



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

13.0631.01

BVD/P130631
Basel, 8. Mai 2013

Regierungsratsbeschluss
vom 7. Mai 2013

Ratschlag

für den Umbau und die Erweiterung der Kinosäle in der Theaterpassage

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Begründung	3
2.1 Ausgangslage und Handlungsbedarf.....	3
2.2 Zielsetzungen des Umbau- und Erweiterungsprojekts	3
2.3 Umgestaltung der Theaterpassage	4
3. Projekt Umbau und Erweiterung der Kinosäle	5
4. Projektorganisation	5
5. Vorgehen und Termine.....	6
6. Kosten	6
6.1 Investitionskosten	6
6.2 Kostenteiler zwischen Kanton und kult.kino	7
6.3 Chancen und Risiken.....	7
7. Antrag	8
Grossratsbeschluss	9

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen zum Umbau und zur Erweiterung der Kinosäle in der Theaterpassage eine einmalige Ausgabe von insgesamt 2,5 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich „Hochbauten im Verwaltungsvermögen“ zu bewilligen.

2. Begründung

2.1 Ausgangslage und Handlungsbedarf

Die Theaterpassage wurde 1975 zusammen mit dem Theater und dem Theaterparking eröffnet. Sie ist einerseits eine Fussgänger Verbindung zwischen Barfüsserplatz und Theaterstrasse und bietet andererseits Flächen für Läden, Kinos und Gastronomie. Der Baukredit von 60 Mio. Franken wurde seinerzeit vom Grossen Rat bewilligt und in einer Volksabstimmung angenommen. Das Theater, die Theaterpassage und das Theaterparking sind Teil des Verwaltungsvermögens.

2003 wurde ein erster Umbau vorgenommen, um die damals unbefriedigende räumliche Situation in der Theaterpassage zu verbessern. Eine dunkle, nicht überwachte Zone zog Randgruppen und Verunreinigungen an und Passantinnen und Besucher fühlten sich dadurch zum Teil verunsichert. Nach dem Projekt des Architekturbüros Schwarz-Gutmann-Pfister wurde die offene Theaterpassage geschlossen, das bestehende Kino Atelier der Kultkino AG (kult.kino) um zwei zusätzliche Kinosäle erweitert und ein Restaurant eingebaut. Dank diesem Umbau und dem damit verbundenen erweiterten Kinobetrieb mit dem geschlossenen Foyer gewann dieser Standort nachhaltig an Attraktivität und wird heute von vielen Baslerinnen und Baslern als Standort für das kulturelle Kino geschätzt. Weiter brachte die Veränderung dem Theaterplatz mehr öffentliches Leben und dadurch auch eine verbesserte Sozialkontrolle. Dadurch konnte ein wesentlicher Teil der beschriebenen Probleme deutlich entschärft werden.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass der Standort für ein unabhängig betriebenes Restaurant ungünstig ist. Das Restaurant stand mehrmals während längere Zeit leer, ein geeigneter Betreiber für einen wirtschaftlich funktionierenden Betrieb konnte nicht gefunden werden. Der von den kult.kinos angemeldete Bedarf und das Interesse des Kantons als Vermieter an der langfristigen Sicherung des Kinostandorts waren die Auslöser, eine Weiterentwicklung der Theaterpassage ins Auge zu fassen.

2.2 Zielsetzungen des Umbau- und Erweiterungsprojekts

Mit seinem Programm mit Filmen aus aller Welt sorgt das kult.kino für Filmvielfalt und erfüllt somit eine wichtige kulturelle Aufgabe. Viele wertvolle Filme, kleine und grosse, werden hier einem interessierten Publikum zugänglich gemacht. Dies vielfach unter Einbezug von Rahmenveranstaltungen und Regiegesprächen.

Die Digitalisierung, die Umstellung von analoger Filmvorführtechnik mit 35mm Film auf digitale Filmvorführung, beschäftigt die Kinobranche seit einiger Zeit immens. Sie eröffnet neue Möglichkeiten und verhilft längerfristig zu Kosteneinsparungen. Gleichzeitig ist die Digitalisierung mit hohen Investitionen verbunden und verschärft den Konkurrenzkampf. Die klassischen Grenzen zwischen Arthouse- und Mainstream-Programm verschmelzen zunehmend und alle Filme mit Marktpotenzial starten seit der Digitalisierung vermehrt auch gleichzeitig bei den grossen Gruppen Pathé und Kitag.

