

Antrag des Regierungsrates vom 17. Oktober 2001

**3897**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Bewilligung eines Beitrags  
zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke  
für das Casino Theater Winterthur**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 3. Oktober 2001,

*beschliesst:*

I. Zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke wird der Casino Theater AG Winterthur und der Casino Immobilien AG Winterthur für Investitionen im Casino Theater Winterthur ein Beitrag von Fr. 1 000 000 bewilligt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

---

**Weisung**

**1. Das Casino Winterthur**

Das Casino Winterthur wurde 1862 erbaut und 1934 – nach einem Brand – umgestaltet und um ein Stockwerk erhöht. Bis 1979 beherbergte es das Stadttheater Winterthur, das dann in das neu erbaute «Theater am Stadtgarten» umzog. Ab diesem Zeitpunkt war der Casino-Theatersaal praktisch stillgelegt; nur das Casino-Restaurant (mit Gartensitzplätzen) blieb in Betrieb.

Ab 1978 liess der Stadtrat Winterthur verschiedene Varianten für die Renovation und den Umbau des Casinos erarbeiten; keine wurde ausgeführt. So entschied sich der Stadtrat schliesslich für den Verkauf der Liegenschaft. Damit wurde der Weg frei für das Vorhaben einer aus Künstlern und Wirtschaftsvertretern zusammengesetzten Initiativgruppe um Viktor Giacobbo, Patrick Frey u. a., im ehemaligen Stadttheater ein Zentrum der Schweizer Kabarett- und Comedy-Szene einzurichten. Zu diesem Zweck gründeten die Initianten die Casino Immobilien AG (CI) und die Casino Theater AG (CT) (vgl. Abschnitt 2).

Am 24. Januar 2000 stimmte der Grosse Gemeinderat Winterthur einer Abschreibung von 1,8 Mio. Franken auf den Buchwert von 2,1 Mio. Franken der Casino-Liegenschaft zu. Somit konnte sie für Fr. 300 000 an die CI verkauft werden. Gleichzeitig bewilligte ihr der Rat ein unverzinsliches und pfandgesichertes Darlehen von 2 Mio. Franken. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen; bei der folgenden Gemeindeabstimmung im Mai 2000 wurde jedoch der Entscheid des Gemeinderates mit einer grossen Mehrheit gutgeheissen.

Am 20. November 2000 unterzeichneten die Stadt Winterthur und die CI einen Kauf-, Darlehens- und Grundpfandvertrag. Darin verpflichtet sich die CI, selber oder durch eine Betriebsgesellschaft

- das Casino vorwiegend für kulturelle Zwecke wie Theater, Comedy, Kabarett, Konzerte und ähnliche Vorstellungen für die Öffentlichkeit zu nutzen,
- die Säle im 1. und 2. Obergeschoss der Öffentlichkeit für Anlässe wie Bankette, Versammlungen, Vorträge usw. im Rahmen des Betriebskonzeptes zu marktüblichen Bedingungen zur Verfügung zu stellen,
- das Restaurant weiterhin zu betreiben und
- alles zu unternehmen, damit der Casino-Kulturbetrieb überkommunale Bedeutung erhält.

## **2. Die Trägergesellschaften**

Eigentümerin der Liegenschaft und damit Bauherrin ist die CI. Sie ist zuständig für die Aussen- und Innenrenovation des Gebäudes und wird das Restaurant und das Comedy-Haus betreiben. Sie strebt ein Aktienkapital von rund 5,6 Mio. Franken an. Zurzeit sind Aktien im Wert von 4 Mio. Franken gezeichnet (Künstler und Projektinitianten haben Aktien im Wert von 2,8 Mio. Franken, Förderer haben Aktien von 1,2 Mio. Franken übernommen). Darüber hinaus liegen Zusiche-

rungen von Fr. 300 000 vor. Für 1,3 Mio. Franken sollen weitere Förder-Aktionäre gewonnen werden.

Die CI vermietet die Liegenschaft der CT, die einen Ertrag erwirtschaften muss, der die Zahlung eines kostendeckenden Mietzinses (inkl. erforderliche Amortisationen und Rückstellungen) ermöglicht. Die CT steht im Eigentum der Künstler und Projektinitianten, das Aktienkapital beträgt Fr. 800 000 (wovon Fr. 700 000 gesichert), eingeteilt in 3200 Namenaktien à Fr. 250. Diese Gesellschaft wird das Betriebsmobiliar beschaffen und ist Trägerin des Betriebs.

