



An den Grossen Rat

13.1063.01

PD/P131063

Basel, 3. Juli 2013

Regierungsratsbeschluss vom 2. Juli 2013

Ausgabenbericht

**für einen Investitionsbeitrag an das Theater Basel zwecks Umbau
von Räumlichkeiten der IWB am Steinenbachgässlein zu
Probephöhen**

Inhalt

1. Begehren	3
2. Begründung	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Projekt Probebühnen Steinenbachgässlein	3
3. Projektbeschreibung	4
3.1 Nutzungskonzept	4
3.2 Projektbeschreibung	4
3.3 Bewirtschaftung	5
4. Kosten	6
4.1 Investitionskosten CHF	6
4.2 Vergleich Mietkosten vorher – nachher	6
4.3 Option IWB als Investor	7
4.4 Kostenteilung	8
4.5 Folgekosten	8
5. Fazit und politische Einschätzung	8
6. Antrag	8

1. Begehren

Mit diesem Ausgabenbericht beantragen wir Ihnen, einen Investitionsbeitrag in Höhe von 1,0 Mio. Franken an das Theater Basel zwecks Umbau von Räumlichkeiten der IWB im Unterwerk Steinenbachgässlein zu Probebühnen zu Lasten der Investitionsrechnung der Jahre 2013–2014, Investitionsbereich „Übrige“, zu bewilligen.

2. Begründung

2.1 Ausgangslage

Ein Theater benötigt angemessene Probebühnen, damit die Vorstellungen bühnenreif zur Aufführung gebracht werden können. Die bisherigen Probe-Räumlichkeiten des Theater Basel am Claraplatz werden umgebaut. In dieser Zeit entstehen Lärmemissionen, die den Probebetrieb massgeblich einschränken bzw. verunmöglichen können. Nach Fertigstellung des Umbaus wird das Mietverhältnis weitergeführt. Es konnte jedoch kein langfristiger Mietvertrag vereinbart werden. Sobald die gesamten Räumlichkeiten am Claraplatz einer neuen Nutzung zugeführt werden, endet das Mietverhältnis innert sechs Monaten.

Zusätzlich zur Probebühne am Claraplatz muss das Theater Basel regelmässig weitere Räumlichkeiten zumieten, da für den Betrieb zwei zusätzliche Probenräume notwendig sind. Bisher wurde keine zweite Probebühne gefunden, die sowohl dauerhaft gemietet werden konnte, als auch die Bedürfnisse an einen Probenraum erfüllte. Das Angebot in Basel-Stadt an geeigneten mietbaren Räumlichkeiten ist sehr klein. Die Immobilien Basel-Stadt verfügen zurzeit über keine geeigneten Räumlichkeiten.

2.2 Projekt Probebühnen Steinenbachgässlein

Im Steinenbachgässlein stehen Räumlichkeiten der Industriellen Werke Basel IWB, die teilweise als Trafo-Unterstation genutzt werden, zur Verfügung. Das Theater Basel liess 2009 durch eine Projektstudie sorgfältig abklären, ob ein Umbau für die Bedürfnisse des Theaters grundsätzlich möglich wäre. Darauf aufbauend erstellten die Architekten eine Kostenschätzung. Durch grössere Baumassnahmen können die gegenwärtig von IWB nicht betrieblich genutzten Räume für das Theater Basel nutzbar gemacht werden. Die baulichen Massnahmen sind vom Theater Basel zu erbringen, da IWB aus grundsätzlichen Überlegungen nicht bereit ist, Investitionskosten zu tragen. Dennoch ist die Option attraktiv, da IWB die Räumlichkeiten dem Theater Basel als neuem Sponsoring-Partner zu einer moderaten Miete zur Verfügung stellt. Der Mietvertrag ist Teil dieser Partnerschaft, deren Einzelheiten in einer separaten Vereinbarung zwischen den beiden Parteien geregelt sind. Darin hat sich IWB bis zur Spielzeit 2022/23 zur Förderung des Theaters Basel in Form eines jährlichen Beitrags von 100'000 Franken verpflichtet. Dafür profitiert IWB von Gegenleistungen in den Bereichen Kommunikation und Marketing und nimmt im Rat der Stiftung zur Förderung der Basler Theater Einsitz.

