

An das Stadtparlament

## W i n t e r t h u r

Verpflichtungskredit von 1,9 Millionen Franken für die Realisierung einer Ersatzspielstätte für das Theater Winterthur während der Sanierung der Theaterliegenschaft (Projekt-Nr. 13397)

---

### **Antrag:**

Für die Realisierung einer Ersatzspielstätte für das Theater Winterthur während der Sanierung der Theaterliegenschaft wird ein Verpflichtungskredit von 1,9 Millionen Franken bewilligt (Projekt-Nr. 13397).

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 20. Januar 2023.

### **Weisung:**

#### **I. Zusammenfassung**

Die Liegenschaft des Theaters Winterthur muss nach über 40 Jahren ununterbrochener Spieldauer tiefgreifend saniert werden. Stadtparlament und Stadtrat haben für die grosszyklische Sanierung, die in der Spielzeit 2024/25 erfolgen soll, eine Bruttoinvestition von rund 38 Millionen Franken bewilligt. Weil während der Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft kein Theaterbetrieb möglich ist, musste deshalb für diese Zeit eine Ersatzspielstätte gefunden werden. Nach einer Evaluation verschiedener Varianten und Standorte gemeinsam mit der Theaterleitung hat sich das bekannte reformierte Kirchgemeindehaus an der Liebestrasse 3 in Winterthur als der geeignetste Ort herauskristallisiert. Dessen Saal bietet Platz für 300 Personen.

Der vorübergehende Umzug ins Kirchgemeindehaus Liebestrasse ist für das Theater Winterthur zwar mit betrieblichen Einschränkungen und auch finanziellen Einbussen verbunden. Dennoch bietet sich dem Theater mit dieser Ersatzspielstätte die Möglichkeit, seinen Besucherinnen und Besuchern auch während der Sanierung des Stammhauses ein angemessenes Programm zu bieten und sein Personal in dieser Übergangszeit grossmehrheitlich weiter zu beschäftigen.

Durch die Einrichtung und den Betrieb der geplanten Ersatzspielstätte im Kirchgemeindehaus entstehen Kosten von insgesamt 1 888 350 Franken (gerundet 1,9 Mio. Franken). Diese entfallen einerseits auf die temporären Installationen und Einrichtungen, die benötigt werden, um im Kirchgemeindehaus einen angemessenen Theaterbetrieb zu ermöglichen, und andererseits auf die Mietausgaben für das Kirchgemeindehaus.

## II. Detaillierte Ausführungen

### 1. Ausgangslage

Das Theater Winterthur zählt zu den bedeutendsten Kulturinstitutionen in der Stadt Winterthur und wird seit der Ausgliederung aus der Stadtverwaltung durch die Theater Winterthur AG betrieben. Als grösstes Gastspielhaus der Schweiz mit rund 800 Plätzen und 150 Vorstellungen sowie Veranstaltungen pro Saison erfüllt es eine wichtige gesellschaftliche und kulturelle Funktion und trägt wesentlich zur Ausstrahlung und zum Ruf der Stadt Winterthur als Kulturstadt von nationaler Bedeutung bei. Das Theater Winterthur beschäftigt 35 festangestellte Mitarbeitende; hinzu kommen 30 – 40 Personen pro Saison auf Stundenlohnbasis. Die Stadt Winterthur subventioniert die Theater Winterthur AG mit 4,273 Mio. Franken jährlich (Stand 2022) und ist Mehrheitsaktionärin dieser Gesellschaft.

Nach nunmehr über 40 Jahren ununterbrochenem Betrieb weist das Theatergebäude heute erheblichen Instandhaltungs- und Instandstellungsbedarf auf. Es ist baulich in die Jahre gekommen und sowohl die Gebäude- als auch die Veranstaltungstechnik sind an ihrem Lebensende angelangt. Es ist deshalb dringend nötig, dass die gesamte Liegenschaft mit einer grosszyklischen Sanierung instandgesetzt und für die Zukunft ertüchtigt wird. Für diese Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten haben Stadtparlament und Stadtrat eine Investitionssumme von insgesamt rund 38 Millionen Franken bewilligt (Parl.-Nr. 2022.62 vom 19. September 2022 und SRB 22.696-1 vom 28. September 2022). Der Lotteriefonds des Kantons Zürich beteiligt sich mit rund 1,2 Mio. Franken an diesem Vorhaben.

Gemäss Art. 12 der Theaterverordnung vom 3. Dezember 2018 (TV) stellt die Stadt der Theater Winterthur AG eine beispielbare Infrastruktur für ein mehrspartiges Gastspieltheater zur Verfügung (Art. 12 TV). Daraus leitet sich die im Leistungs- und Subventionsvertrag festgelegte Vorgabe ab, die Liegenschaft während der gesamten Nutzungsdauer in einem dem bestimmungsgemässen Gebrauch entsprechenden Zustand zu erhalten (Art. 9.02 des Vertrags). Weil die Theaterliegenschaft bedingt durch die anstehende Sanierung während 15 Monaten unbenutzbar wird, soll für diese Zeitdauer für eine Ersatzlösung für den Theaterbetrieb gesorgt werden. Der Stadtrat hat deshalb bereits in seiner Weisung ans Stadtparlament zur Theatersanierung auf die laufende Evaluation einer Ersatzspielstätte hingewiesen und den vorliegenden Kreditantrag an das Stadtparlament in Aussicht gestellt (Parl.-Nr. 2022.62, Ziff. 4). Ziel der beantragten Ersatzlösung ist, den Spielbetrieb des Theaters in der Saison 2024/25 und damit das Kulturangebot für die Stadt und die Region entsprechend dem bestehenden Subventions- und Leistungsvertrag aufrechtzuerhalten und damit nicht zuletzt auch die grossmehrheitliche Weiterbeschäftigung des Personals sicher zu stellen. Die Weiterbeschäftigung umfasst insbesondere die Festangestellten; hingegen wird das saisonale Personal im Stundenlohn nicht im üblichen Umfang benötigt werden. Dass die Kontinuität des Spielbetriebs während der Sanierungszeit beibehalten werden kann, ist nach den massiven Einschränkungen während der Corona-Pandemie für das Theater Winterthur umso wichtiger. Eine erneute Einstellung des Spielbetriebs, nachdem sich das Theater noch nicht vollständig von den pandemiebedingten Restriktionen hat erholen können, würde seine ganze bisherige Wiederaufbauarbeit nach Corona wieder zunichtemachen und wäre auch dem Ruf der Stadt Winterthur als Kulturstadt abträglich.

Die Theater Winterthur AG prüfte deshalb zusammen mit der Stadt verschiedene Realisierungsmöglichkeiten für eine Ersatzspielstätte, wobei die Erstellung eines Provisoriums oder die Zwischennutzung einer bestehenden Liegenschaft zur Diskussion standen. Für ein neu zu erstellendes Provisorium wurden 15 Standorte geprüft, wobei als Varianten die Nachnutzung des St. Galler Theaterprovisoriums oder die Erstellung eines temporären Modul-Baus auf der kleinen Zeughauswiese in Betracht fielen. Für einen temporären Modul-Bau auf der kleinen Zeughauswiese gab die Theater Winterthur AG eine Machbarkeitsstudie in Auftrag. Schliesslich wurden beide Neubauvarianten aus Kostengründen und wegen der damit verbundenen Risiken verworfen. So hätte allein der Abbruch und Wiederaufbau des St. Galler Theaterprovisoriums fast 3 Mio. Franken gekostet; die Gesamtkosten für diese Variante wurden auf 5 bis 8 Mio. Franken geschätzt. Auch die Erstellung eines Modulbaus würde gemäss Machbarkeitsstudie zu erheblichen Kosten

von schätzungsweise 4,4 Mio. Franken führen; zudem besteht ein hohes Risiko, dass ein solcher Bau aus verschiedenen Gründen nicht rechtzeitig fertiggestellt werden könnte. Vor diesem Hintergrund verlagerte sich der Fokus auf eine Überprüfung bestehender Liegenschaften in Winterthur, die mit vergleichsweise kostengünstigen und wenigen baulichen Anpassungen zu einem Gastspielhaus umfunktioniert werden können. In diesem Rahmen wurden neun Veranstaltungsorte sowie fünf für Umbauten denkbare Hallen vertieft geprüft. Dabei hat sich eine Nutzung des reformierten Kirchgemeindehauses an der Liebestrasse 3 als der gangbarste Weg herauskristallisiert. Um in dieser Liegenschaft einen angemessenen Theaterbetrieb ermöglichen zu können, sind jedoch auch hier diverse bauliche Massnahmen erforderlich (siehe Projektbeschreibung in Ziff. 2 nachstehend).

Mit dem Entscheid für die temporäre Lösung im Kirchgemeindehaus Liebestrasse wird in Kauf genommen, dass Bühne und Saal in dieser Liegenschaft erheblich kleiner sind als im Theater Winterthur. Dies bedeutet zwar einerseits eine programmatische Einschränkung etwa mit Blick auf die grossen Musiktheatergastspiele, eröffnet andererseits aber auch die Chance, das Publikum mit Neuem zu überraschen. Damit die Theater Winterthur AG das erwartete Defizit aus dieser Ersatzlösung – das vor allem aus den entfallenden Mieterträgen, reduzierten Gastro-Einnahmen und tieferen Ticketeinkünften resultiert – und auch seine Personalkosten weiterhin tragen kann, wird der städtische Subventionsbeitrag auch während der Sanierungszeit vollumfänglich ausgerichtet. Damit wird zugleich auch die Besitzstandswahrung beim Theaterpersonal gewährleistet, zu welcher sich die Stadt bei der Ausgliederung des Theaters aus der Stadtverwaltung verpflichtet hat. Von Seiten des Kantons Zürich ist in dieser Zeit ebenfalls mit einem unveränderten Betriebsbeitrag für das Theater zu rechnen.

## **2. Projektbeschreibung**

Das Kirchgemeindehaus an der Liebestrasse 3 verfügt über ein flexibles Raumangebot und mit seinem grossen Festspielsaal, dem Theatersaal, diversen weiteren Räumen und einer Gastro-Küche grundsätzlich gute Voraussetzungen, um den Theaterbetrieb inklusive Büros während der Sanierungszeit zu beherbergen. Das Theater Winterthur wird aufgrund der kleineren Bühne und auch dem erheblich kleineren Zuschauersaal jedoch Abstriche gegenüber seinem gewohnten Programm-Angebot machen müssen; gleichzeitig bietet die interimistische Lokalität aber wie erwähnt die Chance für programmatische Überraschungen und die Fortführung bewährter Kooperationen wie zum Beispiel mit dem Theater Kanton Zürich. Das Kirchgemeindehaus befindet sich zudem nur wenige Meter vom Stammhaus des Theaters Winterthur entfernt und ist damit genauso zentral gelegen und verkehrlich bestens erschlossen.

### **2.1. Miete**

Für die Dauer der Sanierung der Theaterliegenschaft wird das Kirchgemeindehaus von der Stadt für den Theaterbetrieb gemietet. Vermieterin ist die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Winterthur-Stadt. Die gemieteten Flächen umfassen den grossen Festsaal im ersten Obergeschoss, der dem Vorstellungs- und Veranstaltungsbetrieb dienen wird, das Erdgeschoss für die Publikumsdienste (Garderobe, Kasse), den Theatersaal im Untergeschoss für die Unterbringung der Theateradministration und für Lagerflächen, die Gastroküche sowie weitere Räume im zweiten Obergeschoss, die unter anderem zu Künstlergarderoben umfunktioniert werden.

### **2.2. Bauliche Massnahmen**

Das Kirchgemeindehaus aus dem Jahr 1913 ist denkmalgeschützt. Sämtliche Massnahmen, die zur Ermöglichung des Theaterbetriebs geplant sind, sind deshalb mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen. Die Anzahl der Eingriffe und die Eingriffstiefe sind auf ein Minimum reduziert. Alle Einbauten sind reversibel und werden nach dem Ende des Mietverhältnisses wieder zurückgebaut. Die Kassettendecke des Festsaaes wird nicht tangiert. Zusammenfassend lassen sich die zur Ermöglichung des Theaterbetriebs im Kirchgemeindehaus erforderlichen temporären Massnahmen wie folgt umschreiben (siehe dazu auch die Planbeilage):

### Architektonisches Konzept

Im ersten Obergeschoss (im Festsaal) des Kirchgemeindehauses wird im nördlichen Teil für den Theaterbetrieb eine Bühne installiert. Sie liegt teilweise unter der Estrade und weist deshalb in diesem Bereich eine geringere lichte Höhe auf.

Vor der Bühne wird eine Tribüne mit 208 Sitzplätzen eingebaut, zusätzlich werden drei Reihen Parkettbestuhlung (Total 47 Sitzplätze inkl. zwei Rollstuhlplätzen) gestellt. Auf der bestehenden seitlichen Orgelbühne können bei Bedarf weitere 16 Sitzplätze eingerichtet werden, was eine totale Kapazität für 271 Besuchende ergibt. Gemäss Brandschutzvorgaben sind im Saal maximal 300 Personen erlaubt. Diese Kapazität umfasst sämtliche Personen im Saal, also die Zuschauenden, die Künstlerinnen und Künstler auf der Bühne und auch das Theaterpersonal (z.B. technisches Personal für die Bedienung von Licht und Ton, Bühnenarbeiter).

Da die bestehenden WC-Anlagen im Erdgeschoss für einen Vorstellungsbetrieb nicht ausreichen, werden zusätzliche Einheiten im ersten Obergeschoss erstellt. Diese Einheiten befinden sich in einem Container an der West-Fassade der Liegenschaft, der aus dem Gebäudeinnern erschlossen wird.

Die Zuschauerinnen und Zuschauer betreten das Gebäude durch den Eingang Süd der Liegenschaft, während der Künstler/innen- und Personaleingang durch den Eingang Nord erfolgt. Im Erdgeschoss hinter dem Eingang Süd sind die Besuchergarderobe und die Abendkasse vorgesehen. Im Untergeschoss werden die Büros für das Theaterpersonal sowie Künstlergarderoben, Aufwärm- und Aufenthaltsräume eingerichtet. Maske, Technik und Bühnenregie werden im zweiten Obergeschoss untergebracht.

Da das Gebäude aktuell über keinen Warenlift verfügt, muss die Anlieferung für das Bühnenmaterial über einen ausserhalb positionierten Scherenbühnenlift erfolgen. Diese Scherenbühne wird speziell für den Betrieb des Theaters installiert und danach wieder demontiert. Um vom Bühnenlift her ins Gebäudeinnere zu gelangen, wird der bereits bestehende Notausgang im ersten Obergeschoss genutzt. Die Entfluchtung wird entsprechend der neuen Flächennutzung reorganisiert.

### Grundkonstruktion für die Veranstaltungstechnik

Für die Montage der Veranstaltungstechnik (Licht und Ton) wird eine temporäre Konstruktion aus Gitterträger-Traversen erstellt. Diese ruhen auf sechs Stützen, da sie aus Gründen des Denkmalschutzes nicht in der Saaldecke verankert werden dürfen.

### Ausrüstung Veranstaltungstechnik

Die Ausrüstung für Audio, Licht und Video, die in der Ersatzspielstätte zum Einsatz kommen wird, erfolgt aus dem vorhandenen Bestand des Theaters. Die Kosten für den Aus- und Einbau sowie für den Transport sind in der Kostenzusammenstellung separat erfasst.

### Elektroinstallationen für die Bühnentechnik

Für die Bühnentechnik werden an drei Standorten im Innenbereich zusätzliche Elektro-Anschlüsse installiert. Für die zusätzliche WC-Anlage und den Lift müssen neue Elektro-Anschlüsse im Aussenbereich der Liegenschaft angebracht werden.

### Brandschutz

Durch die Nutzung des Kirchgemeindehauses als temporäre Ersatzspielstätte für das Theater Winterthur muss die Brandschutzsituation neu beurteilt und das Brandschutzkonzept durch die Behörden bewilligt werden. Nach ersten Abklärungen mit dem Brandschutzbeauftragten ist wie oben erwähnt die maximale Personenzahl im Festsaal auf 300 zu limitieren. Eine höhere Belegung des Saals würde die Installation einer Entrauchungsanlage bedingen. Eine solche Installation würde massive Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz (Decke und Fassade) mit entsprechenden Kosten voraussetzen. Deshalb wird auf diese Massnahme verzichtet.

Nach der Freigabe des vorliegenden Kredits muss zusammen mit der Baubehörde ein detailliertes Brandschutzkonzept erarbeitet werden. Ein Brandschutzkonzept für das Kirchgemeindehaus wurde letztmals im Juni 2016 erstellt, jedoch nur zum Teil umgesetzt. Die darin vorgeschlagenen brandabschnittsbildenden Abschlüsse im ersten Obergeschoss vor den jeweiligen Treppenanlagen sind nach einer ersten Einschätzung notwendig und deshalb auch im Kostenvoranschlag berücksichtigt.

#### Signaletik

Die Signaletik des Gebäudes im Innen- und Aussenbereich erfolgt in enger Absprache mit der Kirchgemeinde und der kantonalen Denkmalpflege.

### 3. Investitionsausgaben

#### 3.1. Kostenübersicht

Die folgende Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag des beauftragten Planungsbüros vom 20. Januar 2023 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15%, inkl. 8.1 % MWST (MWST-Normsatz ab Anfang 2024).

Bezeichnung	Betrag
A Umgebung Aussenraum	155 800.00
B Untergeschoss	2 400.00
C Erdgeschoss	6 500.00
D 1. Obergeschoss	279 500.00
E 2. Obergeschoss	60 600.00
F Technische Installationen	99 900.00
G Honorare	133 700.00
H Diverses, Gebühren, Nebenkosten	106 600.00
I Unvorhergesehenes, Reserve	43 600.00
<b>Zwischentotal bauliche Massnahmen</b>	<b>888 600.00</b>
Aus-/Einbau und Transport Theaterequipment	150 000.00
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>1 038 600.00</b>
Reserve Stadtrat, 10%	103 860.00
<b>Zwischentotal inkl. SR-Reserve</b>	<b>1 142 460.00</b>
Miete Kirchengemeindehaus	745 890.00
<b>Gesamtaufwand +/- 15%</b>	<b>1 888 350.00</b>
<b>Gesamtaufwand (gerundet)</b>	<b>1 900 000.00</b>

#### 3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist derzeit wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	13397
Projektbezeichnung	Ersatzspielstätte Theater Winterthur

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504052	Ausführung	#	1 700 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>1 700 000.00</b>

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2023	300 000.00	700 000.00	1 000 000.00
2024	0.00	700 000.00	700 000.00
Reserven	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1 700 000.00</b>

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2024 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504052	Ausführung	#	1 150 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			1 150 000.00

Jahr	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
HR 2023		100 000.00
2024		825 000.00
2025		75 000.00
Reserven		150 000.00

Die Miete des Kirchgemeindehauses Liebestrasse wird der Erfolgsrechnung belastet. Da sie monatlich zum Voraus bezahlt wird, wird ein Gesamtbetrag von (gerundet) 750 000 Franken anteilmässig im Budget 2024 sowie im FAP 2025 aufgenommen.

