

Antrag des Regierungsrates vom 12. März 2003

4059

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Beitrages
aus dem Fonds für gemeinnützige Zwecke
(Sanierung und Erweiterung Theater 11)**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 12. März 2003,

beschliesst:

I. Aus dem Fonds für gemeinnützige Zwecke wird der MCH Messe Zürich AG ein Beitrag von insgesamt Fr. 2 500 000 für die bauliche Sanierung des Theaters 11 (Stadthof 11) gewährt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat zum Vollzug.

Weisung

1. Allgemeines

Die MCH Messe Zürich AG ersucht den Kanton um einen Beitrag von 5,5 Mio. Franken an die Sanierung des ehemaligen Theaters Stadthof 11 (im Folgenden Theater 11) in Oerlikon. Es ist vorgesehen, das Theater zu einem modernen Musicaltheater auszubauen.

Das als Stadthof 11 in den 60er-Jahren erstellte Theater mit angebauter Messehalle stammt vom bekannten Zürcher Architekten Karl Egender. Der Gebäudekomplex weist zwar eine beachtliche architektonische Qualität auf, wirkt jedoch heute als Ganzes zergliedert und ist nicht im Inventar für schützenswerte Bauten enthalten.

Der Theatersaal des Theaters 11 war damals sowohl für quartierbezogene als auch städtische kulturelle Bedürfnisse geplant worden. In den vergangenen Jahren hat sich die Nutzung des Theaters stark gewandelt, als Vereins- und Quartierzentrum ist es praktisch bedeu-

tungslos geworden. Die Stadt Zürich ist Eigentümerin des Theaters 11. Seit 1997 hat sie es (ohne Messehalle) an die Freddy Burger Management Group (FBMG) vermietet. Diese führt dort Grossproduktionen auf, stösst damit aber an technische Grenzen von Gebäude und Theaterräumen. Zudem ist das Theater 11 sanierungsbedürftig und dringend den geltenden bau- und feuerpolizeilichen Auflagen anzupassen.

Die Stadt beabsichtigt, das Theater 11 im Baurecht der MCH Messe Zürich AG zu übertragen. Mit dem entsprechenden Baurechtsvertrag – abgeschlossen auf 35 Jahre – wird diese zum Ausbau und zur Einrichtung des Gebäudes für Kultur-, Kongress-, Ausstellungs- und Gastronomie zwecke verpflichtet. Insbesondere sollen neben den bisherigen Tanz- und Theaterproduktionen auch Musicals von Weltformat gezeigt werden können.

Mit der Gewährung des Baurechts wird das Theater 11 Eigentum der MCH Messe Zürich AG. Nach dem Umbau vermietet sie es an die Rent-a-Show AG, Zürich, eine Firma der FBMG. Diese wird das Theater 11 mit eigenen Produktionen bespielen, aber auch an Dritte vermieten.

2. Bedarf für eine Grossspielstätte

Während in Basel schon seit einiger Zeit ein geeigneter Spielort für die Sparte Musical besteht, fehlt im Grossraum Zürich eine solche Möglichkeit. Das interessierte Publikum muss für Musicalveranstaltungen, die in den vergangenen Jahren sehr populär geworden sind, nach Basel oder nach Stuttgart reisen. Zwar sind in der Region Zürich/Winterthur hin und wieder Musicals im Hallenstadion und in aufgelassenen Fabrikhallen durchgeführt worden. Doch waren diese Produktionen entweder zeitlich nur beschränkt aufführbar oder die Spielorte erlaubten keine Veranstaltungen von Weltformat.

Grosse, nicht subventionierte internationale Theater- und Musicalproduktionen werden in der Regel nur dann aufgeführt, wenn Aussicht besteht, die hohen Aufführungskosten wieder einzuspielen. Voraussetzung für diese Eigenwirtschaftlichkeit ist ein Raum mit 1400 bis 1500 Plätzen. Üblicherweise ist nicht jede Vorstellung ausverkauft, doch um auf die erforderlichen Besucherinnen-/Besucherzahlen zu kommen, muss ein Spielort an Wochenenden und Feiertagen überdurchschnittlich vielen Personen – also rund 1400 – Platz bieten.

Nach einem entsprechenden Umbau des Theaters 11 liesse sich für Zürich diese Angebotslücke schliessen. Stadt und Grossraum Zürich würden dann über einen gut eingerichteten Aufführungsort für Grossproduktionen verfügen.