Dieses Arrangement ist für das Theater kostenneutral, wobei es jedoch über deutlich verbesserte Probebedingungen verfügen wird. Es wurde ein Mietvertrag über einen Zeitraum von 10 Jahren mit Verlängerungsoptionen abgeschlossen. Der Mietvertrag beginnt per 1. August 2014. Die Räumlichkeiten können ab August 2013 mietfrei für den Umbau genutzt werden.

Die geplanten Probenbühnen Steinenbachgässlein erfüllen die technischen Anforderungen gemäss Kapitel 2.1 gut und verfügen über eine sehr gute Erreichbarkeit, was nicht nur die Arbeitswege für die Mitarbeitenden verkürzt, sondern auch die Orientierung für die ausländischen

Künstlerinnen und Künstler erleichtert. Notwendige Transporte zwischen Probebühnen und dem Theater werden dadurch verkürzt.

3. Projektbeschreibung

3.1 Nutzungskonzept

Die Bühnen des Theater Basel werden am Morgen für künstlerische / szenische Proben (technische Proben, Orchester- und Endproben) genutzt und am Nachmittag für die Abendvorstellung eingerichtet. Für technische Einrichtungen, Beleuchtungs-, Ton-, Video- und Endproben werden ganze Tage auf der Bühne benötigt. Um die Zahl dieser Schliessstage möglichst niedrig zu halten, sind gute Probebühnenbedingungen notwendig.

Für die Erarbeitung der Produktionen stehen die bestehenden Bühnen nicht zur Verfügung, weshalb Probenräume benötigt werden. Die Probenzeit für Neuinszenierungen beträgt sechs bis acht Wochen, für Wiederaufnahmen reichen sechs bis zehn Probentage.

Diese Räumlichkeiten haben idealerweise folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Fläche (grösser als Originalbühne, damit szenische Vorgänge, die Personenführung und zeitliche Abläufe in den zur Verfügung stehenden Platzverhältnissen geprobt werden können)
- Höhe (mind. 6m, damit Raumsituationen das Proben über mind. eine Etage zulässt z. B. 2-stöckiges Haus)
- Säulenfrei
- Strapazierfähigkeit (einfacher Holzboden, damit etwas am Boden befestigt werden kann, die Raumakustik berücksichtigt sowie die mögliche Verletzungsgefahr für die Darsteller reduziert wird. Kein Parkett oder Betonboden)
- Finanzierbar

Die ausreichende Fläche stellt sicher, dass realistisch geprobt werden kann. Die Bühnen des Theater Basel haben folgende Masse:

- Grosse Bühne: Breite 15m – Tiefe 21m
- Kleine Bühne: Breite 13.5m – Tiefe 7.5m
- Schauspielhaus: Breite 16.4m – Tiefe 12m

Anzahl der Neuproduktionen:

- Grosse Bühne 10–11
- Kleine Bühne 8
- Schauspielhaus 8–10

Der Regisseur erarbeitet während der Probenzeit die Inszenierung. Die Bühnenkünstler studieren die Bewegungsabläufe und Handlungen ein. Bei grösseren Menschenmengen (Chor / Extrachor / Statisten / Solisten) müssen die Abläufe genau eingeübt und getaktet werden. Die technischen Mitarbeitenden perfektionieren die Beleuchtung / Videos / Ton und die Umbauten. Das Orchester gibt den Takt vor. Das alles fügt sich am Premièrentag idealerweise zu einem harmonischen Ganzen zusammen und bietet dem Publikum sowohl eine anregende als auch künstlerisch hochstehende Vorstellung.

3.2 Projektbeschreibung

In der Beilage 1 ist der Entwurf der Raumgestaltung ersichtlich. In die Räumlichkeiten können zwei neue Probebühnen integriert werden, die über eine zufrieden stellende Grundfläche und über eine gute Raumhöhe verfügen.

Das Gebäude wurde speziell für die Nutzung als Trafostation errichtet. Diese spezifische Baustruktur mit verschiedenen Ebenen, Hallen und Sockelfundamenten sowie wenig Infrastruktur zeigt sich für eine neue Nutzung als Nachteil. Es sind deshalb grössere bauliche Eingriffe notwendig, um die Räumlichkeiten als Probebühnen nutzbar zu machen.

