

An das Stadtparlament

## Winterthur

Verpflichtungskredit von 2 500 000 Franken für die Ausführung der grosszyklischen Sanierung des Theaters Winterthur (Projekt-Nr. 13220)

---

### **Antrag:**

Für die grosszyklische Sanierung des Theaters Winterthur (Projekt-Nr. 13220) wird ein Nettokredit von 2 500 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf allfällige durch Teuerung und Mehrwertsteuer bedingte Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 15. Dezember 2021.

### **Weisung:**

#### **I. Zusammenfassung**

---

Das Theater Winterthur wurde vom Zürcher Architekten Frank Krayenbühl von 1976 bis 1979 erbaut und im Oktober 1979 offiziell eröffnet. Seit diesem Zeitpunkt ist das Theater durchgehend in Betrieb. Inzwischen ist es baulich wie auch technisch in die Jahre gekommen, weshalb eine weit reichende Instandsetzung notwendig geworden ist. Das Gebäude befindet sich seit 2012 im kantonalen Inventar schützenswerter Bauten.

Die geplante grosszyklische Sanierung umfasst die Erneuerung der veralteten Gebäude- und Veranstaltungstechnik, die Instandsetzung verschiedener Bauteile, die bautechnische Anpassung des Gebäudes an die heutigen behördlichen, energetischen und technischen Vorgaben sowie an die Anforderungen eines zeitgemässen Spiel- und Theaterbetriebs. Im Einzelnen handelt es sich dabei insbesondere um die Erneuerung der Anlagen für Heizung, Lüftung, Kühlung und der Sanitär- und Elektroanlagen sowie der Bühnen-, Beleuchtungs-, Ton- und Videotechnik. Die Anpassungen an behördliche Auflagen betreffen zum Beispiel den Brandschutz und die barrierefreie Erschliessung, die Wärmedämmung und die Sicherheit. Es handelt sich um die erste grosszyklische Sanierung des Gebäudes nach über 40 Jahren ununterbrochener Betriebszeit.

Ursprünglich war geplant, die Sanierungsarbeiten in Etappen während der spielfreien Zeit über die nächsten acht Jahre durchzuführen, um die Investitionskosten pro Jahr tief zu halten. Jedoch hat sich bei der Plausibilisierung dieses Planungsansatzes im Rahmen des Vorprojekts herausgestellt, dass für einzelne Sanierungspakete Schliessungszeiten von acht Monaten auf zwei aufeinanderfolgenden Saisons erforderlich sind. Zudem lässt die dringlich gewordene Sanierung der veralteten Gebäude- und Theatertechnik keine weiteren zeitlichen Aufschübe mehr zu. Weiter wurde geschätzt, dass die jährliche Baustelleneinrichtung über acht Jahre

hinweg im Vergleich zu einer einmaligen Baustelle voraussichtlich Mehrkosten im siebenstelligen Bereich verursachen würde. In Absprache mit dem Theaterbetrieb wurde deshalb beschlossen, die Idee einer Sanierung in Etappen über acht Jahre fallen zu lassen und die Gesamtsanierung in der Spielsaison 2024/2025 in einem Zug auszuführen, mit der Folge, dass in dieser Zeit im Theatergebäude kein Betrieb stattfinden kann. Damit stellte sich die Frage nach einer Ersatzspielstätte, für deren Evaluation ein separates Projekt gestartet worden ist. Die Ausführungskosten für die grosszyklische Sanierung belaufen sich auf brutto rund 34 Mio. Franken. Dabei handelt es sich zum weitaus grössten Teil, nämlich im Umfang 30.6 Mio. Franken, um gebundene Ausgaben. Die neuen Ausgaben belaufen sich auf 3.7 Mio. Franken. Davon können 1.2 Mio. Franken dank eines früheren Beitrags aus dem kantonalen Lotteriefonds (heute Gemeinnütziger Fonds) in Abzug gebracht werden. Mit dem vorliegenden Antrag wird dem Stadtparlament auf dieser Grundlage ein Netto-Kredit in Höhe von 2.5 Mio. Franken zur Bewilligung vorgelegt.

Der Brutto-Aufwand des gesamten Bauprojekts inklusive Projektierungskosten von 3.75 Mio. Franken und Stadtratsreserve beträgt rund 38 Mio. Franken. Es besteht die Möglichkeit, in der neuen Legislaturperiode des Kantons (ab Mai 2023) einen weiteren Antrag an den Gemeinnützigen Fonds für einen Sanierungsbeitrag zu stellen.

Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10%):

Total Bruttoinvestition inkl. SR-Reserven	Fr.	38 038 980
davon gebundene P-Ausgaben (bewilligt am 27.03.2019)	Fr.	-3 753 000
Zuzüglich Kosten für Zwischenlagerungen	Fr.	200 000
Total Bruttoinvestition Ausführung	Fr.	34 485 980
Anteil gebundener Kosten (Ausführung)	Fr.	30 587 312
Anteil gebundener Kosten (Zwischenlagerung)	Fr.	200 000
Total gebundener Kosten	Fr.	30 787 312
Brutto-Anteil neue Ausgaben	Fr.	3 698 668
davon durch Drittmittel gedeckt	Fr.	-1 238 544
Total Kredit	Fr.	2 460 124
Beantragter Kredit (gerundet)	Fr.	2 500 000

