

Protokollauszug vom

20.08.2025

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 5021380, Liegenschaft Stadthausstrasse 8, Bühne am Stadtgarten, Arealöffnung und Fassadensanierung; Projektgenehmigung und Investitionskredit von 970'000 Franken;
Bewilligung nicht budgetierter Ausgaben für die im Jahr 2025 anfallende Projektierung von 100'000 Franken (Kreditnummer 25106)

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr. 2025/465

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Bühne am Stadtgarten, Arealöffnung und Fassadensanierung, in der Finanzvermögensliegenschaft an der Stadthausstrasse 8, Winterthur, wird genehmigt.
2. Die Investitionen für die Arealöffnung und Fassadensanierung im Gesamtbetrag von rund 970'000 Franken werden zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 5021380, bewilligt.
3. Die nicht budgetierten Ausgaben von 100'000 Franken für die Projektierung im Jahr 2025 werden gestützt auf Art. 34 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung unter der Kreditnummer 25106 bewilligt und dem Projekt Nr. 5021380 belastet.
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
5. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Kultur; Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Amt für Städtebau, Hochbau; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün Winterthur.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

I. Zusammenfassung

Die «Bühne am Stadtgarten» in Winterthur ist ein Freilichttheater mit langer Tradition und überregionaler Ausstrahlung. Die Geschichte der ältesten Sommerbühne der Schweiz reicht bis ins Jahr 1865 zurück. Die Anfänge lagen im Freien – «unter dem Apfelbaum» – gegenüber dem heutigen Casinotheater, wo Wandertheater-Gruppen Halt machten und die Bühne bespielten. Im Jahr 1881 wurde die Bühne in ein permanentes Freilichttheater überführt und in den Garten des heutigen Restaurants Strauss verlegt. Es folgte die Umbenennung der Bühne in «Sommertheater». Fortan bildete das Sommertheater einen festen Bestandteil der Winterthurer Kulturszene. Die letzte Spielsaison fand im Jahr 2022 statt. Seither steht die Bühne leer und ist für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich. Seine Geschichte, sein ursprünglicher architektonischer Charme und seine kulturelle Bedeutung sind unbestritten und bieten sowohl grosse Inspiration als auch den Auftrag für eine neue Zukunft im Herzen des Stadtgartens, zu dem die Bühne einst gehörte.

Als erster Schritt zu einer künftigen, möglichst flexiblen Nutzung soll die Bühne am Stadtgarten wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. So kann das grosse Potenzial des Areals als Begegnungs- und Veranstaltungsort mitten in der Stadt künftig wieder aktiv genutzt werden. Eine Sanierung im Aussenbereich ist dringend erforderlich, um die Bausubstanz zu erhalten und die bauliche Sicherheit wiederherzustellen. Mit dem vorliegenden Zwischenschritt werden die baulichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der Ort überhaupt wieder öffentlich zugänglich gemacht werden kann.

Die Umsetzung des vorliegenden Projekts soll koordiniert mit der letzten Etappe der grosszyklischen Sanierung des Stadtgartens erfolgen. Alsdann kann das Gelände wiederbelebt und es können Nutzungsperspektiven für die Bühne am Stadtgarten konkretisiert werden. Bis konkrete Pläne zur Bespielung der Bühne vorliegen und baulich umgesetzt sind, kann das Areal für Gastwirtschaftsbetriebe zur Verfügung stehen.

Kosten:

Total Anlagekosten gerundet	Fr.	970'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	<u>0.00</u>
beantragter Kredit	Fr.	<u>970'000.00</u>
davon Anteil Investitionsrechnung Finanzvermögen (FV)	Fr.	970'000.00
davon Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr.	0.00

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Die «Bühne am Stadtgarten» in Winterthur ist ein Freilichttheater mit langer Tradition und überregionaler Ausstrahlung. Die Geschichte der ältesten Sommerbühne der Schweiz reicht bis ins Jahr 1865 zurück. Die Anfänge lagen im Freien – «unter dem Apfelbaum» – gegenüber dem heutigen Casinotheater, wo Wandertheater-Gruppen Halt machten und die Bühne bespielten. Im Jahr 1881 wurde die Bühne in ein permanentes Freilichttheater überführt und in den Garten des heutigen Restaurants Strauss verlegt. Es folgte die Umbenennung der Bühne in «Sommertheater». Fortan bildete das Sommertheater einen festen Bestandteil der Winterthurer Kulturszene.