In diesem Zusammenhang spielt für einen nicht subventionierten Betrieb, der sich zur Kulturmaximierung bekennt, der Standort eine immer zentralere Rolle. Die Konzentration der Ressourcen an einem Standort mit einem starken Profil und grosser Anziehungskraft ist somit der entscheidende Faktor, um kulturell interessiertes Publikum langfristig zu pflegen und zu nähren. Das kult.kino ist längst mehr als lediglich ein Abspielort für Filme; es bietet neben eigenen Rahmenprogrammen auch Raum für Koproduktionen oder Fremdveranstaltungen. Die Möglichkeit, an einer Bar, in einer Lounge, in einem gemütlichen Foyer einen Film vor- oder nachzubesprechen oder einfach den Abend ausklingen zu lassen, spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Eine Bar oder Bistro muss in den Kinobetrieb integriert sein, um Synergien nutzen können.

Um die Erfolgsgeschichte der Standortaufwertung weiterzuführen, bietet sich nun die Möglichkeit, die Theaterpassage weiter auszubauen und dadurch die «Kulturmeile» vom Schauspielhaus über das Theater, Stadtkino, Kunsthalle, Stadtcasino bis hin zum Historischen Museum noch interessanter zu gestalten. Auch für die benachbarten Ladengeschäfte würde eine weitere Aufwertung und Belebung der Theaterpassage Vorteile bieten. Ein Kino-Miniplex mit 5 Kinosälen an diesem zentralen und gut akzeptierten Standort ermöglicht es dem kult.kino seinen kulturellen Auftrag auch in Zukunft erfolgreich weiterzuführen.

2.3 Umgestaltung der Theaterpassage

Die Pflege eines kulturell wertvollen Filmprogramms erfordert eine sehr schlanke Kostenstruktur. Es liegt auf der Hand, dass mehrere Säle unter einem Dach kostengünstiger betrieben werden können als Einzelkinos. Da auch mit der Quersubventionierung durch Kassenschlager die wichtigen kleinen, aber schwierigeren Filme getragen werden, ist ein Kino-Minikomplex, der beides zeigen kann, ein Bekenntnis zur Filmkultur.

Damit der Ort zu einem Zentrum werden kann, das bewusst auf mehreren Ebenen bespielt wird, sind wichtige Anliegen des kult.kinos bei der Planung miteingeflossen.

Die Attraktivität der jetzigen drei kult.kino Atelier-Säle gegenüber den anderen kult.kino Standorten ist die notwendige Voraussetzung für eine Erweiterung. Durch den Einbezug zweier zusätzlicher Kinosäle, einer Bar, einer Lounge, einem erweiterten Foyer und einer Gastronomie, die das kulturelle Programm kulinarisch ergänzen kann, sind die Möglichkeiten gegeben, den kulturell wertvollen Filmen ein optimales Umfeld zu bieten. Damit kann zusätzlich dem Theaterplatz – und dem baumbestückten schmucken Pärklein – mitten in Basel eine erhöhte Aufmerksamkeit und positive Ausstrahlung verliehen werden. Die kult.kino will die führende Gruppe von Studiokinos in der Nordwestschweiz bleiben. Dies will sie insbesondere

durch die geplante Standorterweiterung bewirken. Parallel zum Ausbau investiert das kult.kino auch in eine Verbesserung des Komforts der bestehenden Säle. Viele Kundenreaktionen zeigten beispielsweise, dass es im Saal 2 eine neue Bestuhlung braucht.

Neben einer reinen „Abspielstelle“ von Filmen ist eine Begleitung und Vernetzung im Bereich Film immer wichtiger. Dafür müssen Struktur und Architektur die Möglichkeiten schaffen. Mit einer Lounge, die auch Projektion möglich macht, können niederschwellige Begleitveranstaltungen, Koproduktionen, Schulveranstaltungen oder Fremdveranstaltungen angeboten werden. Insbesondere im Bereich Bildung möchte die kult.kino bestehende Partnerschaften mit Schulen intensivieren und weitere knüpfen. Um dem Anspruch einer kulturellen Plattform gerecht werden zu können, muss die Infrastruktur diesen Bedürfnissen entsprechen. Dafür ist die kult.kino auch bereit, Investitionen für einen derartigen Kinokomplex zu tätigen, da sie an die Zukunft des Kinos und des wertvollen Filmes glaubt.