3. Projekt

Im Auftrag des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich wurde im Jahr 2000 eine Projektstudie erstellt, die im Wesentlichen eine Erhöhung der Anzahl Sitzplätze von 900 auf rund 1400 sowie die Erweiterung des Foyer- und des Bühnenbereichs des heutigen Theaters vorsieht. Ferner soll der Publikumseingang in den Bereich der Kreuzung Thurgauer-/Wallisellenstrasse verlegt werden. Zum Schutz der umliegenden Wohnungen wird die Anlieferung neu von der Thurgauerstrasse her erfolgen.

Das Theater 11 ist durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen und liegt in Fusswegdistanz zum Bahnhof Oerlikon.

Müsste die Stadt Zürich die Gebäuderenovation selber übernehmen, hätte sie allein für die Instandsetzung rund 15 Mio. Franken aufzuwenden. Nun kann dank der privaten Initiative die Sanierung des Theaters 11 gesichert und ein leistungsfähiger Veranstaltungsort gewonnen werden. Folglich begrüsst die Stadt das Engagement der FBMG und hat im Frühjahr 2002 einen Projektierungskredit von 1 Mio. Franken genehmigt.

Allerdings erhält die Stadt Zürich für das Überlassen des Theaters 11 auch 2,2 Mio. Franken.

4. Kosten

Die Kosten wurden im Rahmen der unverbindlichen Vorstudie 2000 grob berechnet. Gemäss dieser Studie gliedern sich diese ungefähren Kosten wie folgt:

	Fr.
– Saalbereich	6 400 000
– Bühnenbereich	7 900 000
– Eingangshalle, Garderobenbereich, Foyers	7 600 000
– Untergeschoss	2 800 000
– Umgebung	300 000
– Glaspavillon auf Terrasse	580 000
– MWSt 7,5%	<u>1 920 000</u>
Total	<u>27 500 000</u>

Die FBMG hat dem Kanton mitgeteilt, dass die tatsächlichen Anlagekosten einschliesslich Mehrwertsteuer keinesfalls 25,5 Mio. Franken werden überschreiten dürfen. Entsprechend weist der Finanzie-

rungsplan im Gegensatz zur Kostenstudie Anlagekosten von 25,5 Mio. Franken auf.

Für die weitere Projektbearbeitung bzw. das nun anstehende Wettbewerbsverfahren sind die Kosten folglich auf höchstens 25,5 Mio. Franken festgelegt.

5. Finanzierung

Die Finanzierung der auf insgesamt 25,5 Mio. Franken festgelegten Anlagekosten soll durch Beiträge der Stadt Zürich, der MCH Messe Zürich AG, der FBMG und des Fonds für gemeinnützige Zwecke erfolgen. Sie gliedert sich wie folgt:

	Fr.
– MCH Messe Zürich AG	2 500 000
– Freddy Burger Management	2 500 000
– Stadt Zürich	15 000 000
– Kanton	5 500 000
Total	<u>25 500 000</u>

6. Betrieb und Betriebskosten

Betrieben wird das Theater 11 durch die FBMG. Sie arbeitet seit über 30 Jahren im Unterhaltungs- bzw. Kulturbereich. Gegenwärtig vermittelt sie über 150 Gruppen und Einzelkünstlerinnen und -künstler (vorwiegend aus den Sparten Musik, Tanz, Kleinkunst und Musical). Unter den von ihr betreuten Kunstschaaffenden sind bekannte Grössen wie das Pepe-Lienhard-Orchester, Nana Mouskouri, die Harlem Ramblers oder Udo Jürgens. Das Unternehmen verfügt über viel Erfahrung als Kulturveranstalter und im Unterhaltungsgeschäft. Seine internationalen Kontakte machen es wahrscheinlich, dass Musical-, Tanz- und Musiktheaterveranstaltungen von internationalem Rang im umgebauten Theater 11 zu sehen sein werden.

Im Rahmen des Baurechtsvertrags wurde festgehalten, dass die Stadt Zürich für sich und für Veranstaltungen der von ihr bezeichneten Musikvereine das Theater benutzen kann. Eine entsprechende Belegung kann pro Semester zweimal während höchstens einer Woche in einem von den beteiligten Partnern gemeinsam vereinbarten Zeitfenster erfolgen. Für die Belegung kann der Vermieter die bisher von den Institutionen entrichteten Ansätze (plus die jeweilige Teuerung) einfordern.

