstruktion und die Gebäudehülle (Bodenplatte, Wände, Dächer)

werden belassen, sodass ein allfälliger Rückbau des Anbaus ohne tiefen Eingriff in das denkmalgeschützte Objekt durchgeführt werden kann.

3.2 Baukosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der burkhalter sumi architekten, Zürich, setzt sich der Objektkredit von Fr. 1 135 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 22 000
Gebäude	806 000
Umgebung	36 000
Baunebenkosten	123 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	987 000
Zuschlag Bauherrschaft (Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen)	49 000
Unvorhergesehenes	99 000
Kredit	1 135 000

Stichtag der Preise: 1. April 2014

An der Finanzierung des Anbaus beteiligen sich neben der Stadt auch private Sponsorinnen und Sponsoren sowie Gönnerinnen und Gönner des Vereins Theater Rigiblick, im Weiteren wird ein Beitrag aus dem kantonalen Lotteriefonds erwartet (siehe Abschnitt «4. Erlass der Raummiete (Erhöhung)»).

Aufgrund der vom Kanton vorgegebenen Richtwerte belaufen sich die jährlichen Kapitalfolgekosten auf Fr. 114 000.– (10 Prozent der Nettoinvestition), die um die Beiträge Dritter anteilig gemindert werden.

3.3 Termine

Die Baumassnahmen sind ohne Etappierung und unter laufendem Betrieb des Theaters sowie des angrenzenden Hotels / Restaurants geplant. Der Zugang zur Nachbarliegenschaft ist zu Fuss gewährleistet. Der Baubeginn erfolgt im Idealfall im Herbst 2015. Die Fertigstellung ist auf Frühjahr 2016 vorgesehen.

3.4 Bewilligungsfähigkeit

Das Projekt wurde mit den wesentlichen Amtsstellen und dem Heimatschutz vorbesprochen. Da das Äussere eines Inventarobjekts tangiert wird, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat erforderlich.

4. Erlass der Raummiete (Erhöhung)

Der Gemeinderat hat die jährlich wiederkehrenden Beiträge sowie den Erlass der Raummiete an den Verein Theater Rigiblick mit Beschluss vom 26. Juni 2013 für die Jahre 2014–2017 bewilligt (GR Nr. 2013/248). In der entsprechenden Weisung sind Betrieb sowie Kenn- und Finanzzahlen ausführlich beschrieben.

Unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats zum Erlass der zu erhöhenden Raummiete soll beim Theater Rigiblick ein Anbau erstellt werden. Die zusätzliche Fläche bedingt eine Anpassung der Raummiete um maximal Fr. 18 851.–. Dieser Betrag mindert sich je nach der Höhe der Drittbeiträge, die voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte 2015 feststeht (s. dazu nächster Abschnitt). Neu beträgt der Erlass der Raummiete maximal Fr. 202 763.– (bisher Fr. 183 912.–). Zusammen mit dem unveränderten Unterstützungsbeitrag von Fr. 304 889.– ergeben sich jährlich wiederkehrende Beiträge von insgesamt neu maximal Fr. 507 652.– (bisher Fr. 488 801.–).

Der Erweiterungsanbau des Theaters Rigiblick wird unter substanzieller Mitfinanzierung Dritter erfolgen. Der Verein Theater Rigiblick konnte auf eigene Initiative hin private Stiftungen von der Notwendigkeit des Anbauprojekts überzeugen, sodass diesbezüglich bereits verbindliche Zusagen von Fr. 200 000.– vorliegen. Im Weiteren hat der Verein Theater Rigiblick ein Gesuch um Übernahme der Baukosten von Fr. 500 000.– an den kantonalen Lotteriefonds gestellt. Der Entscheid des Lotteriefonds wird erst in der zweiten Jahreshälfte 2015 feststehen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass ein wesentlicher Teil der Baukosten privat und über den Lotteriefonds finanziert und die Stadtkasse um den entsprechenden Betrag entlastet wird.