3. Projekt Umbau und Erweiterung der Kinosäle

Das bestehende Kleider- und Coiffeurgeschäft wird zu einem Kinosaal mit 102 Plätzen umgebaut. Betreten wird der neue Kinosaal vom bestehenden Foyer her. Um eine optimale Sichtgeometrie zu erreichen, wird die Betonstütze durch eine Stahlkonstruktion ersetzt und die Sitzstufen der Projektionsgeometrie angepasst. Die Fläche des heutigen CD-Shops wird als Foyererweiterung ausgebildet. In diesem Raum können offene Projektionen, Lesungen und anderes stattfinden.

Die betroffenen Ladengeschäfte (Kleiderboutique, Coiffeurgeschäft, CD-Shop) sind informiert und die Mietverhältnisse gekündigt.

Im Bereich des heute bestehenden Restaurants wird ein kleiner mit 48 Plätzen bestückter Kinoraum eingebaut. Die Infrastruktur im Untergeschoss wird weiterhin durch einen Getränkeaufzug erschlossen. Die Restaurantküche wird verkleinert und teilweise zurückgebaut. Es wird keine Gastronomie in der herkömmlichen Art angeboten. Eine neue, zum Foyer offene Bar ist auf die Bedürfnisse der Passagenkundschaft zugeschnitten.

Geplant ist zudem eine Erweiterung des Foyers. Um die heutige enge Situation vor der Kinokasse zu verbessern, soll die bestehende Front um ca. 1.2 Meter nach aussen versetzt werden. Auch die Toilettenanlage im Untergeschoss wird erneuert und erweitert und deckt so den Bedarf der erhöhten Anzahl von Plätzen respektive Zuschauerinnen und Zuschauern ab. Die bestehende Lüftungs- und Klimaanlage wird angepasst, teilweise erneuert und durch eine neue Steuerung energetisch optimiert.

4. Projektorganisation

Die Projektierung und Realisierung für die Theaterpassage werden gemäss dem Regelablauf für Investitionen im Verwaltungsvermögen umgesetzt. Die Projektorganisation umfasst einerseits die Baukommission als oberstes Entscheidungsgremium und andererseits die Projektleitung Bau. Die Baukommission ist direkt dem Regierungsrat für die inhaltlich und finanziell korrekte Umsetzung des Projekts verantwortlich. Geleitet wird die Baukommission von Im-

mobilen Basel-Stadt (IBS) im Finanzdepartement. Weiter nehmen das Hochbauamt (HBA) des Bau- und Verkehrsdepartements sowie die Vertreter der kult.kino als Nutzer in der Projektorganisation Einsitz. Für die operative Umsetzung ist der Baukommission eine Projektleitung unterstellt.

Die Investitionen werden nach einem festgelegten Teiler (Grund- und Mieterausbau) zwischen Immobilien Basel-Stadt und dem kult.kino aufgeteilt. Das Hochbauamt übernimmt die baureuhänderischen Aufgaben des gesamten Vorhabens.

5. Vorgehen und Termine

Die Umsetzung der Massnahmen sollen möglichst rasch und für die bestehenden Mieterinnen resp. Mieter und das Theater Basel verträglich realisiert werden.

Für die Durchführung der geplanten Massnahmen sind folgende Richttermine vorgesehen:

März 2013 bis Januar 2014	Projektierung (finanziert über Planungspauschale gem. RRB Nr. 12/16/15)
Juni 2013 bis August 2013	Bewilligungsverfahren (finanziert über Planungspauschale gem. RRB Nr. 12/16/15)
Februar 2014 bis September 2014	Ausführung
Oktober 2014	Inbetriebnahme

6. Kosten

6.1 Investitionskosten

Die Kosten wurden auf der Basis des Vorprojekts berechnet, mit einer Kostengenauigkeit von +/-15%. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	91'000
2	Gebäude	2'560'000
21	Rohbau 1	264'000
22	Rohbau 2	85'000
23	Elektroanlagen	320'000
24	Heiz-, Lüftungs-, und Klimaanlage	289'000
25	Sanitäranlagen	160'000
26	Transportanlagen	39'000
27	Ausbau 1	472'000
28	Ausbau 2	411'000
29	Honorare	520'000
3	Kinoeinrichtungen	625'000
5	Baunebenkosten	424'000
6	Rückstellungen und Reserven	330'000
TOTAL	inkl. 8 % MWST.	3'700'000
Kostenanteil kult.kino		1'200'000