### 3. Umbau- bzw. Sanierungsprojekt

Die vorgesehene Nutzung des Hauses für Kabarett und Kleinkunst erlaubt eine weitgehende Beibehaltung der vorhandenen Gebäudestruktur und somit auch der unter kommunalem Schutz stehenden Gebäudeteile.

Das Bauprojekt umfasst die vollständige Sanierung der Fassaden, die Neugestaltung der Eingangs-, Foyer- und Restaurantbereiche im Erdgeschoss, eine vollständige Erneuerung der Haus- und Bühnentechnik, der Sanitäreanlagen und der Restaurantküche sowie das Umsetzen von gesundheits- und feuerpolizeilichen Vorgaben. Räumlich ist die Liegenschaft wie folgt gegliedert:

Geschoss	Räumlichkeiten
UG	Küche, Lagerräume, Theatergarderobe, WC-Anlagen
EG	Foyer, Bar, Theater, Restaurant, Gartenrestaurant
1. OG	Theatergalerie, Konferenzräume, Office, WC-Anlagen
2. OG	Festsaal mit Bühne, Office, Bühnenanlieferung, Tanzsaal
3. OG	Lager, Personalgarderobe, WC-Anlagen, Luftraum Saal
4. OG	Wohnung, Büro, Personalzimmer, Lager
Dach	Technik, Lager, Personalzimmer

Im Unterschied zu früheren Vorhaben, welche erhebliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz vorsahen, entstehen beim vorliegenden Projekt geringere Kosten.

**4. Baukosten**

Sie gliedern sich wie folgt:

	Fr.	Fr.
Kaufpreis mit Nebenkosten		325 000
Baukosten		
- Vorbereitungsarbeiten	261 000	
- Gebäude	9 273 000	
- Umgebung	50 000	
- Ausstattung	904 000	
- Baunebenkosten	324 000	
- Reserve	713 000	
Total Baukosten	<u>11 525 000</u>	11 525 000
Betriebseinrichtungen		2 229 000
Projekt- und Voreröffnungskosten		
- Organisation Bauherrschaft	353 000	
- Betriebskonzepte und -projekte	225 000	
- Löhne Voreröffnungsphase	365 000	
- Inserate, Schulung, Werbung, Marketing usw.	278 000	
Total Projekt- und Voreröffnungskosten	<u>1 221 000</u>	1 221 000
Total		<u>15 300 000</u>

Die Bauherrschaft achtet darauf, kostengünstig zu bauen. Dabei werden auch die Kosten des späteren Unterhalts mit berücksichtigt. Bau- und Installationsarbeiten werden nach Möglichkeit, unter Einhaltung der Submissionsvorschriften, in der Region Winterthur vergeben. Zudem werden im Rahmen der Auftragsvergaben die berücksichtigten Firmen zur Zeichnung von so genannten Casino-Förderaktien eingeladen.

## 5. Finanzierung

Die Finanzierungsplanung gliedert sich wie folgt:

	Fr.	Fr.
- Eigenleistung Casino Theater AG (gesichert)		700 000
- Eigenkapital Casino Immobilien AG (gesichert)	4 300 000	
- Noch zu beschaffen	<u>1 300 000</u>	
Total Eigenleistung Casino Immobilien AG	5 600 000	5 600 000
- Zinsloses Darlehen der Stadt Winterthur		2 000 000
- 1. Hypothek (verzinslich zu 4 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> % und amortisierbar), (zugesichert)		5 500 000
- Spenden (zugesichert)	150 000	
- Spenden (noch zu erbitten)	<u>350 000</u>	
Total Spenden	500 000	500 000
- Kanton Zürich		<u>1 000 000</u>
Total		<u>15 300 000</u>

Mit einem Kapitaleinsatz von insgesamt 6,3 Mio. Franken dürfte die finanzielle Leistungsfähigkeit der Projektinitianten erreicht sein. Die Volkart-Stiftung Winterthur hat sich mit einem erheblichen Betrag am Kapital der CI beteiligt. Von einer der Firma Rieter nahe stehenden Stiftung ist ebenfalls ein Beitrag zugesichert. Die weitgehende Übernahme der finanziellen Verantwortung durch die private Trägerschaft führt dazu, dass 80 Prozent der Projektfinanzierung beim privaten Kapital (ohne zinsloses Darlehen der Stadt Winterthur) liegen.