Die Zumietung externer Lager verursachte bis anhin sowohl für den Verein Theater Rigiblick als auch für die unabhängigen Gastspielgruppen zusätzliche Personal- und Mietkosten. Der Verein Theater Rigiblick musste deshalb jährlich Beiträge über verschiedene Stiftungen akquirieren, um eigene Personal- und Mietkosten für die komplizierte Lagerbewirtschaftung zu decken. Der Verein Theater Rigiblick war auch vor diesem Hintergrund darum bemüht, private Stiftungen sowie den Lotteriefonds mit grösseren finanziellen Beiträgen am Bauprojekt zu beteiligen, ermöglicht dies doch eine betrieblich wie auch wirtschaftlich bessere Gesamtlösung.

Die dynamische Entwicklung des Theaters Rigiblick über die letzten zehn Jahre war nur dank einer sehr hohen finanziellen Eigenleistung möglich. Die laufend wachsenden Besuchszahlen, der kontinuierliche Ausbau an Mitgliedern des Vereins, Gönnerinnen und Gönnern sowie die Beschaffung an Drittmitteln ermöglichten in den Beitragsjahren 2013 und 2014 einen Eigenfinanzierungsgrad von durchschnittlich 80 Prozent (ausschliesslich Mieterlass). Der Beitrag der Stadt Zürich ist damit im Verhältnis zur finanziellen Eigenleistung nach wie vor tief, und eine Erhöhung der Kostenmiete von jährlich maximal Fr. 18 851.– ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt gerechtfertigt.

5. Zusammenfassung

Das Theater Rigiblick benötigt dringend zusätzliche Räume für Lager, Büros und Garderoben. Ein Erweiterungsanbau an das bestehende Theatergebäude (mit einer zusätzlichen Fläche von insgesamt 72 m²) schafft hier gezielt Abhilfe. Die zusätzlichen Räume erfüllen die Anforderungen eines professionell geführten Theaterbetriebs und ermöglichen effizientere und wirtschaftlichere Betriebsabläufe. Damit werden die Attraktivität des Gastspielhauses sowie der inhaltliche Qualitätsstandard des Programms aufrechterhalten und gesteigert.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Bauvorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2018 enthalten und der erforderliche Kredit im Budget 2015 der IMMO berücksichtigt (Sammelkonto «Umbauten von Liegenschaften»). Die Erhöhung der durch die IMMO verrechneten Raummiete wird von der Dienstabteilung Kultur im Budget 2016 eingestellt.

Die neuen Ausgaben von Fr. 1 135 000.– für die Erstellung des Anbaus fallen gemäss Art. 39 lit. b der Geschäftsordnung des Stadtrates in die Beschlusskompetenz des Stadtrats.

Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (GO; AS 101.100) liegt die Finanzkompetenz für jährlich wiederkehrende Beiträge von mehr als Fr. 50 000.– bis Fr. 1 000 000.– beim Gemeinderat. In diesem Sinne beantragt der Stadtrat den Erlass der Raummiete an den Verein Theater Rigiblick in der Höhe von insgesamt maximal Fr. 202 763.– (bisher Fr. 183 912.– plus neu maximal Fr. 18 851.–) plus einem Unterstützungsbeitrag von unverändert Fr. 304 889.– (total Fr. 507 652.–) für die Jahre 2016 und 2017.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem Verein Theater Rigiblick wird in Abänderung von Dispositiv-Ziff. 1 des Gemeinderatsbeschlusses vom 6. November 2013 (GR Nr. 2013/248) für die Jahre 2016 und 2017 der Erlass der um maximal Fr. 18 851.– erhöhten Kostenmiete von bisher Fr. 183 912.– auf insgesamt neu maximal Fr. 202 763.– gewährt. Zusammen mit dem unveränderten Unterstützungsbeitrag von Fr. 304 889.– ergeben sich jährlich wiederkehrende Beiträge von insgesamt neu maximal Fr. 507 652.–.**
- 2. Der Beitrag wird jährlich der Teuerungsentwicklung angepasst. Massgebend ist der Zürcher Index der Konsumentenpreise (Start: Indexstand 1. Januar 2016). Eine negative Jahreststeuerung führt nicht zu einer Beitragsreduktion, wird aber in den Folgejahren mit positiven Indexwerten verrechnet. Weist die letzte Jahresrechnung einen Bilanzfehlbetrag aus, kann der Stadtrat ganz oder teilweise auf die Anpassung verzichten.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Stadtpräsidentin übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti