

Protokollauszug vom

28.09.2022

Departement Kulturelles und Dienste / Bereich Kultur:

Projekt-Nr. 13220, Grosszyklische Sanierung des Theaters Winterthur: Gebundenerklärung von Ausgaben im Betrag von 30 800 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.22.696-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass für die grosszyklische Sanierung des Theaters Winterthur insgesamt Kosten von 34 485 980 Franken brutto anfallen (Kostengenauigkeit +/-10 %), davon ein Teilbetrag von 1 238 544 Franken aus dem Gemeinnützigen Fonds des Kantons Zürich (ehemals Lotteriefonds) finanziert wird und das Stadtparlament an seiner Sitzung vom 19. September 2022 für den Sanierungskostenanteil, welcher auf neue Ausgaben entfällt, einen Verpflichtungskredit von 2 500 000 Franken bewilligt hat (Parl.-Nr. 2022.62).
2. Die unter Abzug des Kostenbetrags aus dem Gemeinnützigen Fonds des Kantons Zürich und den vom Stadtparlament bewilligten neuen Ausgaben verbleibenden Aufwendungen für die grosszyklische Sanierung des Theaters Winterthur von (gerundet) 30 800 000 Franken (Kostengenauigkeit +/- 10 %) werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung in Verbindung mit Art. 12 der Theaterverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13220, belastet.
3. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, Dispositiv-Ziffer 2 dieses Beschlusses mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich zu publizieren.
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
5. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Bereich Kultur (auch zuhanden der Theater Winterthur AG), Controlling DKD; Departement Bau, Amt für Städtebau; Departement Technische Betriebe; Finanzamt / Investitionsstelle; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation); Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

## **Begründung:**

### **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. Im Jahr 2012 wurde das architekturhistorisch wertvolle Gebäude ins kantonale Inventar schützenswerter Bauten aufgenommen. 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.

Die Theaterliegenschaft 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 in diesem Rahmen weitreichende Instandstellungs- und Instandhaltungsmassnahmen notwendig. Damit der Theaterbetrieb bis zur gebotenen umfassenden Sanierung aufrechterhalten werden kann, waren zwischen 2016 und 2018 unaufschiebbare Sofortmassnahmen mit Kosten von 1.5 Mio. Franken erforderlich (Projekt-Nr. 13156).

Nach Durchführung eines offenen Planerwahlverfahrens im Jahr 2019 wurde ein Generalplanerteam damit beauftragt, ein Grobkonzept für die grosszyklische Sanierung zu erarbeiten. Auf dieser Basis erfolgte in den letzten zwei Jahren die Projektierung des Vor- und des Bauprojektes (Projekt-Nr. 13219). Die geschätzten Kosten für die Ausführung beziffern sich nach Einsparungen gegenüber dem Vorprojekt im Umfang von 2 Mio. Franken auf brutto 34 Mio. Franken. Der ursprünglich verfolgte Ansatz, die Sanierungsarbeiten auf acht Jahre aufzuteilen, wurde nach einer Abwägung verschiedener Varianten schliesslich aus verschiedenen Gründen – dazu zählen auch absehbare erhebliche Mehrkosten – verworfen. Folge davon ist unter anderem, dass der Theaterbetrieb während der Bauzeit ausziehen muss und eine Ersatzspielstätte braucht. Gemäss Art. 12 der Theaterverordnung vom 3. Dezember 2018 (TV) stellt die Stadt der Theater Winterthur AG mit der Theaterliegenschaft eine bespielbare Infrastruktur zur Verfügung. Daraus leitet sich

die im Leistungs- und Subventionsvertrag festgelegte städtische 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 nun bedingt durch die bevorstehende Sanierung während 15 Monaten unbenutzbar wird, hat die Stadt für diese Zeitdauer für eine Ersatzlösung zu sorgen.

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 des Kantons Zürich (vormaliger Lotteriefonds) einen weiteren Unterstützungsbeitrag für die Sanierung beantragen kann. Von dieser Möglichkeit soll zu gegebener Zeit Gebrauch gemacht werden.

Die Ausführungskosten für die Gesamtsanierung der Theaterliegenschaft entfallen grösstenteils auf gebundene Ausgaben (rund 30.8 Mio. Franken). Für den Anteil der neuen Ausgaben von rund 2.5 Mio. Franken hat das Stadtparlament mit Beschluss vom 19. September 2022 einen entsprechenden Verpflichtungskredit einstimmig bewilligt (Parl.-Nr. 2022.62, Beilage). In seiner diesbezüglichen Weisung hat der Stadtrat dem Parlament in Aussicht gestellt, für die Bewilligung des gebundenen Kostenanteils zunächst die parlamentarische Kreditbewilligung für die neuen Ausgaben abzuwarten.

## **2. Projekt**

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, so dass das unter Schutz gestellte Haus als Ganzes in seiner architektonischen Schärfe und Konsistenz erhalten bleibt. 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 Bühnentextilien müssen ebenfalls ersetzt werden. Zudem sind Erneuerungen der Audio-Video-Netzwerk-Infrastruktur, der internen Kommunikationssysteme und der Evakuationsanlage notwendig.