Nachstehend werden die wesentlichsten Massnahmen aufgezählt:

- Entkernung der Räumlichkeiten
- Ungedämmte Wand- und Bodenflächen gemäss den geltenden Vorschriften dämmen (inkl. Wärmeschutznachweis)
- Innerer Schallschutz zu den angrenzenden Räumlichkeiten und Schallemissionen nach aussen berücksichtigen
- Erneuerung der Fenster
- Installation Heizkörper und Anschluss an bestehenden Heizkessel
- Statische Massnahmen zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit
- Elektroinstallationen
- Einbau sanitärer Anlagen (keine Waschräume)

Die Räumlichkeiten werden ausschliesslich als Probebühnen genutzt. Als Spielstätte sind die Räumlichkeiten nicht nutzbar, da die hierfür erforderlichen zusätzlichen sanitären Einrichtungen nicht vorhanden bzw. nicht realisierbar sind.

Der Ausbau soll grundsätzlich einfach und kostengünstig erfolgen. Damit mit den vorhandenen Mitteln zwei Probebühnen realisiert werden können, werden erhebliche Einschränkungen in Kauf genommen bzw. ein weiterer Ausbau verschoben. Es wird keine Lüftung eingebaut. Das Lüften der Räumlichkeiten ist nur ausserhalb der Probenzeiten möglich. Der Innenausbau für die technische Infrastruktur (Aufhängepunkte und Hebevorrichtungen) werden reduziert. Die elektrische Ausstattung ist minimal.

Der Charakter des Rohbaus und das spezielle Ambiente der ehemaligen Trafostation bleiben weitgehend erhalten.

3.3 Bewirtschaftung

Das Theater Basel nutzt die Räumlichkeiten ausschliesslich als Proberäume. Sofern kein Eigenbedarf des Theater Basel besteht, werden die Räumlichkeiten anderen kulturellen Anbietern des Kantons Basel-Stadt als Proberäume zur Verfügung gestellt. Die Bewirtschaftung der Räumlichkeiten erfolgt durch das Theater Basel.

4. Kosten

4.1 Investitionskosten	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	197'000
Abbruch und Entsorgung	
Rohbau 1	312'000
Gerüstung	
Beton- und Maurerarbeiten	
Rohbau 2	152'000
Fenster und Dichtungen	
Erdbebensicherung	
Elektroinstallationen	139'000
Heizung/Lüftung/Sanitär	164'000
Ausbau 1	290'500
Gipserarbeiten	
Metallbauarbeiten	
Schreinerarbeiten	
Ausbau 2	595'500
Boden, Decken, Wände	
Honorare Architekten,	
Ingenieure, Spezialisten	
Reserve für Unvorhergesehenes	150'000
Total Investitionskosten	2'000'000

Es wurde ein verbindliches Kostendach festgelegt. Es ist von Gesamtkosten von 2,0 Mio. Franken auszugehen.

Die bühnentechnische Infrastruktur (Bühne, Beleuchtung, Ton, Video) ist in dieser Darstellung nicht enthalten. Diese wird unter Berücksichtigung der elektrischen Möglichkeiten minimal sein. Es werden Beleuchtungskörper, Ton- und Bühnenmaterial aus dem Bestand des Theater Basel in der Probebühne Steinenbachgässlein verwendet werden.

Es gibt keine fest installierten bühnentechnischen Einrichtungen wie es der Vorstellungsbetrieb benötigt, da die Räumlichkeiten nur für den Probenbetrieb genutzt werden. Das Material, das bisher in der Probenbühne Claraplatz zum Einsatz kam, wird neu in der Probenbühne Steinenbachgässlein verwendet.

Die Räumlichkeiten werden im Rohbau übernommen und umgebaut. Das Theater Basel ist für den normalen Unterhalt und Reinigung der Mietsache sowie Ausbesserungen und kleine Reparaturen verantwortlich. Die grösseren Unterhaltsarbeiten (Fassade, Eingangsbereich, Lift, Treppenhaus) gehen zulasten des Vermieters.

Da die Räumlichkeiten neu ausgebaut werden, ist davon auszugehen, dass während der Mietdauer keine wesentlichen Unterhaltsarbeiten anfallen.