INVESTITIONSKOSTEN Umbau und Erweiterung der Kinosäle in der Theaterpassage zu Lasten der Investitionsrechnung in CHF (Kostendach)	2'500'000
---	------------------

Index 101.7 Punkte, Stand Oktober 2012, BINW

In den oben dargestellten Gesamtkosten sind für ohnehin anstehende Sanierungen des Ausbaus und der gebäudetechnischen Anlagen in der Theaterpassage 730'000 Franken enthalten.

6.2 Kostenteiler zwischen Kanton und kult.kino

Derjenige Teil der Investitionskosten, der die nutzungsspezifischen Einbauten und Einrichtungen des Kinos betrifft, wird vom kult.kino getragen. Der Grundausbau geht zu Lasten des Kantons als Vermieter. Der Anteil des kult.kino an die Gesamtkosten beträgt 1,2 Mio. Franken, so dass der Kanton zu Lasten der Investitionsrechnung rund 2,5 Mio. Franken für den Grundausbau finanzieren wird. Davon wären in naher Zukunft 730'000 Franken an reinen Instandsetzungsmassnahmen im Bereich Gebäudetechnik sowie notwendige Verbesserungen beim Brandschutz und die Sanierung der WC-Anlagen im Untergeschoss ohnehin angefallen.

6.3 Chancen und Risiken

Mit dem Umbau und der Erweiterung der Kinosäle in der Theaterpassage verfolgt der Kanton einerseits das Ziel, die Theaterpassage als Standort für kulturelle Nutzungen zu stärken. Darüber hinaus soll durch diese Massnahme die Nutzungsattraktivität gesteigert und das Leerstandsrisiko vermindert werden. Für den Kanton als Vermieter ist es wichtig, dass der Kinostandort in der Theaterpassage gestärkt wird, damit der Hauptmieter langfristig erhalten und die bestehenden Investitionen in die Gebäudenutzung geschützt werden. Zu diesem Zweck wird mit dem kult.kino ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Zudem werden die Investitionen in den Umbau und die Erweiterung der Kinosäle in der Theaterpassage für den Kanton als Vermieter durch die mit dem kult.kino vereinbarten marktgängigen Mietzinsen angemessen verzinst und amortisiert. Die Investition beinhaltet auch ein gewisses Risiko, da die Mieterträge des Kantons vom kommerziellen Erfolg des kult.kinos abhängig sind. Da es aber auch von öffentlichem Interesse ist, dass die Theaterpassage als attraktiver Ort erhalten bleibt und wahrgenommen wird, erscheint es vertretbar, dieses Risiko einzugehen.

Vermieter und kult.kino sind vom Kino-Mini-Komplex und seinem Erfolg überzeugt. Die Kombination des erweiterten Kinostandorts in der Innerstadt mit dem Theater und mit den anderen teilweise auch kulturell ausgerichteten Ladengeschäften (Comix-Shop, Musikinstrumente, Tanz sowie Oekoladen) ist eine attraktive Nutzungsmischung.

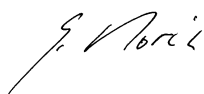
Die Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für den Kanton als Eigentümer werden sich durch den Umbau nicht verändern.

7. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 geprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kanton Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen:

- Grossratsbeschluss
- Anhang 1: Grundriss Umbau und Erweiterung der Kinosäle in der Theaterpassage