## **3. Ausgabenbewilligung**

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 (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, wie bereits vorstehend erwähnt, dafür sorgen, dass die Theater Winterthur AG mit der Theaterliegenschaft eine beispielbare Infrastruktur für ein mehrspartiges Gastspieltheater zur Verfügung hat, so dass 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. Die betreffenden Massnahmen werden nachstehend unter Ziff. 4 näher beschrieben. 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 aber nicht nur unter sachlichen Aspekten geboten, sondern auch zeitlich sehr dringend, nachdem sie in den vergangenen Jahren aus finanziellen Gründen immer wieder aufgeschoben worden sind: Die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten müssen zum Erhalt der Bausubstanz möglichst bald vorgenommen werden. Ferner sind sowohl die Gebäude- als auch die Veranstaltungstechnik an ihrem (doppelten) Lebensende angelangt; sie sind veraltet und drohen jederzeit auszufallen. Die Kosten für diese substanz- und betriebssichernden Sanierungsmassnahmen sind daher vom Stadtrat als gebundene Ausgaben zu bezeichnen. Für die verbleibenden neuen Ausgaben, die im Rahmen der Instandsetzung anfallen,

wurde dem Stadtparlament ein entsprechender Verpflichtungskredit beantragt. Das Stadtparlament hat diesen Kredit wie vorerwähnt am 19. September 2022 einstimmig bewilligt (Parl.-Nr. 2022.62).

#### **4. Gebundene Ausgaben**

Die grösstenteils gebundenen Ausgaben zur Instandhaltung und Instandstellung der Theaterliegenschaft und seiner technischen Infrastruktur fallen für Massnahmen in allen Arbeitspaketen an, die sich wie dargelegt in Architektur, Gebäude- und Veranstaltungstechnik gliedern. Insgesamt belaufen sich die gebundenen Ausgaben auf rund 30 800 000 Franken. Wie sie sich nach Massgabe des Baukostenplans (BKP) auf die einzelnen Pakete verteilen, zeigt die Kostendarstellung unter Ziff. 6 nachstehend.

##### 4.1. 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 beinhalten die Installation einer PV-Anlage, die durch Stadtwerk Winterthur finanziert wird, 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 Erdbbensicherheit.

##### 4.2. 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.

Unter anderem wird die Liegenschaft an die Fernwärmeversorgung (KVA) angeschlossen. 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 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 Lüfterneuerung sicherstellen und die zugeführte Luft, abhängig von der Nutzung filtern, 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 Gebäudeautomatisierungsanlagen vorgesehen. Die bestehenden, in die Jahre gekommenen Elektroinstallationen werden modernisiert.

#### 4.3. 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 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- / 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.



## 5. Neue Ausgaben

In Abgrenzung zu den gebundenen Ausgaben für die reine Instandhaltung und Instandsetzung sind innerhalb der Sanierungspakete Architektur, Gebäude- und Veranstaltungstechnik insgesamt neue Ausgaben von brutto (3.7 Mio.) Franken (netto 2.5 Mio. Franken) geplant; die Gliederung gemäss BKP ergibt sich aus der nachstehenden Kostendarstellung (Ziff. 6). Die betreffenden Massnahmen beinhalten mehrheitlich Optimierungen für den Betrieb, die Besuchenden und die Künstlerinnen und Künstler. Im Gegensatz zu den aus gebundenen Mitteln 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. Detaillierte Angaben zu den einzelnen Massnahmen, die mit neuen Ausgaben finanziert werden, sind der Weisung des Stadtrats an das Stadtparlament zur Bewilligung des betreffenden Verpflichtungskredits zu entnehmen (Parl.-Nr. 2022.62).

## 6. Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf dem Kostenvoranschlag vom 10. Februar 2022. Die Kostenangaben sind inkl. 7.7% MWST. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10%. Massgebender Stichtag ist der 15. Dezember 2021. Die geplante PV-Anlage wird wie dargelegt durch Stadtwerk Winterthur finanziert und wird darum in der Kostenzusammenstellung nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich werden Baukosten in Form eines Baukostenplanes (BKP) ausgewiesen. Baukostenpläne dienen als Gliederung für die Darstellung der Kosten eines Bauprojekts. Diese Gliederung erfolgt nach Arbeitsgattungen (Baumeister, Maler, Elektriker usw.). Zum besseren Verständnis werden nachfolgend die Kosten auf Basis des Kostenvoranschlags zum einen verteilt auf die drei genannten Teilpakete als gebundene und neue Ausgaben, zum anderen in Form des Baukostenplans ausgewiesen.

Die Gesamterstellungskosten von 36 227 600 Franken exkl. Stadtratsreserve verteilen sich wie folgt auf die drei Teilpakete, wobei 3 753 000 Franken bereits am 27. März 2019 für die Projektierung freigegeben worden sind:

Bezeichnung	(Gebunden) Betrag / Fr.	(Neu) Betrag / Fr.
TP 1 Architektur (BKP 1; BKP 21, 22, 26-29; BKP 4; BKP 9)	12 048 242.00	713 258.00
TP 2 Gebäudetechnik (BKP 23-25)	6 117 424.50	802 275.50
TP 3 Veranstaltungstechnik (BKP 3)	9 012 665.50	2 183 134.50
Baunebenkosten (BKP 5)*	2 087 300.00	

Reserve für Unvorhergesehenes (BKP 6)*	3 263 300.00	
Total Erstellungskosten	32 528 932.00	3 698 668.00

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.), bzw. die gebotene Reserve, welche nicht auf einzelne Gewerke (bzw. hier auf verschiedene Teilpakete) umgelegt werden können.