4.2 Vergleich Mietkosten vorher – nachher

Die Option Umbau der Räumlichkeiten IWB Steinenbachgässlein ist attraktiv, da das Theater die neuen Proberäume zu einem deutlich tieferen Mietzins als bisher übernehmen kann. Gleichzeitig sind jedoch am neuen Ort die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom deutlich höher, da die

Räumlichkeiten grösser sind. Somit zahlt das Theater letztlich gleich viel wie bisher, hat dafür aber ein akutes Raumproblem gelöst und neu zwei Proberäume zur Verfügung. Der Vergleich in Zahlen wie folgt:

Miete 2 Probebühnen Steinenbachgässlein:	Fr. 26'000 p.a.
Heizung Warmwasser Strom.:	Fr. 20'000 p.a.
Total (Rohbau-Miete inkl. Nebenkosten)	Fr. 46'000 p.a.

Miete Probebühne Claraplatz:	Fr. 49'000 p.a.
Heizung Warmwasser Strom:	Fr. 7'000 p.a.
Diverse Mieten für 2. Probebühne ca.	Fr. 15'000 p.a.
Total	Fr. 71'000 p.a.

4.3 Option IWB als Investor

Die Frage stellt sich, ob das Theater die Räumlichkeiten von den IWB nicht im Grundausbau übernehmen (bedingt eine Investition von 1 Mio. Franken) und dafür eine angemessene Miete bezahlen könnte. Eine kalkulatorische Mietrechnung würde nach heutigen Annahmen dann so aussehen:

Rohbau-Miete Theater (ohne Ausbau)	Fr. 26'000 p.a.
zzgl. Amortisation Ausbau Vermieter ¹	Fr. 40'000 p.a.
zzgl. Kapitalkosten Ausbau Vermieter ²	Fr. 15'000 p.a.
ergibt als Nettomiete (Grundausbau) total	Fr. 81'000 p.a.

oder 185.-/m² und Jahr³

Die aus dieser Berechnung resultierenden Mietzinse sind dem Objekt und der Lage angemessen, und entsprechen etwa dem, was für Büros bezahlt wird, sind aber aus Sicht der IBS für den spezifischen Verwendungszweck der Räume als Probebühne zu teuer für das Theater.

Sofern der über den Grundausbau hinausgehende mieterspezifische Ausbau von (weiteren) rund 1 Mio. Franken nicht durch den Mieter (mit der Möglichkeit, einen Teil davon durch Eigenleistung zu erbringen), sondern durch den Vermieter erstellt und über die Mietzahlungen verzinst und amortisiert werden muss, erhöht sich die oben angeführte Nettomiete um weitere 65'000⁴ Franken auf 146'000 Franken pro Jahr.

Das Theater als Mieter muss in der Lage sein, über die Mietdauer die Miete inkl. Nebenkosten sowie die Abschreibung auf seinem Teil der Investition zu tragen. Das Theater Basel ist mit dem heute geplanten Vorgehen in der Lage, die Rohbau-Miete inkl. Nebenkosten zu finanzieren, da die Miete für die gefundene Lösung gegenüber der bestehenden um 25'000 Franken jährlich günstiger ausfällt. Die Abschreibung der Investition des Theateranteils muss jedoch zwingend über ein Sponsoring erfolgen, da das Theater Basel sonst nicht in der Lage ist, die Abschreibung zu finanzieren.

Aus nachvollziehbar ordnungspolitischen Gründen wurde der Sponsoring-Vertrag durch die IWB nicht mit dem Theater selbst, sondern mit der Stiftung zur Förderung des Theaters abgeschlossen, das heisst, die Stiftung hat die ausgehandelten Gegenwerte sicherzustellen.