## II. Detaillierte Ausführungen

### 1. Ausgangslage

Das Theater Winterthur ist heute das grösste Gastspielhaus der Schweiz. In den 1960er-Jahren auf dem ehemaligen Sträuli-Industrieareal nahe dem Stadtgarten geplant, wurde es nach einem schweizweiten Architekturwettbewerb vom Zürcher Architekt Frank Krayenbühl zwischen 1975-1979 gebaut und 1979 eröffnet. Das Gebäude gehört der Stadt Winterthur und wird seit der Ausgliederung des Theaterbetriebs aus der Stadtverwaltung im Jahr 2019 durch die Theater Winterthur AG betrieben. Neben der Nutzung als Gastspielhaus für unterschiedliche Sparten des Theaters wird das Gebäude mit seinen rund 800 Plätzen für vielfältige Veranstaltungen genutzt und bietet der Stadt und seinen Bewohnenden aller Altersgruppen eine Bühne. Dank seiner Infrastruktur, des grosszügigen, flexibel bespielbaren Foyers sowie des hauseigenen Restaurant- und Cateringbetriebes eignet es sich für Veranstaltungen verschiedenster Art. Das Haus ist auf ein breites Publikum ausgerichtet.

Das Theater der Stadt Winterthur wurde über die Jahre intensiv bespielt und sorgfältig unterhalten. Nach über 40 Betriebsjahren ist das Gebäude mit seinen haus- und betriebstechnischen Einrichtungen aber in die Jahre gekommen und dringend sanierungsbedürftig. Es soll

deshalb mit einer grosszyklischen Sanierung instandgesetzt und für die Zukunft ertüchtigt werden. Für eine dauerhafte Sicherstellung der baulichen, haustechnischen und veranstaltungstechnischen Anlagen sind weitreichende Instandstellungs- und Instandhaltungsmassnahmen notwendig.

Bereits ab 2010 fanden mit Blick auf eine Sanierung des Theaters diverse Workshops und Gebäudeanalysen statt, in deren Rahmen auf das bevorstehende Ende des Lebenszyklus' einzelner Gebäudekomponenten und auf das Risiko eines Totalausfalls hingewiesen wurde. In der Folge wurden für die Zukunft des Theaters verschiedene Varianten – auch ein Abbruch und Neubau des bestehenden Gebäudes – geprüft und schliesslich die Variante «Bestandserhalt» weiterverfolgt. Als Reaktion auf die Abbruchs- und Neubauvisionen wurde das architekturhistorisch wertvolle Gebäude im 2012 ins kantonale Inventar schützenswerter Bauten aufgenommen.

Im Zuge der städtischen Haushaltssanierungsprogramme zwischen 2013 und 2015 wurde die an sich gebotene, umfassende Sanierung des Theaters einstweilen zurückgestellt. Um dennoch den Betrieb aufrecht erhalten zu können, erfolgten von 2016 bis 2018 verschiedene dringende, betriebssichernde Sofortmassnahmen (Projekt-Nr. 13156) mit Kosten von 1.5 Mio. Franken. Im Jahr 2018 hat der Stadtrat eine Ergänzungsstudie in Auftrag gegeben, um eine aktualisierte Grundlage über den Zustand der baulichen, haustechnischen und veranstaltungstechnischen Anlagen und zum Sanierungsbedarf zu erhalten. Das Ergebnis der Studie wies einen Investitionsbedarf über die nächsten zehn Jahre von rund 20 Millionen Franken aus. Dieser Bericht bildete die Grundlage für ein 2019 durchgeführtes offenes Planerwahlverfahren. Das Generalplanerteam hatte die Aufgabe, ein Grobkonzept für die gesamte grosszyklische Sanierung zu erarbeiten, die in der Ergänzungsstudie angedachte Einteilung in Sanierungspakete und ihre zeitliche Gliederung zu plausibilisieren und sinnvoll auf die Jahre 2020-2028 aufzuteilen, damit die Sanierungsarbeiten während der spielfreien Zeiten erfolgen können. Auf Basis dieses Grobkonzepts erfolgte in den letzten zwei Jahren die Projektierung des Vor- und des Bauprojektes (Projekt-Nr. 13219). Die Ergebnisse dieser beiden Phasen weichen hinsichtlich Kosten und Risikobewertung einer Bauausführung über acht Jahre hinweg erheblich von der Ergänzungsstudie ab. Die nunmehr geschätzten Kosten für die Ausführung beziffern sich trotz Einsparungen gegenüber dem Vorprojekt in der Höhe von 2 Mio. Franken immer noch auf brutto 34 Mio. Franken. Ferner wurde der Ansatz, die Sanierungspakete auf acht Jahre aufzuteilen, nach einer Abwägung verschiedener Varianten schliesslich verworfen. Ausschlaggebend für den Verzicht auf eine Etappierung war unter anderen, dass die Ausführung einzelner Pakete je acht Monate in Anspruch nehmen, der Auf- und Abbau der Baustelle und die Errichtung von Provisorien erhebliche Mehrkosten verursachen und sich verschiedene Haftungsfragen gestellt hätten. Zudem wäre eine permanente Baustelle von acht Jahren auch aus Sicht der Theaterbesuchenden nicht wünschenswert. Der Entscheid gegen die Etappierung hat unter anderem zur Konsequenz, dass der Theaterbetrieb während der Bauzeit ausziehen muss und eine Ersatzspielstätte braucht (Näheres dazu unter nachstehender Ziff. 2.7). Mit Blick auf die Gesamtkosten des Vorhabens ist ferner zu berücksichtigen, dass die Stadt zusammen mit der Theater Winterthur AG ab Beginn der nächsten kantonalen Legislaturperiode (Mai 2023) beim gemeinnützigen Fonds einen weiteren Unterstützungsbeitrag für die Sanierung beantragen kann. Von dieser Möglichkeit soll zu gegebener Zeit Gebrauch gemacht werden.

## **2. Projektbeschreibung**

Das Gesamtprojekt umfasst drei grosse Sanierungspakete, welche die Architektur, die Gebäudetechnik und die Bühnen- sowie Veranstaltungstechnik betreffen. Die Sanierung der Theaterliegenschaft und die Installation der neuen Haustechnik orientiert sich am Gebäudestandard 2011 für öffentliche Bauten. Die Massnahmen werden unter ökonomischen und ökologischen Aspekten möglichst zweckmässig und kostenoptimiert geplant.

## **2.1 Sanierungspaket Architektur**

Das architektonische Sanierungspaket umfasst überwiegend Eingriffe, die gemäss einschlägigen Vorgaben unumgänglich sind. Die architektonische Eingriffstiefe in den Bestand wird möglichst geringgehalten, um das unter Schutz gestellte Haus als Ganzes in seiner architektonischen Schärfe und Konsistenz zu erhalten. Der Bezug auf die ursprüngliche Konzeption des Architekten Frank Kraysenbühl mit seinen auf einem einheitlichen Raster basierenden Raumeinteilungen, seiner differenzierten farblichen Gestaltung aller baulichen und technischen Elemente und die Berücksichtigung von deren Materialbeschaffenheit bilden dabei einen wesentlichen architektonischen Ansatz. Die Konsequenz der farblichen Hervorhebung der einzelnen Elemente wie etwa die haustechnischen Leitungen und deren präzise Integration in die Architektur sind die Vorgabe des architektonischen Projektes und verlangen nach einem sorgfältigen Umgang bei neuen, notwendigen Eingriffen. Die vielfältigen Anforderungen der neuen Technik, die Bedürfnisse des Betriebs und der Nutzenden, die zu erfüllenden Normen und nicht zuletzt die behördlichen Auflagen werden mit dem Bestand und dem Denkmal in Einklang gebracht.

## **2.2 Sanierungspaket Gebäudetechnik**

Das Sanierungspaket Gebäudetechnik sieht vor, die mehrheitlich noch aus den Erstellungsjahren des Theaters stammenden Haustechnikinstallationen zu ersetzen. Die neuen Anlagen haben den aktuellen Bedürfnissen und geltenden Normen zu entsprechen. Neben dem Ersatz der veralteten und teils nicht mehr funktionsfähigen Technik umfasst das Sanierungspaket auch die Installation von im Erstellungszeitpunkt noch nicht vorhandener respektive nicht bekannter Technik. Unter diese Anlagen fallen insbesondere eine Photovoltaik-Anlage und die digitalen Kommunikationsanlagen.

## **2.3 Sanierungspaket Bühnen- und Veranstaltungstechnik**

Für die Bühnen- und Veranstaltungstechnik ist ein kompletter Ersatz der alten Bühnen- und Beleuchtungstechnik sowie eine Anpassung der Audio-Videoanlagen durch eine zeitgemässe, den heutigen Ansprüchen und rechtlichen Vorgaben entsprechende Infrastruktur geplant. Die fest eingebauten bühnentechnischen Elemente werden belassen und revidiert. Die Bühnenteililien müssen ebenfalls ersetzt werden. Zudem sind Erneuerungen der Audio-Video-Netzwerk-Infrastruktur, der internen Kommunikationssysteme und der Evakuationsanlage notwendig.

## **3. Ausgabenbewilligung / Gebundene und neue Ausgaben**

### **3.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die Zuständigkeit zur Bewilligung der Ausgaben für diese weit reichende Sanierung der Theaterliegenschaft wird zwischen gebundenen und neuen Ausgaben unterschieden. Als gebunden gelten Ausgaben nach § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 (GG) unter anderem dann, wenn die Gemeinde durch einen rechtssetzenden Erlass (Gesetze, Verordnung, Reglement, rechtssetzender Vertrag) zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt (vgl. Handbuch über den Finanzhaushalt der Züricher Gemeinden, Version 1. Mai 2020, auch zum Folgenden). Ungeachtet der Höhe der geplanten Ausgabe liegt die Ausgabenkompetenz bei gebundenen Ausgaben beim Stadtrat (§ 105 GG). Als neue Ausgaben gelten demgegenüber sämtliche Ausgaben, die nicht im vorstehenden Sinn gebunden sind. Mit Bezug auf neue Ausgaben kommt die Regelung der Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung zum Tragen (§ 103 GG). Neue einmalige Ausgaben über eine Million Franken bis acht Millionen Franken sind gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. f in Verbindung mit Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung vom Stadtparlament zu bewilligen. Bei Bauvorhaben entspricht es der gängigen Praxis, dass gebundene und neue Ausgaben aufgeteilt und kreditrechtlich gesondert bewilligt werden. Die Aufteilung hat jeweils im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung aller konkreten Umstände zu erfolgen.

Als Grunderlasse, die zu einer Ausgabenbindung führen, fallen nebst anderem allgemein verbindliche Erlasse des kommunalen und übergeordneten Rechts in Betracht. Gemäss § 5 der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG) ist die Stadt verpflichtet, ihre Sachwerte – dazu zählen auch ihre Liegenschaften – laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften. Für die Theaterliegenschaft ergibt sich eine Unterhaltspflicht der Stadt auch aus dem erwähnten Umstand, dass dieses Gebäude im kantonalen Denkmalschutz-Inventar enthalten ist. Eine Verpflichtung zur Instandhaltung lässt sich ferner aus der städtischen Theaterverordnung vom 3. Dezember 2018 (TV) herleiten. Mit dieser Verordnung, die in der Volksabstimmung vom 24. März 2019 angenommen worden war, wurde der Theaterbetrieb aus der Stadtverwaltung ausgegliedert und in die Theater Winterthur AG überführt. Gemäss dieser Verordnung muss die Stadt dafür sorgen, dass die Theater Winterthur AG mit der Theaterliegenschaft eine bespielbare Infrastruktur für ein mehrspartiges Gastspieltheater zur Verfügung hat, damit sie ihren vertraglich festgelegten Leistungsauftrag erfüllen kann (Art. 12 TV).

Der weitaus grösste Teil der vorliegenden Sanierungskosten, die auf Arbeiten an und in der Theaterliegenschaft entfallen, einschliesslich der Anpassungsmassnahmen, die der zeitgemässen Erneuerung vorhandener Anlagen bzw. der Anpassung an die heutigen Anforderungen dienen, stellen gebundene Ausgaben dar. Ohne sie ist eine Weiterführung des Theaterbetriebs und eine bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft unter Einhaltung einschlägiger Vorgaben nicht mehr möglich. Durch die bestehende Sanierungsverpflichtung der Stadt sind sie daher vollumfänglich präjudiziert. Inzwischen sind diese Arbeiten auch zeitlich sehr dringend, nachdem sie in den vergangenen Jahren aus finanziellen Gründen immer wieder aufgeschoben worden sind. Die Kosten für diese substanz- und betriebssichernden Sanierungsmassnahmen sind daher vom Stadtrat als gebundene Ausgaben zu bezeichnen. Für die übrigen, neuen Ausgaben wird dem Stadtparlament der vorliegende Verpflichtungskredit beantragt. Sobald diese Vorlage vom Parlament verabschiedet worden ist, wird der Stadtrat den Beschluss zur Gebundenheit der Sanierungskosten fassen. Die Aufteilung zwischen neuen und gebundenen Ausgaben wird im Folgenden anhand der geplanten Massnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung der Theaterliegenschaft ausführlicher dargelegt.

### 3.2 Neue Ausgaben

Innerhalb der Sanierungspakete Architektur, Gebäude- und Veranstaltungstechnik sind insgesamt neue Ausgaben von brutto rund 3.7 Mio. Franken (netto 2.5 Mio. Franken) geplant (vgl. Kostenübersicht Ziff. 3). Diese Massnahmen beinhalten mehrheitlich Optimierungen für den Betrieb, die Besuchenden und die Künstlerinnen und Künstler. Im Gegensatz zu den aus gebundenen Ausgaben finanzierten Sanierungsmassnahmen, die für den Besuchenden wenig sichtbar sind, betreffen die neuen Ausgaben in erster Linie Massnahmen, welche die Instandstellung der Liegenschaft auch nach aussen hin als Erneuerung wahrnehmbar machen.

#### Architektur:

- *Optimierung Gastroküche:* Optimierung der betrieblichen Abläufe und Verbesserung der Nutzweise mit minimaler Eingriffstiefe. Geräte am Ende ihrer Lebensdauer werden ersetzt.
- *Raumakustische Massnahmen Saal:* Für elektroakustisch verstärkte Veranstaltungen besteht das Bedürfnis, die Nachhallzeit im Zuschauersaal zu senken. Zur Absenkung der Nachhallzeit sollen daher entlang der Wand zum Foyer breitbandig wirkende Schallabsorber angebracht werden.
- *Raumoptimierung Büro- und Garderobentrakt:* In Berücksichtigung der Personalentwicklung, der allgemeinen Platzknappheit (Garderoben, Lager) sowie der durch notwendige Rochaden einiger Technikräume ausgelösten Veränderungen in der Raumbelegung wurde die Optimierung der Raumeinteilung im Büro- und Garderobentrakt

geprüft. Die Architekten haben einen Vorschlag mit minimaler Eingriffstiefe vorgelegt, die eine effizientere Flächennutzung verspricht und mehr Platz für die Mitarbeitenden und die Gastensembles generiert. Dabei wurde der Fokus auf einen langfristigen Zeit-horizont für städtische Liegenschaften von 20 bis 30 Jahren gelegt.

- *Signalisationskonzept:* Die bauzeitliche Signaletik wurde vom Architekten Krayenbühl und dem Grafiker Müller-Brockmann massgeschneidert für das Gebäude konzipiert. Darauf aufbauend wurde ein neues Signaletikkonzept entwickelt, das den aktuellen wie zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Im Künstlerbereich ist für eine bessere Orientierung eine zweisprachige Beschriftung (deutsch / englisch) geplant.
- *Bar- und Foyermöblierung:* Unter Einbezug der noch teilweise bestehenden, originalen Foyermöblierung wird eine betriebliche und denkmalpflegerische Optimierung bei minimaler Eingriffstiefe vorgesehen. Die Foyer-Bar steht dabei der flexiblen Nutzung des Foyers nicht im Weg und führt aufgrund ihrer Neugestaltung zu betrieblichen Verbesserungen (mehr Stauraum und mehr Kühlelemente) sowie zu einer Aufwertung des Eingangsbereichs.
- *Kühlung Foyer, Büro- und Garderobentrakt:* Aktuell erhitzen sich diese Räume im Sommer zeitweise auf über 30°C. Mit der Kühlung des Foyers, des Büro- und Garderobentrakts kann in Spitzenzeiten eine Temperatursenkung von partiell bis zu 4°C erzielt werden (abhängig von der jeweiligen Aussentemperatur und Personenbelegung). Unter anderem sind hierfür ein grösseres Kühlaggregat und die entsprechenden Elektroinstallationen notwendig. Im Gegenzug werden energetische Kompensationsmassnahmen durchgeführt (Oberlichter, Aussenbeschattung, Glas, Grundbeleuchtung gemäss Minergie-Perimeter, PV-Anlage, Nachdämmung des Dachs).

#### Gebäudetechnik:

- Elektroinstallationen (Kraftinstallationen) zur Erschliessung diverser neuer Installationen, wie dem neuen Lift, der neuen Bühnentechnik (insbesondere motorisierte Bühnenzüge) und neuer Lichttechnik.
- Erweiterung diverser Kommunikationsanlagen (Inhouse-Mobile, -Funk, W- LAN).
- Einbau einer leistungsfähigeren Klimakälteanlage zur Erweiterung der klimatisierten Flächen (Foyer, Garderoben, Verwaltung).
- Einbau Luftschleier beim Haupteingang.

#### Bühnen- und Veranstaltungstechnik:

- *Audio / Video:* Das Audio-System wurde über die Jahre stetig erneuert und entspricht überwiegend dem Stand der Technik. Deshalb werden nur einzelne Komponenten ausgetauscht. Im Bereich der Bühnenkante wird das System mit drei zusätzlichen Lautsprechern ergänzt. Die bestehende drahtlose Mikrofonanlage wird mit einer neuen Generation Handsender mit optimierten Management-Funktionen ergänzt. Das Audiopult sowie diverse Endgeräte sind ebenfalls Bestandteil der Sanierung.

Im Fall der Höranlage wird die bestehende induktive Schwerhörigen-Höranlage sowie die WLAN-Höranlage erhalten. Ersetzt wird hingegen die veraltete Höranlage mit Infrarot-Technik durch eine digitale HF-Signalübertragung, die auch für Dolmetscheranwendungen genutzt werden kann.

Die Videoinstallation sowie die mobilen Projektoren inkl. Peripheriegeräte entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemässe Gastspielstätte und werden modernisiert. Die Übertitelungsanlage wird mit der Sanierung von zwei LED-Bildschirmen realisiert. Im Foyer und im Garderobebereich werden Bildschirme für die Übertragungen von Signaletik und Saal-Live-Bild installiert.

- *Bühne:* Im Schnürboden werden mit sechs zusätzlichen, multifunktionalen Seilpunktzügen Bühnenbildwechsel oder die temporäre Installation der LED-Übertitelungsanlage ermöglicht. Die Bühnertextilien werden komplett ausgetauscht. Dies betrifft unter

anderem den Hauptvorhang sowie alle Aushänge und Gassenschals auf Haupt- und Hinterbühne.

- *Licht:* Es ist ein zeitgemässer Ersatz der Scheinwerfer-Grundausrüstung mit den entsprechenden Lichtstellpulten vorgesehen. Bei der szenischen Beleuchtung wird vornehmlich auf eine energieeffiziente LED-Technik nach DIN 15780 gesetzt.

### **3.3 Gebundene Ausgaben**

Im Rahmen der Sanierungspakete Architektur, Gebäude- und Veranstaltungstechnik fallen nebst den vorstehend beschriebenen neuen Ausgaben, für die dem Stadtparlament der vorliegende Verpflichtungskredit beantragt wird, weitreichende Instandhaltungs- und Instandstellungskosten an, die sich auf insgesamt 30 587 312 Franken belaufen. Es handelt sich dabei nach dem Gesagten um gebundene Ausgaben, die vom Stadtrat als solche bezeichnet werden, sobald der vorliegend beantragte Kreditbeschluss des Stadtparlaments für die neuen Ausgaben vorliegt. Ein zusammenfassender Überblick über die gebundenen Massnahmen geben die nachstehenden Ausführungen.

#### Architektur:

Die gebundenen Ausgaben im architektonische Sanierungspaket betreffen hauptsächlich behördlich notwendige und sicherheitsrelevante Massnahmen. So wird ein Brandschutzkonzept erstellt und werden die daraus resultierenden Schutzvorkehrungen umgesetzt. Weiter wird mit baulichen Massnahmen (Lifteinbauten und -anpassungen) eine barrierefreie Erschliessung und Nutzung erreicht, welche die Norm SIA 500 («Hindernisfreie Bauten») für öffentlich zugängliche Gebäude vorschreibt.

Die energetischen Massnahmen beinhaltet die Installation einer Fotovoltaikanlage, die – sofern wirtschaftlich – aus Mitteln des Rahmenkredits von 90 Millionen Franken für den Kauf oder die Beteiligung an Anlagen zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energie (Parl-Nr. 2011.97) vom 28. September 2011 und nicht durch den vorliegenden Verpflichtungskredit finanziert wird. Die Mittel müssen zu einem späteren Zeitpunkt mittels eines separaten Stadtratsbeschlusses freigegeben werden<sup>1</sup>. Weitere energetische Massnahmen sind die Ergänzung des Sonnenschutzes im Foyer, der SUVA-konforme Ersatz der Oberlichter, die Dämmung aller Dachflächen sowie der Fensterersatz im Garderoben- und Foyerbereich. In den Bereichen, in welchen Eingriffe geplant sind, erfolgt zugleich auch eine Schadstoffsanierung. Das Gebäude kann allerdings nicht komplett von Schadstoffen befreit werden (zu denken ist beispielsweise an die denkmalgeschützte Bleifassade); alle überprüften Schadstoffe im Gebäude sind jedoch gebunden und stellen somit auch künftig kein Gesundheitsrisiko dar. Des Weiteren erfolgen diverse Ertüchtigungsmassnahmen am Gebäude für die Erdbebensicherheit.

#### Gebäudetechnik:

Die Sanierung und auch die Installation der neuen Haustechnik orientieren sich am städtischen Gebäudestandard 2011; bezüglich aller Massnahmen sollen unter ökonomischen und ökologischen Aspekten optimierte und kostengünstige Lösungen umgesetzt werden.

Unverändert erfolgt die Wärmeversorgung des Theaters durch die klimafreundliche, städtische Fernwärme, die aus der Abwärme der Winterthurer Kehrrechtverwertungsanlage gespeist wird. Die veraltete Kältemaschine inkl. Rückkühler wird durch eine neue, effiziente Anlage ersetzt, die mit modernem Kältemittel betrieben wird. Mit der modernisierten Kälteanlage wird neu nicht nur, wie bisher, der Bühnen- und Zuschauerraum gekühlt, sondern auch das Foyer sowie der

<sup>1</sup> Zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Weisung ans Stadtparlament hat die Planung der Fotovoltaikanlage noch nicht begonnen, folglich ist es noch nicht möglich, eine Aussage zu machen, ob die Gegebenheiten auf dem Dach der Liegenschaft die Installation einer Fotovoltaikanlage zulassen und ob diese wirtschaftlich – unter Berücksichtigung aller Fördermittel – betrieben werden kann. Eine Finanzierung aus dem Rahmenkredit ist aus finanzhaushaltsrechtlichen Gründen nur möglich, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Garderoben- und Bürobereich (dementsprechend fällt ein Kostenanteil unter die neuen Ausgaben). Die veralteten Lüftungsgeräte werden durch zeitgemässe Geräte mit Wärmerückgewinnung und effizienten Ventilatoren ersetzt. Die neuen Anlagen werden für alle Räumlichkeiten die aus hygienischen Gründen nötige Lüftererneuerung sicherstellen und die zugeführte Luft, abhängig von der Nutzung filtrieren, heizen, kühlen und befeuchten. Alle Lüftungsanlagen werden bedarfsgerecht gesteuert, um den Energieverbrauch möglichst tief zu halten.

Für die Steuerung und Regulierung der gebäudetechnischen Anlagen sind Gebäudeautomationsanlagen vorgesehen. Die bestehenden, in die Jahre gekommenen Elektroinstallationen werden modernisiert.

*Bühnen- und Veranstaltungstechnik:*

Die Bühnenobermaschinerie, die mit der Erbauung des Theaters installiert wurde, besteht mehrheitlich aus Handkonterzügen, einer kleinen Anzahl elektrischer Antriebe sowie zwei Beleuchtungstrauben im Publikumsbereich. Diese Anlagen entsprechen mit den dazugehörigen Steuerungen nicht mehr den sicherheitstechnischen Vorschriften und werden ersetzt. Die neue Bühnenobermaschinerie wird ausschliesslich maschinell angetrieben und ist in Verbindung mit der Steuerung für eine szenische Nutzung ausgelegt.

Im Bereich der Bühnenuntermaschinerie entsprechen die Antriebe der Orchesterpodien sowie die Personenversenkungen mit ihren Steuerungen nicht dem Stand der Technik. Diese Anlagen werden mit den entsprechenden Schutzmassnahmen und Antrieben ebenfalls auf die gültigen Normen für eine szenische Nutzung umgerüstet.

Für die Verteilung und Erschliessung von Audio- und Videosignalen / Komponenten werden sämtliche analogen Leitungen durch ein digitales Netzwerk ersetzt. Mit diesem internationalen Standard profitieren zudem die Tour- und Gastspiel-Produktionen von einer kurzen und effizienten Auf- und Abbauzeit.

Die veraltete Inspizientenanlage muss ebenso ersetzt werden wie die so genannte EVAK-Anlage (Evakuations- und Amokschutzanlage). Aufgrund der geltenden Normen wird die EVAK Anlage nach standardisierten Anforderungen auf ein elektroakustisches Notfallwarnsystem ausgelegt. Die Anlagekomponenten in allen Korridoren im Bürotrakt, in den Foyers, im Theatersaal und im Restaurant werden gemäss Normreihe geplant und umgesetzt, inklusive Anschluss an die Sicherheitsstromversorgung.

**4. Ersatzspielstätte und Fortzahlung des Subventionsbeitrags**

Gemäss Art. 12 TV ist es Aufgabe der Stadt, der Theater Winterthur AG mit der Theaterliegenschaft eine beispielbare Infrastruktur für ein mehrspartiges Gastspieltheater zur Verfügung zu stellen, damit die Theaterbetreiberin ihren Leistungsauftrag erfüllen kann. Daraus leitet sich die im Leistungs- und Subventionsvertrag festgelegte Verpflichtung 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 bevorstehende Sanierung während 15 Monaten unbenutzbar wird, hat die Stadt für diese Zeitdauer für eine Ersatzlösung zu sorgen. Vor diesem Hintergrund sind derzeit Abklärungen für eine Ersatzspielstätte im Gang, die zu gegebener Zeit zu einem weiteren Kreditantrag an das Stadtparlament führen werden. Liesse sich eine Ersatzspielstätte nicht realisieren, wäre der Theaterbetrieb abgesehen von punktuellen Ereignissen eingestellt, was hinsichtlich Personal- und Besuchererhalt erhebliche Konsequenzen hätte. Da der Personalbestand während der Schliessungsdauer möglichst erhalten werden soll sowie ein Programm sichergestellt und die neue Spielzeit vorbereitet werden muss, wird der jährliche städtische Subventionsbeitrag an die Theaterbetreiberin, Theater Winterthur AG, auch während der Zeit der Sanierung der Theaterliegenschaft fortbezahlt.



## 5. Investitionsausgaben

### 5.1 Kostenübersicht

Die nachfolgend aufgeführten Kosten, welche die beschriebenen neuen und gebundenen Ausgaben umfassen, beruhen auf dem Kostenvoranschlag vom 10. Februar 2022. Die Kostangaben sind inkl. 7.7% MWST und die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10%. Massgebender Stichtag ist der 15. Dezember 2021. Die geplante PV-Anlage wird wie bereits ausgeführt durch Stadtwerk Winterthur finanziert und ist darum nicht in der Kostenzusammenstellung berücksichtigt. Ebenfalls nicht in der nachstehenden Kostenübersicht enthalten sind die zusätzlich anfallenden Aufwendungen für die Anmietung bzw. Herrichtung einer Ersatzspielstätte für den Theaterbetrieb.

Zum besseren Verständnis werden nachfolgend die Gesamtkosten der Sanierung auf Basis des Kostenvoranschlags zunächst verteilt auf die drei genannten Teilpakete Architektur, Gebäudetechnik sowie Bühnen- und Veranstaltungstechnik als gebundene und neue Ausgaben dargestellt. In einer anschliessenden Tabelle werden sie in Form des Baukostenplans (BKP) ausgewiesen. Die Kostenbeteiligung aus dem Gemeinnützigen Fonds (ehem. Lotteriefonds) wird den neuen Ausgaben angerechnet. Die Beiträge wurden 2016 beantragt und Ende Oktober 2017 durch den seinerzeitigen Lotteriefonds zugesichert. Der Verwendungszweck der Beiträge ist verbindlich vorgegeben.

Die Bruttoinvestition für die Ausführung von rund 34 Mio. Franken (inklusive Stadtratsreserve), gegliedert in neue und gebundene Ausgaben, verteilt sich wie folgt auf die Sanierungspakete:

Bezeichnung	Betrag	neu	gebunden
<b>TP 1 Architektur</b> (BKP 1; BKP 2, BKP 4, BKP 9)	12 761 500	713 258	12 048 242
<b>TP 2 Gebäudetechnik</b> (BKP 23-25)	6 919 700	802 275	6 117 425
<b>TP 3 Bühnen- u. Veranstaltungstechnik</b> (BKP 3)	11 195 800	2 183 135	9 012 665
Baunebenkosten (BKP 5)* inkl. Bauherrenleistung**	2 087 300		2 087 300
Reserve für Unvorhergesehenes (BKP 6)*	3 263 300		3 263 300
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>36 227 600</b>	<b>3 698 668</b>	<b>32 528 932</b>
Stadtratsreserve (BKP 1-9)	1 811 380		1 811 380
<b>Total Bruttoinvestition</b>	<b>38 038 980</b>	<b>3 698 668</b>	<b>34 340 312</b>
abzüglich P-Kredit	- 3 753 000		-3 753 000
Zuzüglich Kosten für Zwischenlagerung	200 000		200 000
<b>Total Bruttoinvestition Ausführung</b>	<b>34 485 980</b>	<b>3 698 669</b>	<b>30 787 312</b>
abzüglich Lotteriefondsbeiträge für TP 3:	-1 238 544	- 1 238 544	
<b>Total Kosten Ausführung netto</b>	<b>33 247 436</b>	<b>2 460 124</b>	<b>30 787 312</b>
<b>Total Kosten Ausführung netto gerundet</b>	<b>33 300 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>30 800 000</b>

Die Verteilung der neuen und gebundenen Kosten nach BKP-Positionen präsentiert sich wie folgt:

Bezeichnung	Betrag	neu	gebunden
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	754 200	0	754 200
BKP 2 Gebäude	18 086 100	1 341 059	16 745 041
BKP 3 Betriebseinrichtungen	11 195 800	2 183 135	9 012 665
BKP 4 Umgebung	312 800	174 474	138 326
BKP 5 Baunebenkosten inkl. Bauherrenleistung*	2 087 300	0	2 087 300
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes*	3 263 300	0	3 263 300
BKP 9 Ausstattung	528 100	0	528 100

<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>36 227 600</b>	<b>3 698 668</b>	<b>32 528 932</b>
Stadtratsreserve (Art. 26 VVFH), 5% von BKP 1-9	1 811 380		1 811 380
<b>Total Bruttoinvestition</b>	<b>38 038 980</b>	<b>3 698 668</b>	<b>34 340 312</b>
abzüglich Projektierungskredit 13219 ge- mäss SRB 19.107-2 vom 27.03.2019	-3 753 000		-3 753 000
Kosten für Zwischenlagerung	200 000	0	200 000
<b>Total Bruttoinvestition Ausführung</b>	<b>34 485 980</b>	<b>3 698 668</b>	<b>30 787 312</b>
abzüglich Beiträge Lotteriefonds Kanton ZH	-1 238 544	-1 238 544	
<b>Total Kosten Ausführung netto</b>	<b>33 247 436</b>	<b>2 460 124</b>	<b>30 787 312</b>
<b>Total Kosten Ausführung netto gerundet</b>	<b>33 300 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>30 800 000</b>

\*Bei den Positionen BKP 5 und 6 handelt es sich um allgemeine Kosten, die zur Erstellung eines Bauprojekts notwendig sind (bspw. Gebühren, Vervielfältigungen, interne Kosten, usw.), welche nicht auf verschiedene Gewerke bzw. auf verschiedene Teilprojekte umgelegt werden können.

## Zusammenfassung

Bruttoinvestition (Projektierung und Ausführung)	38 038 980
Bruttoinvestition Ausführung nach Abzug P-Kredit	34 485 980
Total neue Ausgaben brutto	3 698 668
abzüglich Drittmittel	-1 238 544
<b>Total neue Ausgaben netto gerundet (beantragt)</b>	<b>2 500 000</b>
Total gebundene Ausgaben gerundet	30 800 000
Total A-Kredit netto	33 300 000

### 5.2 Gebundenerklärung des Stadtrates

Wie bereits eingangs erwähnt, wird der Stadtrat den Kostenanteil von 30 787 312 Franken als gebundene Ausgabe erklären, sobald das Stadtparlament den vorliegend beantragten Verpflichtungskredit für die neuen Ausgaben von 2 460 124 Franken (gerundet 2.5 Mio. Franken) bewilligt hat.

### 5.3 Investitionsfolgekosten und Erträge

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten und Erträge richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamtes über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredits als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung belastet.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für (Bezeichnung) mit einer Abschreibungsdauer von 8 bzw. 20 Jahren und einem Abschreibungssatz von 5.42% bzw. 4.72% zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>Jahre 01 – 8</b>	<b>Jahre 09 – 20</b>
- Abschreibung: 5.42% der Nettoinvestition Jahre 1-8	133 346	
- Abschreibung 4.72% der Nettoinvestition Jahre 9-20		116 113
- Kapitalzins: 1.50% auf ½ der Nettoinvestition	18 451	17 417
<b>Sachfolgekosten</b>		
- 0,0 % <sup>2</sup> der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	0	0
- Variante: effektive Werte		
<b>Personalfolgekosten</b>		

<sup>2</sup> Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

- Zusätzliche Personalkosten keine	0	0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	151 847	133 570
Investitionsfolgeerträge	0	0
Mehrerlös:	0	0
Minderaufwand:	0	0
Nettoinvestitionsfolgekosten	151 847	133 570
Finanzierungsart		
Durch Steuereinnahmen	151 847	133 570
Durch Gebühren	0	0
In Steuerprozenten: Im Budget 2022 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2 745 840.00	0.055%	0.048%

#### 5.4 Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13220
Projektbezeichnung	Grosszyklische Sanierung des Theater Winterthur

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504051	Projektierung	§	2 000 000.00
504052	Ausführung	§	33 000 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>35 000 000.00</b>

Planung	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
2022	0.00	2 000 000.00	2 000 000.00
2023	0.00	16 000 000.00	16 000 000.00
2024	0.00	16 000 000.00	16 000 000.00
2025	0.00	1 000 000.00	1 000 000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2023 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504052	Ausführung	§	29 237 265.00
506042	Ausführung	§	1 550 045.00
504052	Ausführung	#	2 322 262.00
506042	Ausführung	#	1 376 406.00
631000	Beitrag Gemeinnütziger Fonds	#	-1 238 544.00
<b>Gesamtkredit Netto</b>			<b>33 247 438.00</b>
<b>Gesamtkredit Netto Gerundet</b>			<b>33 300 000.00</b>

Jahr	Kostenart 504052	Kostenart 506042	Kostenart 631000	Gesamtbetrag
2023	2 000 000.00		0.00	2 000 000.00
2024	12 000 000.00		0.00	12 000 000.00
2025	12 100 000.00	2 900 000	-1 200 000.00	13 800 000.00

#### 6. Termine

- Projektierung: 2020-2021
- Baubewilligungsverfahren, Submission, Ausführungsplanung: 2023-2024
- Ausführung (kein Theaterbetrieb): Mitte 2024 bis Mitte 2025
- Inbetriebnahme: Saisonstart 2025/2026

#### 7. Schlussbemerkungen

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 erfüllt es mit seinem Kulturauftrag eine wichtige gesellschaftliche und kulturelle Funktion und trägt wesentlich zur Ausstrahlung und zum Ruf der Stadt Winterthur als Kulturstadt von nationaler Bedeutung bei.

Nach nunmehr über 40 Jahren ununterbrochenem Betrieb weist das Theatergebäude heute erheblichen Instandhaltungs- und Instandstellungsbedarf auf. Sowohl die Gebäude- als auch die Veranstaltungstechnik sind an ihrem Lebensende angelangt: Liegenschaft, Gebäude- und Veranstaltungstechnik entsprechen den heutigen Normen nicht mehr und widersprechen behördlichen Auflagen betreffend Brandschutz, Sicherheit und barrierefreiem Zugang. Es ist deshalb dringend nötig, dass die gesamte Liegenschaft im Rahmen einer grosszyklischen Sanierung bautechnisch wiederhergestellt wird. Ohne diese Sanierung ist bereits kurzfristig mit einem Totalausfall der Nutzbarkeit der Liegenschaft für Veranstaltungszwecke zu rechnen und könnte die Stadt Winterthur ihre Leistungen aus der Theaterverordnung und der Leistungsvereinbarung mit der Theater Winterthur AG nicht mehr erbringen. Die in Aussicht stehenden Kosten für die Sanierung sind sodann nicht aussergewöhnlich; sie entsprechen in ihrer voraussichtlichen Höhe dem üblichen und vergleichbaren Sanierungsaufwand, welcher Liegenschaften dieses Alters und dieser Grösse sowie technischen Komplexität im Laufe der Zeit mit sich bringen. Beim grössten Teil der anfallenden Kosten handelt es sich um gebundene Ausgaben, die vom Stadtrat zu bewilligen sind. Mit den neuen Ausgaben, die Gegenstand des vorliegenden Antrags bilden, kann aufbauend auf eine blosser Instandhaltung und Instandsetzung dafür gesorgt werden, dass die Theaterliegenschaft auch künftig dem Standard eines zeitgemässen und hochstehenden Theaterbetriebs gerecht werden kann. Aus all diesen Gründen – und dabei ganz besonders mit Blick auf die traditionsreiche, gesamtstädtische Bedeutung des Theaters Winterthur und dessen Ausstrahlung auf die gesamte Region – beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament dem vorliegenden Verpflichtungskredit zuzustimmen.

*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. Planunterlagen, Stand 09.12.2021