## 6. Betriebs- und Vermögensrechnung

Das vorgesehene Bistro umfasst 80 Plätze, die Bar/Lounge 20 weitere Plätze. Im Sommer kann der Betrieb auf ein Gartenrestaurant ausgedehnt werden. Hinzu kommt der Bankett-Umsatz; die zukünftigen Betreiber rechnen mit rund 100 Banketten/Jahr. Das Gastronomiekonzept und der erzielbare Umsatz wurden durch ein Team von Fachleuten erarbeitet und errechnet.

Der Umsatz des Theaters wurde auf Grund der Anzahl Plätze im Theater sowie der Theater-Möglichkeiten im grossen Festsaal kalkuliert. Geplant sind rund 250 Vorstellungen/Jahr; die Auslastung und erzielbaren Eintrittspreise wurden durch Fachleute mit rund 2 Mio. Franken pro Jahr veranschlagt. Hinzuzurechnen sind die Einnahmen aus Provisionen und Sponsoring. Für die ersten drei Betriebsjahre konnte ein Sponsoringvertrag mit einer international tätigen Firma mit Sitz in Winterthur als Hauptsponsor unterzeichnet werden. Das Finanzvolumen des Vertrags umfasst Fr. 900 000.

Das Betriebsbudget gliedert sich wie folgt:

	Einnahmen Fr.	Ausgaben Fr.
Umsatz Bistro und Bar Lounge	2 304 000	
Umsatz Bankette	1 520 000	
Warenaufwand		1 032 000
Personalaufwand		1 703 000
Übriger Betriebsaufwand		325 000
Umsatz Theater	2 397 000	
Mieteinnahmen	274 000	
Personalkosten Vermietungen/Sponsoring		134 000
Gagen- und Produktionskosten, Saläre Theater		2 413 000
Zwischentotale	<u>6 495 000</u>	<u>5 607 000</u>
Bruttogewinn		<u>888 000</u>

Die Projektinitianten mussten der Stadt Winterthur zusichern, keine Subventionen zu beantragen. Sie sehen deshalb auch davon ab, die umliegenden Gemeinden um regelmässig wiederkehrende Beiträge zu ersuchen. Allerdings werden die Gemeinden laufend über die Entwicklung und Zielsetzungen des Hauses informiert und zu geeigneter Mitwirkung eingeladen. Das Migros-Kulturprozent hat grosses Interesse gezeigt, mit massgeblichen Finanzierungshilfen für zukünftige innovative Theaterprojekte seine Sympathie für die neue Spielstätte zum Ausdruck zu bringen.

Der veranschlagte Gesamtumsatz beträgt Fr. 6 495 000. Das Betriebsergebnis von brutto Fr. 888 000 wird zur Abgeltung der Fremdkapitalkosten (Hypothekarzinsen) und zur Finanzierung der erforderlichen Amortisationen eingesetzt.

Da in den ersten Jahren die Projekt- und Voreröffnungskosten zu amortisieren sind, entsteht in der Rechnung 2002 ein Verlust von Fr. 69 000. Für das Jahr 2003 beträgt der Verlust Fr. 75 000. Mittelfristig wird eine ausgeglichene Rechnung angestrebt. Dies ist realistisch, da einerseits im Gastronomiebereich eine Umsatzzunahme, andererseits nach Abschreibung der Projekt- und Voreröffnungskosten eine Entlastung der Rechnung zu erwarten ist.

	2002 (8 Monate)		2003	
	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben
Betrieb Casino	592 000		970 000	
Unterhalt und Ersatz		70 000		100 000
Aufwand Theater- gesellschaft AG		196 000		261 000
Aufwand Immobilien		395 000		684 000
Total Aufwand		<u>661 000</u>		<u>1 045 000</u>
Verlust		<u>-69 000</u>		<u>-75 000</u>

Die Liquidität des Casinos ist ab Betriebsöffnung gesichert, da die veranschlagten Amortisationen den anfänglichen Verlust aus der Vermögensrechnung kompensieren.

## 7. Beurteilung des Projektes durch den Kanton

Die Baudirektion und die Fachstelle Kultur der Direktion der Justiz und des Innern haben das Gesuch intensiv geprüft. Beide Direktionen beurteilen das Geschäft als unterstützungswürdig und befürworten eine Beitragsleistung von 1 Mio. Franken.

Das Hochbauamt der Baudirektion hat einen Augenschein an Ort und Stelle vorgenommen. Es bezeichnet das Projekt als baulich überzeugend und lobt die weitgehende Abstimmung des Nutzungs- und Baukonzepts auf das vorhandene Gebäude, womit aufwendige Eingriffe in die Bausubstanz vermieden werden können und den denkmalpflegerischen Wünschen am ehesten entsprochen werden kann. Insbesondere soll der alte Theatersaal praktisch unverändert erhalten bleiben.

Die Kostenaufstellung weist einen Genauigkeitsgrad von +/-5% auf und wird, soweit überprüfbar, als realistisch eingeschätzt. Die bis heute ausgeschriebenen Bauarbeiten, die rund zwei Drittel des gesamten Auftragsvolumens umfassen, konnten ausnahmslos im Rahmen des Kostenvoranschlages vergeben werden.

Die Fachstelle Kultur weist in ihrer Stellungnahme auf die kulturellen, finanziellen und wirtschaftlichen Vorteile hin, die der Stadt Winterthur durch die Verwirklichung des Projektes entstehen: Mit dem Casino Theater erhält die Stadt eine hochkarätige und überregional bedeutsame Spielstätte für professionelle Kleinkunst. Für Kunstschaffende dieser Sparte entsteht mit dem neuen Haus eine attraktive Auftrittsmöglichkeit. Dafür bürgen allein schon die Namen der Initianten sowie der Künstlerinnen und Künstler, die das Projekt unterstützen; namentlich seien nur genannt Gardi Hutter, Freddy Knie, Bernhard Thurnheer, Ursus & Nadeschkin. Da sich Künstlerinnen und Künstler in grossem Ausmass am Eigenkapital beteiligen, können sie auf die Programmgestaltung Einfluss nehmen. Damit verbunden ist eine gesunde Konkurrenzierung der bestehenden Kleinkunsthöhlen der Region. Zudem kann die Stadt mit der getroffenen Lösung eine beträchtliche künftige Belastung ihrer Rechnung vermeiden und erhält mit vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz ein neues Kultur- und Begegnungszentrum. Die Vereinbarungen zwischen Projektträgerschaft und der Stadt Winterthur sowie das Abstimmungsresultat vom Mai 2000 zeigen, welche Bedeutung dem Projekt in Winterthur zugemessen wird. Positiv zu werten ist auch das grosse ideelle und finanzielle Engagement der Trägerschaft.

## **8. Auflagen**

Die Bewilligung des Beitrags ist an drei Auflagen gebunden:

1. Die Projektträgerschaft muss abklären, ob der Theatersaal einst mit reicheren Dekorationsmalereien ausgestattet war. Gegebenenfalls ist eine Rekonstruktion zu prüfen.
2. Zu Gunsten des Kantons Zürich ist im Grundbuch eine Personalienbarkeit mit folgendem Inhalt eintragen zu lassen: «Der jeweilige Eigentümer des Casinos darf an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der Baudirektion des Kantons Zürich keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere und innere Wirkung des Gebäudes berühren. Ferner darf das Gebäude nicht abgebrochen werden.»
3. Die Beitragsleistung des Kantons muss in gebührender Weise bekannt gemacht und verdankt werden. Die massgeblichen Vertreterinnen und Vertreter des Kantons sind zur Eröffnung einzuladen. Die Fachstelle Kultur sowie der Fonds für gemeinnützige Zwecke sind über den Fortgang des Projektes kontinuierlich zu orientieren.

## **9. Würdigung**

Das Casino Winterthur ist auf Grund seiner baulichen Grundstruktur ein idealer Ort für Theater, Kleinkunst, Galas, Tanzdarbietungen und andere öffentliche Kultur- bzw. Versammlungsanlässe. Hinzu kommt das grosszügig konzipierte Restaurant. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Winterthur und zu mehreren Parkhäusern macht das Casino auch für Auswärtige bequem erreichbar und erhöht seine überregionale Bedeutung.

Aus dem heutigen Casino wird nach der notwendigen Renovation und kleineren baulichen Veränderungen ein Begegnungsort entstehen, wo einerseits ein programmierter Spielbetrieb stattfindet und andererseits zu Gunsten einer breiten Öffentlichkeit private und öffentliche Veranstaltungen verschiedenster Art durchgeführt werden können.

Ausserordentlich für die Schweiz und wahrscheinlich den gesamten deutschsprachigen Raum ist die neue Inbetriebnahme des Casinos Winterthur auch deshalb, weil Künstlerinnen und Künstler als Mitbesitzer der Spielstätte an der Programmation der Kulturveranstaltungen sowie an den Zielsetzungen des Hauses massgeblich mitwirken können.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, einen Beitrag von Fr. 1 000 000 zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber i.V.:
Notter	Hirschi