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

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	754 200.00
BKP 2 Gebäude	18 086 100.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	11 195 800.00
BKP 4 Umgebung	312 800.00
BKP 5 Baunebenkosten inkl. Bauherreneigenleistung*	2 087 300.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	3 263 300.00
BKP 9 Ausstattung	528 100.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>36 227 600.00</b>
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH), 5% von BKP 1-9**	1 811 380.00
<b>Total Bruttoinvestition</b>	<b>38 038 980.00</b>
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit 13219 gemäss SRB 19.107-2 vom 27.03.2019	3 753 000.00
Zuzüglich Kosten für Zwischenlagerung	200 000.00
<b>Total Bruttoinvestitionen Ausführung</b>	<b>34 485 980.00</b>
Abzüglich Total neue Ausgaben Brutto	-3 698 668.00
<b>Total gebundene Ausgaben</b>	<b>30 787 312.00</b>
<b>Total gebundene Ausgaben (gerundet)</b>	<b>30 800 000.00</b>

\* Bauherreneigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

\*\* Entgegen Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann eine Kürzung der Reserven von 10 % auf 5 % aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit vertreten werden.

Der Kanton Zürich unterstützt das Projekt mit Geldern aus dem Gemeinnützigen Fonds (ehem. Lotteriefonds). Diese Kostenbeteiligung wird den neuen Ausgaben in der Kompetenz des Stadtparlaments angerechnet. Die Nettoinvestitionen präsentieren sich wie folgt:

Total Gesamtausgaben	38 038 980.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Mittel Projektierung (SRB 19.107-2)	-3 753 000.00
Zuzüglich Kosten für Zwischenlagerung	200 000.00
<b>Total Bruttoinvestitionen Ausführung</b>	<b>34 485 980.00</b>
Davon gebundene Aufwendungen	30 787 312.00
Davon neue Ausgaben Brutto	3 698 668.00
Abzüglich Investitionseinnahmen (Lotteriefond Kanton Zürich)***	-1 238 544.00
<b>Total neue Ausgaben Netto</b>	<b>2 460 124.00</b>
<b>Total Nettoinvestitionen</b>	<b>33 247 436.00</b>
<b>Total Nettoinvestitionen (gerundet)</b>	<b>33 300 000.00</b>

\*\*\* Zusicherung vom 31.10.2017

## 7. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13220
Projektbezeichnung	Grosszyklische Sanierung Theater Winterthur

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

Jahr	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

Mit dem Budget 2023 ist die Investitionsplanung 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

Gesamtkredit Netto gerundet			33 300 000	
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

## 8. Termine

Die Sanierung soll in der Spielsaison 2024/ 2025 in einem Zug stattfinden und wird gemäss Planung 15 Monate beanspruchen. Weil in diesem Zeitraum in der Theaterliegenschaft kein Betrieb möglich ist, sind derzeit Abklärungen für eine Ersatzspielstätte im Gang, die zu gegebener Zeit voraussichtlich zu einem weiteren Kreditantrag an das Stadtparlament führen werden. Konkret als Ersatzspielort zur Diskussion steht aktuell das reformierte Kirchgemeindehaus an der Liebesstrasse; geprüft wird derzeit die Vereinbarung eines auf die Sanierungsdauer befristeten Mietverhältnisses. Die Wiederinbetriebnahme der Theaterliegenschaft ist auf den Saisonstart 2025/2026 geplant.

## 9. Amtliche Publikation

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sind Beschlüsse des Stadtrates über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung kann somit gestützt auf § 19 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 22 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Bezirksrat Winterthur innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte erhoben werden. Die Stadtkanzlei ist deshalb zu beauftragen, die Gebundenerklärung (Ziff. 2 des Dispositivs) amtlich zu publizieren.

## 10. Externe und interne Kommunikation

Über das vorliegende Geschäft ist bereits im Zusammenhang mit der Weisung des Stadtrats an das Stadtparlament für den Verpflichtungskredit für die neuen Ausgaben der Theatersanierung einlässlich informiert worden. Ergänzend dazu erfolgt zum vorliegenden Beschluss eine Medienmitteilung. Die interne Information erfolgt über die Linie.

## Beilagen:

1. Planunterlagen, Stand 09.12.2021

2. Beschluss des Stadtparlaments vom 19. September 2022 (Parl.-Nr. 2022.62, Verpflichtungskredit von Fr. 2.5 Mio. für die Ausführung der grosszyklischen Sanierung des Theaters Winterthur (Projekt-Nr. 13220)
3. Medienmitteilung

**Beilage (nicht öffentlich):**

4. Kostenvoranschlag vom 10.02.2022