Ein einschneidendes Ereignis war ein Brand im Jahr 1973, der grosse Teile der Theateranlage zerstörte. Der anschliessende Wiederaufbau brachte grundlegende bauliche Erneuerungen mit sich, insbesondere im Bereich der Bühne und der hinteren Gebäudeteile. 1989 bis 1991 wurde der ganze Gebäudekomplex rund um das Restaurant Strauss renoviert und umgebaut. Dabei wurden insbesondere ein neues Kassenhaus, das markante Faltdach und – als Lärmschutz – eine Mauer zum Stadtgarten hin erstellt.

Weitreichend war die Ära von Hans Heinrich Rüegg, der ab 1981 als Direktor wirkte und das Sommertheater über vier Jahrzehnte hinweg mit viel Idealismus geprägt hat. Seine letzte Spielaison fand im Jahr 2022 statt. Eine Nachfolgelösung konnte nicht gefunden werden. Dies insbesondere auch deshalb, weil beim Gebäudekomplex seit geraumer Zeit, d.h. nicht erst seit Beendigung des Theaterbetriebs, erhebliche strukturelle und sicherheitstechnische Mängel bestehen.

Die «Bühne am Stadtgarten» liegt in einem denkmalgeschützten Ensemble im Umfeld des historischen Stadtgartens. Das bauliche Ensemble wurde über Jahrzehnte mehrfach verändert und weicht in weiten Teilen vom ursprünglichen Zustand ab (vgl. Beilage 1: Übersichtspläne). Bedeutsam sind der kulturhistorische Wert und die situative Einbindung der «Bühne am Stadtgarten».

Die zukünftige Nutzung der «Bühne am Stadtgarten» ist eng mit baulichen, sicherheitstechnischen und betrieblichen Rahmenbedingungen verknüpft. Eine Wiederinbetriebnahme ohne vorgängige substanzielle bauliche Massnahmen ist nicht vertretbar. Selbst ein temporärer Theaterbetrieb (inkl. Infrastruktur) erfordert umfangreiche Investitionen – etwa für Brandschutz, Statik, sanitäre Einrichtungen, technische Infrastruktur und Barrierefreiheit.

Heute steht die Bühne und der «eingemauerte Ort» leer. Ihre Geschichte, ihr ursprünglicher architektonischer Charme und ihre kulturelle Bedeutung sollen erhalten bleiben und die sanft sanierte Fläche wieder zur «Bühne am Stadtgarten» werden, wie sie es ursprünglich war.

2. Projektbeschreibung

Nach dem Rückzug der letzten Betreiberschaft und der damit verbundenen Kündigung des Miet- und Subventionsvertrags per Ende Oktober 2023 standen die Stadt Winterthur und die Kulturszene vor der Frage, wie das Areal «Bühne am Stadtgarten» in Zukunft genutzt werden kann.

Rückmeldungen aus der Kulturszene und dem Quartier

Nachdem das Betriebsende bekannt geworden war, zeigten zahlreiche Akteurinnen und Akteure aus den Bereichen Kultur, Quartierentwicklung und Gastronomie reges Interesse an einer weiteren Nutzung des Areals. Dies verdeutlicht, dass die Nachfrage nach einem entsprechenden Veranstaltungsort vorhanden ist. Zudem äusserten auch lokale Vereine sowie Vertreterinnen und Vertreter der Jugendarbeit den Wunsch nach einem offenen, zugänglichen Ort für ihre Aktivitäten. Das Interesse an der «Bühne am Stadtgarten» spiegelt den Bedarf nach flexiblen und niederschweligen Veranstaltungsorten in Winterthur wider.

Rückmeldung der kommunalen Denkmalpflege

Eine erste Einschätzung der kommunalen Denkmalpflege ergab, dass die «Bühne am Stadtgarten» und die dazugehörigen Gebäude, die seit dem Jahr 1865 bestehen, durch zahlreiche bauliche Veränderungen seit den 1970er Jahren stark überformt sind und in weiten Teilen vom ursprünglichen Zustand abweichen. Zwar haben der Brand im Jahr 1973 und spätere Umbauten den Erhaltungsgrad der historischen Gebäudeteile gemindert. Der Wert der Anlage liegt heute aber vor allem in ihrem kulturhistorischen und situativen Kontext innerhalb des Stadtgartens. Demzufolge gilt es den ursprünglichen, offenen Charakter der Anlage als «Theater unter Bäumen» wiederherzustellen.

Vor diesem Hintergrund können neuere, nicht erhaltenswerte Einbauten wie Mauern und Textilüberdachungen zurückgebaut werden. Dabei ist die städtebauliche Einbettung der Bühne und ihr Verhältnis zur Umgebung zu berücksichtigen. Im und um den Stadtgarten werden derzeit verschiedene Projekte geplant bzw. realisiert. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, das Projekt «Bühne am Stadtgarten» in die Gesamtbetrachtung miteinzubeziehen. Erst wenn präzisere Nutzungsvorstellungen vorliegen, ist eine vertiefte Untersuchung der zentralen Bestandteile des Ensembles erforderlich. Ohne konkrete Nutzung kann zudem kein Schutzzumfang definiert werden. Das vorliegende Projekt ist mit der kommunalen Denkmalpflege abgestimmt und betrifft keine schützenswerten Bauteile.

Vorhaben

Angesichts der gegebenen Ausgangslage erscheint ein etappenweises Vorgehen zweckmässig und sinnvoll. In einem ersten Schritt hin zu einer künftigen, möglichst flexiblen Nutzung soll die «Bühne am Stadtgarten» wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Das vorliegende Projekt betrifft folgende Bereiche und Elemente:

- ehemalige Kegelbahn / Gebäude historisches Sommertheater / Anschluss Stadtpark
- Theatergarten / Abbruch Zeltmasten
- Transformation ehemaliges Kassengebäude / Abbruch Schallschutzmauern
- Pergola / Palisade zum Stadtpark
- Platz vor Strauss / Promenadenring

Es umfasst insbesondere den Abbruch der Anbauten und Provisorien bei der ehemaligen Kegelbahn, bei den Gebäuden des historischen Sommertheaters und beim Theatergarten, die Sanierung der Fassaden und Dächer, die Öffnung des ehemaligen Theaterareals, Terrainanpassungen und Belagsarbeiten sowie die Anpassung der Aussenbeleuchtung (vgl. Beilage 1: Umgebungspläne Bühne am Stadtgarten, und Beilage 4: Kostenschätzung vom 3. April 2025).

Aufgrund der Rückmeldungen aus der Kulturszene, dem Quartier und der kommunalen Denkmalpflege gelangten die involvierten Departemente zum Schluss, dass der erste Schritt für eine künftige Nutzung der «Bühne am Stadtgarten» koordiniert mit der letzten Etappe der grosszyklischen Sanierung des Stadtgartens erfolgen soll. Dabei soll die Anlage in ihren ursprünglichen und geöffneten Zustand zurückgeführt werden (vgl. Beilage 2: Bestandesbilder und Visualisierungen).

Stadtgrün Winterthur hat deshalb – im Auftrag des Bereichs Immobilien als Eigentümervertreter – eine Kerngruppe Planung (mit Vertretern des Amts für Kultur, Amts für Stadtentwicklung, Amts für Städtebau und von Stadtgrün) gebildet und diese beauftragt, die Umgebungsflächen der Liegenschaft des ehemaligen Sommertheaters zu überprüfen. Dies mit dem Ziel, den Aussenflächen den Charakter offener, dem Stadtpark und der Stadthausstrasse zugewandter einladender Aussenräumen mit einer «Bühne am Stadtgarten» zurückzugeben. Die Gebäude sollen nur aussen optisch aufgefrischt bzw. – wo nötig – instand gestellt werden. In der Anfangsphase sollen bauliche Massnahmen auf ein Minimum reduziert werden. Es wird behutsam «Schicht um Schicht» zurückgebaut. Dieser Zwischenschritt ist erforderlich, damit der Ort überhaupt wieder öffentlich zugänglich gemacht werden kann.

Mit dem vorliegenden Projekt wird der wiedergeschaffene öffentliche Raum durch neue Kandelaber von Stadtwerk Winterthur stimmig ausgeleuchtet, was sich positiv auf das subjektive Sicherheitsempfinden der Bevölkerung auswirkt.