Grossratsbeschluss

Umbau und Erweiterung Kinosäle in der Theaterpassage

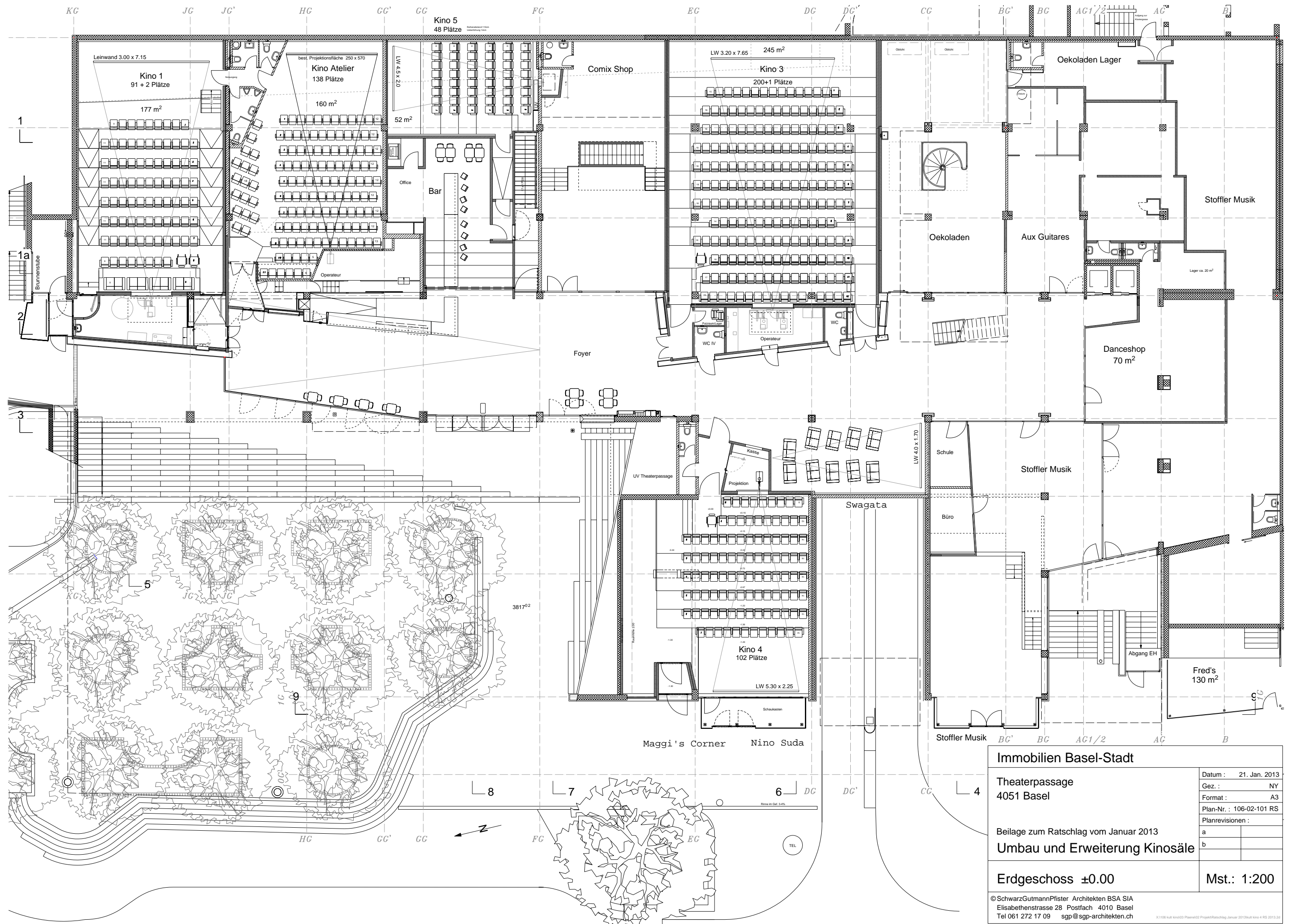
Ausgabenbewilligung

(vom [Hier Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission, beschliesst:

://: Für den Umbau und die Erweiterung der Kinosäle in der Theaterpassage werden einmalige Ausgaben in Höhe von Fr. 2'500'000 für die Jahre 2013 bis 2014 zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich „Hochbauten im Verwaltungsvermögen“ bewilligt.
(Immobilien Basel-Stadt, Position 4201.240.26000)

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.



Immobilien Basel-Stadt	
Theaterpassage 4051 Basel	
Beilage zum Ratschlag vom Januar 2013 Umbau und Erweiterung Kinosäle	
Erdgeschoss ±0.00	
Mst.: 1:200	
© SchwarzGutmannPflister Architekten BSA SIA Elisabethenstrasse 28 Postfach 4010 Basel Tel 061 272 17 09 sgp@sgp-architekten.ch	
Datum : 21. Jan. 2013 Gez. : NY Format : A3 Plan-Nr. : 106-02-101 RS Planrevisionen : a b	