Das Konzept sieht vor, dass das Theater 11 durch niedrige Finanzkosten selbsttragend sein wird bzw. das Risiko beim Veranstalter liegt: Selbst bei einer minimalen Auslastung von 150 Tagen pro Jahr wird ein Ertrag von 1,275 Mio. Franken veranschlagt, es wären jährlich Rückstellungen von Fr. 200 000 für allgemeine Aufwendungen und von Fr. 60 000 für Investitionen möglich (vgl. unten stehende Aufstellung). Eigentliche Betriebserfolge würden sich mit steigenden Belegungszahlen ergeben. Sollte die Minimalauslastung unterschritten werden, läge das Betriebsrisiko bei der Betreiberin des Hauses.

Die FBMG hat drei Betriebsbudgets-Varianten vorgelegt. Sie bezeichnet Variante 2 als wahrscheinlichste:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Annahme Vermiettage	150	200	250
	Fr.	Fr.	Fr.
Annahme Miete pro Tag	8 500	8 500	8 500
Einnahmen			
– Miete	1 275 000	1 700 000	2 125 000
Total Einnahmen	<u>1 275 000</u>	<u>1 700 000</u>	<u>2 125 000</u>
Kosten			
– Personal	s. unten		
– Administration	s. unten		
– Marketing	s. unten		
– Managementgebühren			
50% bis Fr. 750 000	375 000	375 000	375 000
40% ab Fr. 750 001	210 000	380 000	550 000
– Unterhalt/Energie/Reinvestitionen	408 000	628 000	788 000
– Investitionen	60 000	60 000	60 000
– Rückstellungen	200 000	200 000	200 000
– Baurechtszins*	10 200	10 200	10 200
– Diverses	6 800	6 800	6 800
Total Kosten	<u>1 270 000</u>	<u>1 600 000</u>	<u>1 930 000</u>
Total Einnahmen	1 275 000	1 700 000	2 125 000
Total Kosten	<u>1 270 000</u>	<u>1 600 000</u>	<u>1 930 000</u>
Bruttoergebnis für Betreiber	<u>5 000</u>	<u>100 000</u>	<u>195 000</u>

* Der Baurechtszins wurde von der Stadt Zürich festgelegt und beruht auf einem Basislandwert des baurechtsbelasteten Grundstücks von pauschal Fr. 240 000 und einem Zinssuss von 4,25%. Er wird alle fünf Jahre angepasst.

Die Kosten für Personal, Administration und Marketing werden aus dem Produktionsbetrieb gedeckt. Sie gliedern sich wie folgt:

	Fr.	Fr.	Fr.
– Personal	324 000	324 000	324 000
– Administration	144 000	144 000	144 000
– Marketing	112 000	112 000	112 000
Total	<u>580 000</u>	<u>580 000</u>	<u>580 000</u>

Allfällige Zusatzeinnahmen aus Catering, Garderoben und Sponsoring verbleiben bei der FBMG.

Die Stadt Zürich bezeichnet das vorliegende Budget bzw. den Businessplan als realistisch. Diese Grundlagen seien mit Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen mit dem Theater 11 und dem Musical Theater in Basel erstellt worden. Ein Betriebsgewinn würde zuerst zur Deckung allfälliger Verlustvorträge aus Vorjahren verwendet, der verbleibende Betrag aufgeteilt unter der MCH Messe Zürich AG, der Rent-a-Show AG und der Stadt Zürich. Für den Fall grösserer Defizite bestehe eine Regelung zwischen diesen drei Parteien.

7. Auswirkungen auf Zürich-Nord

Das Gebiet hat in den vergangenen Jahren starke Änderungen erfahren. Die grossen Industrieareale sind zum Teil für Dienstleistungsbetriebe und für den Wohnungsbau freigegeben worden. Es hat sich ein neuer attraktiver und beachtlicher Stadtteil entwickelt, der sowohl Firmen wie neue Einwohnerinnen und Einwohner anzieht. Während im vergleichbaren Zürich-West das Kulturangebot mit der Stadtentwicklung Schritt gehalten hat, ist das Angebot in Zürich-Nord gering. Die Eröffnung eines modernen mehrspartigen Spielortes würde die Attraktivität dieses Stadtteils steigern und gleichzeitig – zusammen mit der ebenfalls geplanten Sanierung des Hallenstadions – der Entwicklung der Stadtkreise 11 und 12 wichtige Impulse verleihen.