Der Mietvertrag ist zwischen der IWB und der Theatergenossenschaft über eine feste Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Dem Mietvertrag ist eine Tabelle angehängt in welcher die

¹ 1'000'000, davon 80% (Annahme) amortisierbar über 20 Jahre (Grund: Mietvertrag 10 Jahre mit Option auf nochmals 10 Jahre) (wenn 100% amortisierbar = 40'000)

² 3% auf durchschnittlich gebundenes Kapital

³ bei 100% amortisierbar = 91'000 p.a., entspricht 207.-/m² und Jahr

⁴ 50'000 Amortisation über 20 Jahre zzgl. 15'000 Kapitalkosten bei 3%

Abschreibungsdauer aller Investitionsgüter festgehalten ist. Die Parteien haben die Option, den Mietvertrag nach Ablauf zu verlängern – sollte dies nicht geschehen, werden dem Theater die Investitionsgüter entsprechend dem Zeitwert abgekauft, so dass die Investition nicht nur für die angeregten 20 Jahre, sondern für die gesamte Abschreibungsdauer von bis zu 40 Jahren gesichert ist.

Fazit: der Kanton trägt die Investitionskosten (ohne Beitrag Theater), kann bei der Verzinsung mit günstigen Kapitalkosten kalkulieren und profitiert indirekt von der günstigen Miete, die das Theater bezahlen muss.

4.4 Kostenteilung

Kanton Basel-Stadt	Fr. 1'000'000.00	50%
Theater Basel	Fr. 1'000'000.00	50%
	Fr. 2'000'000.00	

Das Theater Basel kann eine Investition dieser Grössenordnung nicht aus den Betriebseinnahmen finanzieren. Sie benötigt dafür die Unterstützung Dritter. Mit der IWB konnte ein Partner für das Projekt gefunden werden, der mit dem unter 2.2. erwähnten Sponsoring einen Teil der Investitionen finanziert.

Zusätzlich versucht das Theater Basel, eigene Mitarbeitende einzusetzen, um die Kosten weiter zu reduzieren. Mögliche Eigenleistungen umfassen etwa Holzboden legen für die Probebühnen und Malerarbeiten.

4.5 Folgekosten

Die Miete der neuen Räumlichkeiten hat keine Auswirkungen auf den laufenden Subventionsvertrag. Die Miete Probebühnen Steinenbachgässlein wird durch den Wegfall der Miete Probebühne Claraplatz sowie der zusätzlichen Anmietungen kompensiert.

5. Fazit und politische Einschätzung

Folgende Argumente sprechen aus Sicht des Regierungsrates für diese Investition:

1. Die vereinbarte Rohbau-Miete von 26'000 Franken ist für das Theater und damit auch für den Kanton günstig.
2. Dank dem Sponsoring von IWB stehen dem Theater Mittel zur Verfügung, die es zur Finanzierung des Umbaus einsetzen kann.
3. Sollte IWB die Räumlichkeiten während der Mietdauer für sich selber beanspruchen, sind die gem. Anhang zum Mietvertrag festgelegten Investitionen gem. entsprechender Abschreibungsdauer von der IWB zurückzubezahlen.
4. Die Suche nach neuen Räumlichkeiten fand mit Einbezug von Immobilien Basel-Stadt statt. Im Immobilienbestand des Kantons findet sich kein geeigneteres Objekt., Aus Sicht des Kantons handelt es sich um eine faire und realistische Option, um das akute Raumproblem des Theater Basel möglichst effizient zu lösen.

6. Antrag

Das Theater Basel als grösstes Dreispartenhaus der Schweiz trägt massgeblich zur kulturellen Exzellenz und Standortqualität Basels bei, ist von hoher öffentlicher und gesellschaftlicher Relevanz und wird vom Kanton Basel-Stadt mit einem jährlichen Betriebsbeitrag in der Höhe von 30'175'275 Franken alimentiert (Saison 2012/13–2014/15). Der Regierungsrat unterstützt einen

angemessenen Investitionsbeitrag der öffentlichen Hand an das Projekt Probebühnen im UW Steinenbachgässlein.

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ausgabenbericht gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 geprüft. Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

1. Bauplan Projekt Probebühne
2. Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

Ausgabenbericht

für einen Investitionsbeitrag an das Theater Basel zwecks Umbau von Räumlichkeiten der IWB am Steinenbachgässlein zu Probebühnen

(vom [Datum eingeben])

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

://: Für den Umbau von Räumlichkeiten der IWB im Unterwerk Steinenbachgässlein zu Probebühnen wird ein Investitionsbeitrag an das Theater Basel in Höhe von Fr. 1'000'000 zu Lasten der Investitionsrechnung der Jahre 2013–2014, Investitionsbereich Übrige, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Vorabzug
Stand 1.3.2013

