uster
Wohnstadt am Wasser

Uster, 16. April 2013
168/2013
V4.07.70

Zuteilung: RPK

ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND KLEINKUNSTBÜHNE QBUS ÜBERGANGSLÖSUNG, KINO CENTRAL GENEHMIGUNG DER BAUABRECHNUNG

(ANTRAG NR. 168)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Die Bauabrechung betreffend «Kleinkunstbühne Qbus-Übergangslösung Standort Kino Central, Brauereistrasse 2» im Betrag von Fr. 569'890.50 inkl. MwSt. wird genehmigt.**

2. **Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Stadtpräsident, Martin Bornhauser

A. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 21. März 2011 den Baukredit «Kleinkunstbühne Qbus-Übergangslösung Standort Kino Central, Brauereistrasse 2» über 548'000 Franken inkl. MwSt. (Anteil der Stadt Uster an die Gesamtbaukosten von 900'000 Franken) genehmigt.

B. Rückblick

Für die betriebsbereite Fertigstellung der Räumlichkeiten des «Qbus-Provisoriums» wurden in der Phase 1 (STAO «Hinterwiesen») 7 Steuergruppensitzungen und in der Phase 2 (STAO «Kino Central») 10 Steuergruppensitzungen durchgeführt. Die wichtigsten Meilensteine waren dabei:

<u>Phase 1: Projektierung STAO: «Hinterwiesen / Wiesland»</u>

• Standortstudie «Hinterwiesen / Wiesland» und Vorgehens-vorschlag genehmigt durch den SR	2009	01. Dezember
• Projektierungskredit «Hinterwiesen / Wiesland» und Wahl der Steuergruppe durch den SR genehmigt	2010	30. März

<u>Phase 2: Projektierung STAO: «Kino Central»</u>

• Wahl neuer Standort «Brauereistrasse, Kino Central» und Projektierungskredit durch den Stadtrat genehmigt	2010	28. September
• Baukredit durch den Stadtrat genehmigt		14. Dezember
• Baukredit durch den Gemeinderat genehmigt	2011	21. März
• Baueingabe erfolgt		04. April
• Betriebsschliessung des bestehenden «Kinos Central»		30. April
• Mietbeginn neues Mietobjekt «Kino Central» Brauereistrasse 2		01. Mai
• Baubewilligung erteilt durch den Stadtrat		27. Juni
• Baufreigabe erteilt durch die Abteilung Bau		27. Juni
• Räumungen / Abbruch		11. Juli
• Baubeginn		02. August
• Fertigstellung (Bauabnahme)		05. Dezember
• Mietende Objekt «Qbus» an der Braschlergasse mit Betriebsschluss		31. Dezember
• Rückgabe Mietobjekt «Qbus» an der Braschlergasse	2012	09. Januar
• Eröffnungsanlass «Central»		21. Januar
• Inbetriebnahme «Central»		22. Januar

C. Zielerreichung

Mit der Genehmigung des Baukredites und des Mietvertrages (Mietdauer 5 Jahre plus Option bis 31.12.2021) durch den Gemeinderat wurde per 1. Mai 2011 der Mietvertrag mit der Einfachen Gesellschaft «Peter Ott AG Uster, Beat Odinga Promotions AG Uster», abgeschlossen. Damit wurde der Start zur Umsetzung der Mieterausbauarbeiten für das Qbus-Provisorium im Central ausgelöst.

Die Kosten- und Terminvorgaben konnten mit einer minimalen Abweichung von + 4% weitgehend eingehalten werden.

Die Ablösung des alten Betriebsstandortes von der Braschlergasse an den neuen Standort «Central» an der Brauereistrasse 2 erfolgte mit einem kurzen Betriebsausfall von ca. einem Monat reibungslos.

Das geplante 2-Saal-Betriebskonzept konnte im 2012 mit wenigen Ausnahmen umgesetzt werden. Ebenso war es möglich, mit einer Nachisolierung der Bühnenelemente eine Verbesserung bezüglich Schallschutz zu erreichen. Das neue Objekt wurde durch Ueli Wettstein als Betriebsleiter in die zentrale Bewirtschaftung des GF Liegenschaften aufgenommen. Der Hauptmieter «Verein Kino2» konnte den Betrieb im 1. Obergeschoss (inkl. den Nebenräumen im 2. Obergeschoss) unmittelbar nach dem Eröffnungsanlass am 22. Januar 2012 in Betrieb nehmen. Im März 2012 sodann konnte auch das Zwischengeschoss (Übungslokal Lucas Niggli / Ekkehard Sassenhausen) und das Untergeschoss (Keller- und Lagerräume von KGU, Café und Weinbar zum Hut und Swissjazzorama) vermietet werden.