Die kulturelle und wirtschaftliche Aufwertung von Zürich-Nord entspricht nicht nur einem lang gehegten Wunsch der dort ansässigen Bevölkerung, sondern liegt auch im Interesse der Stadt.

8. Kritische Einwände

Das vorliegende Geschäft ist für den Fonds atypisch. Fondsgelder gehen in der Regel nur an gemeinnützige und wohltätige Institutionen bzw. vom Kanton subventionierte grosse Kulturinstitute. Im vorliegenden Fall käme der Fondsbeitrag einem privaten Unternehmen zugute.

So bestanden Zweifel, ob ein Fondsengagement gerechtfertigt wäre. Es galt, Zweifel und kritische Einwände gegen kulturpolitische Überlegungen und das grosse Engagement der Stadt Zürich abzuwägen.

Im Folgenden sind diese Einwände und die jeweiligen Gegenargumente aufgelistet:

- *Besteht wirklich Bedarf an einem zusätzlichen Theater?*

Es herrscht der Eindruck, dass sich im Raum Zürich bei den Sprechtheatern eine gewisse Überkapazität entwickelt hat. Denn die stilistischen Unterschiede zwischen den verschiedenen Häusern und der freien Szene haben sich eher angeglichen. So sprechen diese Institutionen zum Teil dasselbe Publikum an. Da das Theater 11 seinen Schwerpunkt jedoch bei den populären Musik- und Tanzproduktionen haben wird und diese nur an wenigen, teilweise auch ungeeigneten Orten in Zürich gezeigt werden können, wird eher ein Lücke geschlossen, als dass Überkapazitäten geschaffen werden. Nach den Turbulenzen um das Bau- und Betriebsdefizit des Schauspielhauses stellt sich die Frage nach den Risiken, die der öffentlichen Hand durch Folgekosten entstehen könnten. Da aber beim vorliegenden Projekt kein Subventionsvertrag abgeschlossen wird, liegt das finanzielle Risiko bei der FBMG bzw. bei der MCH Messe Zürich AG.

- *Beim Theater 11 handelt es sich um eine rein kommerzielle Angelegenheit.*

Grundsätzlich haben private Zürcher Kulturinstitutionen (Vereine, Stiftungen, Genossenschaften) die Möglichkeit, ein Gesuch an den Fonds für gemeinnützige Zwecke zu stellen. Stellt eine AG oder eine GmbH ein Gesuch, wird eingehend geprüft, ob die gesuchstellende Organisation gewinnorientiert ist. Wenn ja, ist ein Beitrag nicht möglich.

Beim vorliegenden Geschäft ersucht eine AG um einen Fondsbeitrag, der zu einem grossen Teil einer gewinnorientierten privaten Unterhaltungs- und Kulturveranstalterin (FBMG) zugute kommen wird. Allerdings übernimmt die FBMG eine Aufgabe, die einem öffentlichen Bedürfnis entspricht. Ein grosser Teil der Bevölkerung besucht regelmässig Musicals, sei es in der Schweiz oder im

Ausland. Auch der Musical- und der populären Tanzsparte ist Kulturcharakter zuzusprechen. Zudem verhält sich der Kanton hier sehr zurückhaltend. Dies zeigt sich an der Kürzung des nachgesuchten Betrages auf weniger als die Hälfte sowie an der Auflage, dass dieser Fondsbeitrag einmalig ist (vgl. Abschnitt 10).

- *Das Theater ist eine Bühne vor allem für nicht zürcherisches Publikum.*

Der Stadt Zürich kommt eine zentralörtliche Stellung zu. Es ist davon auszugehen, dass auswärtige Besucherinnen und Besucher des Theaters 11 einen ansehnlichen Anteil ausmachen werden. Dennoch profitiert nicht nur die ausserkantonale Bevölkerung von einem solchen Haus, sondern der gesamte Kanton mit seinen rund 1,2 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern.

9. Prüfung durch die zuständigen Fachdirektionen

Die Fachstelle Kultur der Direktion der Justiz und des Innern, die Baudirektion sowie die Volkswirtschaftsdirektion haben das Gesuch geprüft. Alle Direktionen unterstützen eine Beitragsleistung:

Die Fachstelle Kultur wünscht in ihrer Stellungnahme, dass zwischen Betreiberin und Stadt Zürich ein Leistungsvertrag abgeschlossen werde, in dem u. a. die öffentliche Hand eine bestimmte Zahl von freien Nutztagen zugesichert erhalte. Zudem müsse darin festgelegt werden, dass lokales Kulturschaffen aus verschiedenen Kunstbereichen in angemessenem Ausmass im Hause präsentiert werde.