Der künftige bauliche Unterhalt des Gebäudes (als Teil des Restaurants Strauss) liegt einstweilen in der Zuständigkeit des Bereichs Immobilien. Der neu notwendige Umgebungsunterhalt wird durch Stadtgrün Winterthur bestritten. Mit der Umsetzung des vorliegenden Projekts entfallen künftig die Kosten für die tägliche Arealüberwachung von rund 25'000 Franken pro Jahr.

Die notwendigen finanziellen Mittel für die Instandsetzung bzw. die Umgestaltung der Aussenflächen wie auch für die optische Auffrischung der Fassaden und Dächer sind im Budget 2026 eingestellt.

Der vorliegende Zwischenschritt schafft die baulichen Voraussetzungen und bildet die Grundlage dafür, dass der Ort überhaupt wieder öffentlich zugänglich gemacht werden kann. Die für eine mögliche anschliessende Nutzung der Bühne am Stadtgarten weiter erforderlichen baulichen und organisatorischen Massnahmen (wie Regelung stadtinterner Zuständigkeiten, Bewirtschaftung, Nutzungskonzeption und -koordination) sind in Arbeit. Bis konkrete Pläne für die Bühne am Stadtgarten vorliegen und baulich umgesetzt sind, kann das Areal für Gastwirtschaftsbetriebe zur Verfügung stehen.

Mit der Genehmigung und Ausführung des vorliegenden Projekts wird das als Begegnungs- und Veranstaltungsort bekannte Areal wiederbelebt und sowohl in den Sommer- als auch in den Wintermonaten für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht. In der Folge können neue, flexible Nutzungsperspektiven der «Bühne am Stadtgarten» durch das Amt für Kultur in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, Stadtgrün Winterthur und dem Bereich Immobilien konkretisiert sowie die Nutzung der Gebäude zielgerichtet auf die künftige tragfähige Nutzung geplant und dem Stadtrat wiederum zum Beschluss vorgelegt werden.

3. Flankierende Projekte

Stadtgarten

Der Stadtgarten wird seit Juli 2024 grosszyklisch saniert. Wege, Spielplatz, Beleuchtung, Rasenflächen usw. werden an die heutigen und künftigen Bedürfnisse, Anforderungen und Ansprüche angepasst. Die Bauarbeiten erfolgen etappenweise («gegen den Uhrzeigersinn»), damit grössere Teile des Stadtparks für die Bevölkerung zugänglich bleiben, und sind – rund um das Schulhaus Altstadt – bereits sichtlich fortgeschritten.

Barockhäuschen

Das Haus zum Balustergarten, allgemein als «Barockhäuschen» bekannt, wird parallel zur Sanierung des Stadtgartens gemäss den Vorgaben der Denkmalpflege umfassend instand gestellt. Die Nutzungsart und Nutzbarkeit des Objektes (für Seminare, Sitzungen und Bankette) werden sich nicht verändern.

Merkurplatz

Nach der temporären Auffrischung des Merkurplatzes (durch mobile Pflanz- und Sitzelemente) und seine Eröffnung im August 2020 wird aktuell ein Studienauftrag für die Aufwertung des Platzes unter Einbezug der Nachbarschaft erarbeitet.

Koordination / Umsetzung des vorliegenden Projekts

Der Abschluss der Sanierung des Stadtgartens im Übergang zum Merkurplatz ist auf Sommer 2026 geplant. Im Rahmen dieser Schlussarbeiten soll auch das vorliegende Projekt umgesetzt werden.

4. Investitionsausgaben (Anlagen im Finanzvermögen)

4.1. Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf der Kostenschätzung vom 3. April 2025 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15%. Massgebender Stichtag ist der 3. April 2025:

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST / Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	80'000.00
BKP 2 Gebäudekosten	370'000.00
BKP 4 Umgebung	210'000.00
BKP 5 Baunebenkosten und Honorare	190'000.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes (max. 10 % BKP 1-5 + 9)	40'000.00
BKP 9 Ausstattung	30'000.00
Total Erstellungskosten	920'000.00
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)	46'000.00
Total Bruttoinvestition / Anlagekosten	966'000.00
Beantragter Kredit	966'000.00
Beantragter Kredit, gerundet	970'000.00

Anteil Investitionsrechnung FV	970'000.00
Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	0.00