Das Erdgeschoss wird, wie geplant, als «Kleinkunstbühne» sowie für kommerzielle Veranstaltungen vermietet werden. Die weiteren Räumlichkeiten werden an Ustermer Vereine und Ustermer Personen aus der «Kulturszene» vermietet.

Die Ertragsentwicklung im ersten auf 11 Monate verkürzten Betriebsjahr 2012 ist erfreulich. Die budgetierten Mietzinseinnahmen von 75'000 Franken wurden mit einem Gesamtertrag von 85'000 Franken um 10'000 Franken übertroffen.

D. Bauabrechnung

1. Allgemein

Die Bauabrechnung von Reichle Architekten AG, Neuwiesenstrasse 10, 8610 Uster, vom 30.10.2012 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	KV Total	Abrechnung	Kosten +/- Fr.	Abw. +/- % gerundet
1	Vorbereitungsarbeiten	28'000.00	12'770.55	- 15'229.45	- 54
2	Gebäude	486'500.00	544'123.80	+ 57'623.80	+ 12
3	Betriebseinrichtungen	302'000.00	309'827.30	+ 7'827.30	+ 3
5	Baunebenkosten/Unvorhergesehenes	83'500.00	53'168.85	- 30'331.15	- 24
1-5	**Total Baukosten**	**900'000.00**	**919'890.50**	**+ 19'890.50**	**+ 2**
6a	Einmalbeitrag: Zangger-Weber-Stiftung erhalten	- 50'000.00	-50'000	+/-0	-
6b	Einmalbeitrag: von Lotteriefonds erhalten	- 302'000.00	-300'000.00	+ 2'000	-
1-6	**Total Baukostenanteil inkl. MwSt. der Stadt Uster an den Gesamtbaukosten**	**548'000.00**	**569'890.50**	**+ 21'890.50**	**+ 4**

2. Begründung Mehr- und Minderkosten bzw. BKP- Veränderungen

Die Mehrkosten bzw. BKP-Veränderungen von ca. 22'000 Franken ergaben sich durch:

BKP	Beschreibung	Detail Fr.	Total Fr.
1	**Vorbereitungsarbeiten**		
	• Die Kosten für Demontage und Abbrüche wurden in die BKP 2 umgebucht (Gesamtvertrag Baumeister) • Nötige nicht budgetierte Gebäudeaufnahmen und Sondierungen	- 28'000 + 13'000	
1	**Total**		**- 15'000**
2	**Gebäude**		
	• Kosten Demontage und Abbrüche (aus BKP 1) • Mehrkosten für den nötigen nicht budgetierten grösseren Querschnitt EW-Anschluss (aus BKP 5 Reserve) • Mehrkosten für Regie, Auflagen Feuerpolizei (aus BKP 5 Reserve)	+ 28'000 + 7'000 + 23'000	
2	**Total**		**+ 58'000**
3	**Betriebeinrichtungen**		
3	• Zusätze und Anpassungen der elektrischen Installation und Bühnenausstattung (aus BKP 5 Reserve)	+ 7'000	
3	**Total**		**+ 7'000**
5	**Baunebenkosten / Unvorhergesehenes**		
5	• Anteil Reserve in BKP 2 / 3 eingesetzt • Anteil Reserve in BKP 5 für erhöhte Bauherrenleistungen und nicht budgetierte Anschlussgebühren eingesetzt	- 30'000	
5	**Total**		**- 30'000**
6b	**Einmal-Beitrag: Lotteriefonds**		
6b	• Reduktion der Subvention	2'000	
6b	**Total**		**+ 2'000**
0-6	**Total Mehrkosten**		**+ 22'000**

Da der Baukredit minimal überschritten ist, wurde auf eine Teuerungsberechnung verzichtet.

3. Buchhaltungskontrolle

Baukosten und Subventionen

Die Bauabrechnung wurde durch das GF Liegenschaften kontrolliert und stimmt mit den Kontenauszügen im Abacus überein. Das Investitionskonto Nr. 12110.002 «Qbus: Übergangslösung neu ab 2011» kann nach der Genehmigung durch den Gemeinderat aufgehoben werden.