316000	Miete Kirchgemeindehaus		750 000.00
--------	-------------------------	--	------------

#### 4. Termine

Q2 2023	Einleitung Baubewilligungsverfahren
Oktober 2023	Ausschreibung Submission Unternehmer
Q2 2024	Vorbereitung und Realisierung Infrastruktur (Elektro, IT, Lift)
Q3 2024	Einrichten übrige Infrastruktur in der Liegenschaft
August 2024	Inbetriebnahme der gebrauchstauglichen und mängelfreien Ersatzspielstätte
Ab September 2024	Beginn Theaterbetrieb
Mai 2025	Ende Theaterbetrieb
Q2 2025	Rückbau der temporären Infrastruktur und Technik in den Räumen Demontage der eingebrachten Infrastruktur und Abnahme gemäss Übergabeprotokoll der Liegenschaft.

In diesem Zeitplan für den Betrieb der Ersatzspielstätte sind die zeitlichen Risiken der umfangreichen grosszyklischen Sanierung der Theaterliegenschaft nicht berücksichtigt. Der Sanierungszeitplan für die Theaterliegenschaft geht aktuell von Norm-Erfahrungswerten aus. Allfällige Abweichungen von dieser Planung, die beispielsweise durch – der aktuellen Wirtschaftslage geschuldete – Lieferverzögerungen bedingt sein können, werden sich erst kurz vor oder während der Sanierungsarbeiten genauer abschätzen lassen. Angesichts der zeitlichen Dringlichkeit der Einrichtung der Ersatzspielstätte kann diese Beurteilung indessen nicht abgewartet werden. Der Vollständigkeit halber sei hier aber darauf hingewiesen, dass eine Verlängerung der Interimszeit für das Theater vor diesem Hintergrund nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

#### 5. Schlussbemerkungen

Die bevorstehende, über ein Jahr dauernde grosszyklische Sanierung der Theaterliegenschaft und die Bewältigung der damit verbundenen betrieblichen Konsequenzen für das Theater stellen für alle Beteiligten einen ausserordentlichen Kraftakt dar. Die mit dem vorübergehenden Auszug aus der Theaterliegenschaft zusammenhängende Logistik, die Weiterbeschäftigung des Theaterpersonals, die Planung einer ausserordentlichen Spielzeit ohne Abstriche an die künstlerische Qualität, dem Publikumsinteresse gerecht zu werden und den Betrieb trotz erheblicher Erschwernisse zusammenzuhalten, sind einige der grossen Herausforderungen, welche die Theater Winterthur AG während dieser Interimszeit zu meistern hat. Die Ersatzspielstätte an der Liebestrasse stellt für diese Zeit die bestmögliche Übergangslösung dar. Sie ergab sich aus einer fundierten Evaluation verschiedener Varianten und Standorte und stellte sich überdies auch als die kostengünstigste Lösung heraus. Sie ermöglicht einerseits einen Theaterspielbetrieb – damit bleibt die

kulturelle Vielfalt für die Bevölkerung erhalten und die Erfüllung des kulturellen Auftrags wird sichergestellt. Sie ermöglicht andererseits aber auch die grossmehrheitliche Weiterbeschäftigung des Personals. Für den Theaterbetrieb sind diese Gründe vor dem Hintergrund der gerade eben erst bewältigten Pandemiekrise umso gewichtiger, gewährleistet die Ersatzspielstätte doch auch eine Kontinuität für den Betrieb und trägt entscheidend dazu bei, dass die Aufbauarbeit des Theaters Winterthur nach den letzten drei schwierigen Jahren nicht umsonst gewesen ist.

*Die Berichterstattung im Stadtparlament ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

**Beilage:**

1. Nutzungsplan Kirchgemeindehaus Liebestrasse