Die Baudirektion betont, dass die vorgesehene Erhöhung des Platzangebotes zu einer wesentlichen Vergrösserung des bestehenden Gebäudevolumens führe, was aber an dieser Lage gut vertretbar sei. Allerdings ist sie von der vorliegenden Projektstudie weder städtebaulich noch architektonisch überzeugt. Das städtische Amt für Hochbauten beabsichtigt denn auch – als Start für die weitere Projektierung –, einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Die Baudirektion muss Einsitz in die Jury des Wettbewerbs erhalten. Der Wettbewerb lässt eine qualitative Verbesserung des Projektes erwarten.

Einerseits ist der Kanton gewillt, das Projekt zu unterstützen, andererseits gilt es, mit der Bemessung des Beitrages klar zu zeigen, dass der Kanton auch im Kulturbereich sparen muss und von privaten Betreibern grosse Anstrengungen zur Finanzierung ihrer Vorhaben erwartet. Aus diesen Gründen – und weil es sich hier nicht um ein typisches Fondsvorhaben handelt – ist eine Beitragsleistung von 2,5 Mio. Franken angemessen.

10. Auflagen

Die Gewährung des Beitrages ist an folgende Auflagen geknüpft:

- Die FBMG orientiert den Kanton (Fonds für gemeinnützige Zwecke, Hochbauamt und Fachstelle Kultur) regelmässig und umfassend über den Fortgang des Projektes.
- Die Baudirektion kann mit einer Vertreterin/einem Vertreter Einsitz im Preisgericht des vorgesehenen Wettbewerbsverfahrens nehmen.
- Die MCH Messe Zürich AG wendet die Submissionsverordnung des Kantons an. Vergaben im freihändigen Verfahren sind nur in den in § 11 der Verordnung aufgeführten Fällen möglich.
- Der Kanton richtet seinen Beitrag erst aus, wenn die Stadt Zürich ihren Sanierungs- und Erweiterungskredit von mindestens 15 Mio. Franken bewilligt hat.
- Die Fachstelle Kultur der Direktion der Justiz und des Innern erhält den Entwurf des Leistungsvertrages, der zwischen der Betreiberin und der Stadt Zürich abgeschlossen wird. Ein Restbetrag von Fr. 250 000 wird erst ausbezahlt, wenn die Fachstelle Kultur mit dem Vertragsentwurf einverstanden ist.
- Die Auszahlung des Beitrages erfolgt tranchenweise entsprechend dem Baufortschritt. Die MCH Messe Zürich AG legt mit dem Hochbauamt die Modalitäten der Auszahlung fest.
- Die FBMG legt dem Fonds vor Auszahlung der ersten Beitrags-tranche die gültigen Projektpläne sowie einen detaillierten Kostenvoranschlag mit einem Genauigkeitsgrad von +/-10% vor. Die Auszahlung erfolgt erst, nachdem die Baudirektion diese Unterlagen geprüft und akzeptiert hat.
- Der Beitrag des Kantons muss in gebührender Weise bekannt gemacht werden.
- Keinesfalls wird sich der Kanton an Betriebskosten des Theaters 11 beteiligen.
- Ein nochmaliger Investitionskostenbeitrag aus dem Fonds für gemeinnützige Zwecke zu Gunsten des Theaters 11 ist ausgeschlossen.

11. Würdigung

Mit dem Umbau des Theaters 11 bietet sich die Chance, internationale Kulturveranstaltungen zukünftig regelmässig auch in Zürich durchzuführen. Gleiches gilt für Tanzveranstaltungen. Die touristische

Attraktivität des Grossraumes Zürich dürfte mit dem vergrösserten Theater 11 zunehmen.

Der Beitrag zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke ist zwar atypisch, jedoch durch seine kulturpolitischen Auswirkungen gerechtfertigt. Mit seinen Auflagen stellt der Kanton sicher, dass sich der Fondsbeitrag als Kulturförderungsbeitrag auswirkt und nicht der Gewinnoptimierung eines privaten Unternehmens dient. Mit diesem Beitrag unterstützt der Kanton zudem eine beliebte Kultursparte, die er bis anhin kaum berücksichtigt hat.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, einen Beitrag von insgesamt Fr. 2 500 000 zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Vizepräsident:	Der Staatsschreiber:
Huber	Husi