Spezielle Mietereinbauten

Mit der Umsetzung der baulichen Massnahmen erfolgten auch die Mietverhandlungen bzw. Abschlüsse der Mietverträge. In den Mietzinsverhandlungen mussten durch die Stadt Uster als Vermieterin Kosten von ca. 11'000 Franken übernommen werden. Im 2011 bestand noch keine Kostenstelle für den neuen Standort. Daher wurden die Kosten auf das Baukonto des Baukredites verbucht. Im September 2012 wurden diese dann auf die Kostenstelle 21393 «Central,

Brauereistrasse 2», unter der Position «baulicher Unterhalt» in die laufende Rechnung gebucht (Budget Fr. 30'000). Dies betraf folgende Arbeiten:

Zusatzkosten als Vermieter für die Bereitstellung des Mietobjekts:	Total Fr.
• Verstärkung Dachstock: Verbesserung der Sicherheit	4'000.00
• Statische Überprüfung: Bestehende Podestauskragung im Kino 1. Obergeschoss	3'000.00
• Baumeisterarbeiten: Diverse Ausbesserungen (Böden / Wände)	2'000.00
• Gipserarbeiten: Ausbesserungen Umfassungswände Mietobjekt	500.00
• Schliessanlage: Zusätze für Sicherstellung bei der Vermietung der Kellerräume	1'500.00
Total Zusatzkosten zu Lasten der Stadt Uster als Vermieter	**11'000.00**

4. Subventionen

Subventionen gemäss beantragtem Nettokredit und Beitragsgesuch wurden durch folgende Institutionen gewährt.

1. Finanzdirektion des Kantons Zürich: Fr. 300'000, zugesprochen am 21. März 2012

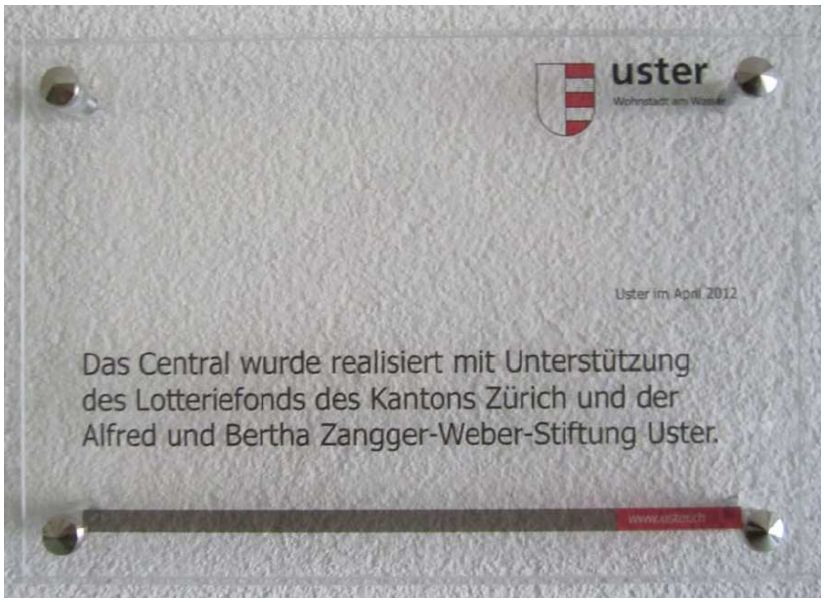
Mit der Genehmigung der Bauabrechnung wird die Stadt Uster der Finanzdirektion des Kantons Zürich, zuhanden des Lotteriefonds des Kantons Zürich, den Rechenschaftsbericht zustellen und den Beitrag nochmals verdanken.

2. Zangger-Weber-Stiftung: Fr. 50'000, zugesprochen am 2. September 2010

Mit der Genehmigung der Bauabrechnung wird die Stadt Uster der Zangger-Weber-Stiftung den Beitrag nochmals verdanken.

Die Stadt Uster richtet den beiden Institutionen für die genannten Subventionen einen grossen Dank aus. Mit den entsprechenden finanziellen Beiträgen haben sie einen wesentlichen Beitrag zur Realisierung des Qbus-Provisoriums im «Central», Brauereistrasse 2, geleistet.

Zu diesem Zweck wurde im Erdgeschoss-Foyer des «Centrals» ein Hinweisschild angebracht.



E. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen.

1. Die Bauabrechung betreffend «Kleinkunstbühne Qbus-Übergangslösung Standort Kino Central, Brauereistrasse 2» im Betrag von Fr. 569'890.50 inkl. MwSt. wird genehmigt.

2. Mitteilung an den Stadtrat.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser	Hansjörg Baumberger
Stadtpräsident	Stadtschreiber

Beilagen (nur zur Aktenauflage Gemeinderat bestimmt)

- Ordner Bauabrechnung 1 und 2