Bruttoinvestition	970'000.00
Abzüglich Investitionseinnahmen (Bezeichnung)	0.00
Nettoinvestition	970'000.00

4.2. Investitionsplanung

Im Budget 2026 sind (vorbehältlich Beschlussfassung im Stadtrat und im Stadtparlament) im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt-Nr. 5021380) folgende Werte eingestellt:

Kreditart	IR/ER	S/§	Betrag
Projektierungskredit	IR	S	100'000.00
Ausführungskredit	IR	S §	870'000.00 0.00
Gesamtkredit IR			970'000.00

Jahr	Kreditart	IR	ER	Gesamtbetrag
2025	Projektierung	100'000.00	0.00	100'000.00
2026	Ausführung	740'000.00	0.00	740'000.00
	Reserve	86'000.00	0.00	86'000.00

Die bereits für das Jahr 2025 vorgesehenen Ausgaben von 100'000 Franken für die Projektierung konnten nicht ins Budget 2025 aufgenommen werden, da die Konzipierung des Projekts zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war. Um eine sinnvolle Nutzungsdauer der vorgesehenen Nutzung zu ermöglichen, ist die Projektierung des Projekts so rasch wie möglich zu starten (siehe auch Terminplanung unten Ziff. 6).

4.3. Rechtsgrundlagen

Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens bis 1 Million Franken sind gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 30 Abs. 1 lit. d der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt grundsätzlich vom Vorsteher des Departements Finanzen zu bewilligen. Aufgrund des politisch wichtigen Inhalts und der Involvierung der Departemente Präsidiales, Bau und Mobilität und Technische Betriebe wird das vorliegende Geschäft – in sinngemässer Anwendung von Art. 40 Abs. 3 lit. d der Geschäftsordnung des Stadtrats – dem Stadtrat zur Beschlussfassung unterbreitet.

Gestützt auf Art. 34 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung sowie Art. 15 Abs. 1 lit. a der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur kann der Stadtrat nicht budgetierte neue einmalige Ausgaben bis 200'000 Franken im Einzelfall und insgesamt höchstens 2 Millionen Franken pro Jahr bewilligen.

5. Investitionsfolgekosten

5.1. Anlagewert

Für Investitionen in das Finanzvermögen ist in der Regel eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen, was dann zielführend ist, wenn die künftige Nutzung geklärt und damit der Verwendungszweck mit Ertrag bekannt ist. Dies ist im vorliegenden ersten Schritt zur Wiederherstellung eines früheren Zustandes wie ausgeführt nicht der Fall. Der Rückbau hat folgenden Einfluss auf den Anlagewert:

Anlagewert

Aktueller Buchwert	Fr.	0.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	<u>970'000.00</u>
Neuer Buchwert	Fr.	970'000.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	Fr.	<u>320'000.00</u>
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	650'000.00

5.2. Kapitalfolgekosten

Bei Investitionen in Finanzliegenschaften entstehen nur dann Abschreibungskosten, wenn aus der Neubewertung nach Abschluss des Bauvorhabens überbewertetes Grundeigentum resultiert, welches einmalig zulasten der Erfolgsrechnung abzuschreiben ist.

Da die Neubewertung gemäss Formelwert des Kantons Zürich unter dem neuen Buchwert liegt, entstehen vorliegend entsprechende Abschreibungskosten, welche nach Bauvollendung, voraussichtlich im Jahr 2026, über die Erfolgsrechnung abgeschrieben werden.

6. Termine

Abschluss Projektierung	Juni 2025
Baubewilligungsphase	ab Q3 2025
Ausschreibung	ab Q3 2025
Ausführung	voraussichtlich ab Q1 2026
Inbetriebnahme	voraussichtlich Q2 2026

7. Externe und interne Kommunikation

Die Öffentlichkeit wird mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss informiert. Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich. Die Betroffenen Ämter und Fachstellen sind involviert und informiert.

Beilagen (öffentlich):

1. Umgebungspläne Bühne am Stadtgarten
2. Bestandesbilder und Visualisierungen Bühne am Stadtgarten
3. Medienmitteilung

Beilagen (nicht öffentlich):

4. Kostenschätzung vom 3. April 2025
5. Terminplan Stand 5. März 2025
6. Projektdokumentation